



COMUNE DI VO' (Pd)

**Limiti e modalità applicative
degli interventi previsti dagli articoli 2, 3
della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14, come
modificata della legge regionale 8 luglio 2011, n. 13.**

Comune di Vo'

PREMESSA

Nell'intento di consentire un adeguato rilancio dell'attività edilizia e la sostituzione del patrimonio edilizio non più rispondente all'attuale situazione tecnologica ed energetica, il tutto nel rispetto dell'ambiente, del paesaggio e del tessuto storico esistente, la Regione del Veneto ha approvato la legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 "*Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche.*"

A seguito del buon esito della citata legge regionale, con l'approvazione di ben 22.000 progetti (prima Regione d'Italia), la Regione del Veneto con legge 8 luglio 2011 n. 13 ha prorogato al 30 novembre 2013 il precedente termine di validità, introducendo nel contempo alcune modifiche al testo normativo.

In particolare la stessa Legge Regionale n. 14/2009, in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali, comunali, provinciali e regionali consente:

- l'ampliamento degli edifici esistenti nei limiti del 20 per cento del volume se destinati ad uso residenziale, estendibili al 30/35/45 per cento, in caso rispettivamente di utilizzo di energia da fonti rinnovabili, di contestuale intervento di riqualificazione portando la prestazione energetica dell'intero edificio in classe "B" od entrambi gli interventi, e del 20 per cento della superficie coperta se adibiti ad uso diverso (art. 2) estendibile al 30% in caso di interventi su edifici ad uso diverso dal residenziale;
- la sostituzione e il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente, mediante la demolizione e ricostruzione degli edifici realizzati anteriormente al 1989 che necessitano di essere adeguati agli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza, con possibilità di aumentare, fino al 40 per cento, il volume o la superficie coperta rispettivamente degli edifici ad uso residenziale e di quelli adibiti ad uso diverso (art. 3);

Viene consentita, inoltre, in deroga agli indici di edificabilità, la possibilità di realizzare sistemi di captazione delle radiazioni solari aderenti o integrati negli edifici e pensiline e tettoie su abitazioni esistenti, finalizzate all'installazione di impianti solari e fotovoltaici di tipo integrato o parzialmente integrato, così come definiti dalla normativa statale, con potenza non superiore a 6 kWp.

L'art. 9, co. 5, della legge prevede, poi, in capo ai Comuni la facoltà di stabilire se e con quali

Comune di Vo'

ulteriori “*limiti e modalità*” applicare la normativa di cui agli artt. 2, 3.

Specificatamente, il Consiglio Comunale è chiamato a deliberare sulla base di specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale.

Per l'individuazione esatta delle possibilità e modalità di deroga alle disposizioni della pianificazione comunale vigente risulta di fondamentale importanza stabilire la portata della deroga stessa e, quindi, quali disposizioni mantengono la loro efficacia e quali possono essere superate con l'applicazione della nuova legge.

Bisogna innanzitutto osservare che l'attuazione degli interventi previsti dagli artt. 2, 3 della L.R. n. 14/2009, esclusi quelli sulla prima casa di abitazione, è rimessa alla discrezionalità delle Amministrazioni Comunali le quali, a norma dell'art. 9, co. 5, potrebbero anche decidere di non condividerla e, quindi, disattenderla o, anche, di porre ulteriori limiti, oltre a quelli già previsti dalla stessa legge.

Non rientrano nell'ambito discrezionale del Comune, invece, le realizzazioni degli interventi previsti dall'art. 5 della legge n. 14/2009 che, quindi, sono da ritenersi ammissibili anche nelle ipotesi elencate nel primo comma dell'art. 9, nel rispetto però della legislazione Statale e Regionale vigente.

Gli interventi di cui articoli 2 e 3 (si tralasciano gli interventi di cui all'art. 4 in quanto non pertinenti al territorio considerato) godono quindi di un margine discrezionale di applicabilità diverso rispetto a quelli dell'art. 5 che, per alcuni aspetti, è sicuramente più ampio.

La L.R. n. 14/2009, quindi, prevedendo da una parte la possibilità di realizzare alcune tipologie di interventi in deroga al Piano Regolatore Comunale (art. 2 e art. 3) e, dall'altra, la possibilità in Capo all'Amministrazione Comunale di disciplinare dette tipologie di intervento, mediante l'introduzione di limitazioni e modalità con ampia fascia di discrezionalità (eccezion fatta per la prima casa di abitazione) di fatto istituisce un regime procedurale pianificatorio parallelo a quello stabilito dalla L.R. n. 11/2004.

L'approvazione delle presenti modalità applicative costituisce, in effetti, una sorta di variante al PRG valida esclusivamente per gli interventi previsti dagli articoli 2 e 3 della L.R. n. 14/2009, ottenuta mediante un procedimento “eccezionale” diverso da quello stabilito dalla Legge Urbanistica Veneta.

Gli interventi previsti dagli artt. n. 2 e 3 della L.R. n. 14/2009, come più volte è stato ribadito,

Comune di Vo'

sono realizzati in deroga alle previsioni di PRG fatte salve le disposizioni statali in materia di distanze, così come previsto dal comma 8, del successivo art. 9 della stessa legge. Esse sono:

- CODICE CIVILE – art. 873 e seguenti;
- DECRETO MINISTERIALE 2 aprile 1968, n. 1444. *“Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765”.*
- DECRETO MINISTERIALE 1 aprile 1968 *“Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765”;*
- DECRETO PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 dicembre 1992, n. 495 e successive modifiche ed integrazioni. *“Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada.”* - Articoli 26 e seguenti.

DISCIPLINA ATTUATIVA DEGLI ARTT. 2 E 3 DELLA L. R. N. 14/2009

In aggiunta alle prescrizioni e limitazioni previste dalla L.R. n. 14/2009 e s.m.i. in merito all'attuazione degli interventi previsti dagli artt. 2 e 3 della stessa legge regionale (vengono esclusi gli interventi di cui all'art. 4 in quanto non pertinenti con l'ambito territoriale di che trattasi), al fine di disciplinare in maniera organica e puntuale la nuova previsione urbanistico-edilizia, si stabilisce quanto segue.

1. Valutazioni di carattere urbanistico, paesaggistico e ambientale.

Gli interventi sugli edifici di valore monumentale e testimoniale, nonché le Ville Venete e relative pertinenze e contesti figurativi, qualora non esclusi dall'applicazione della L.R. n. 14/2009 ai sensi dell'art. 9, co. 1, lett. b), sono subordinati al parere favorevole della competente Soprintendenza ai Beni Architettonici e al Paesaggio”.

Per gli edifici di interesse storico, ambientale e rurale, individuati dal PRG ai sensi degli articoli 10 e 12 della legge regionale 5 marzo 1985 n. 24, continuano ad applicarsi gli interventi previsti dal vigente PRG. La possibilità di ampliamento prevista dagli artt. 2 e 3 della Legge Regionale n. 14/2009 sarà ammessa a condizione che la stessa non sia espressamente preclusa, anche attraverso gradi di protezione che consentano solo gli interventi di manutenzione, restauro/risanamento conservativo e ristrutturazione parziale o, ovvero, gradi di protezione 1-2-3 di cui all'art. 9.2 delle N.T.A. del PRG vigente e edifici di classe A1 e A2 di cui all'art. 15 delle NTA del P.R.G, comunque, in caso di possibilità di ampliamento previsto dalla schedatura esso dovrà avvenire negli ambiti ben definiti dalla scheda stessa.

- ◆ Sono in ogni caso fatti salvi i limiti inderogabili di altezza, di distanza fra i fabbricati previsti dal DM n. 1444/1968, così come non sono derogabili le altre disposizioni statali, da qualunque fonte provengano (leggi, decreti, codice civile) né i rapporti negoziali secondo le norme dell'ordinamento civile (diritti di servitù, regolamento contrattuale di condominio).
- ◆ Al fine di garantire i requisiti minimi di sicurezza per le zone limitrofe interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.Lgs 334/99 e D.M. 09/06/09 2001, come modificati ed integrati con D.lgs 238/05, gli interventi andranno valutati con riferimento ai rischi definiti nell'elaborato del P.T.C.P. denominato “Rischio Tecnologico”

Comune di Vo'

e alle relative "aree di danno" .

Per quanto non espressamente disciplinato dalle presenti disposizioni si applicano le vigenti norme Regolamentari e di Piano Regolatore Generale/Comunale.

Comune di Vo'

2. Valutazioni di carattere edilizio

Per la realizzazione degli interventi di cui agli articoli 2 e 3 della L.R. n. 14/2009 e s.m.i., in conformità alle disposizioni statali sopra richiamate, vengono specificate le seguenti definizioni "standard" e modalità operative di calcolo dei parametri edilizi, che prevalgono rispetto alle disposizioni delle NTA del Prg e del Regolamento Edilizio vigente.

Fatto salvo quanto previsto dagli artt. 8 e 9 del DM n. 1444/1968, le altezze degli edifici oggetto di ampliamento di cui al presente articolo non potranno comunque superare di ml. 3,50 l'altezza massima prevista dalle NTA di PRG per la zona in cui ricade il fabbricato oggetto di intervento, con la sola eccezione per gli edifici in zona agricola .

3. Disciplina delle distanze

tra le costruzioni: La distanza tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, limitatamente alla parte fronteggiante, non deve essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 10,00 (DM 2 Aprile 1968 n. 1444).

La prescritta distanza minima di dieci metri tra «pareti finestrate», non si applica a costruzioni che non siano anche edifici, ossia corpi dotati di pareti (portici, tettoie, ecc. aperti su tre lati).

dai confini di proprietà: La distanza minima dai confini di proprietà è stabilita, in via generale, in almeno ml 5,00.

4. Modalità operative.

a) Ampliamento degli edifici esistenti del 20% (30-35-45%) del volume esistente per l'uso residenziale e del 20% (30%) della superficie coperta per gli usi diversi (art. 2, L.R. n. 14/2009 e s.m.i.).

◆ Al fine dell'esatta quantificazione degli ampliamenti di volume e/o superficie coperta consentiti ai sensi della L.R. n. 14/2009 e della verifica del rispetto della normativa sulle distanze, verranno presi come base di riferimento i parametri edilizi, così come sopra definiti.

◆ Gli interventi di ampliamento di cui all'art. 2 della L.R. n. 14/2009 sono consentiti in deroga a tutti gli strumenti urbanistici comunali (oltreché a quelli territoriali provinciali e regionali) e, quindi, non solo a quelli generali, ma anche a quelli attuativi. L'edificio deve però "esistere" alla data di entrata in vigore della legge o, perlomeno, avere l'istanza di Permesso di Costruire protocollata in entrata al Comune entro la data del 31 maggio 2011. In caso contrario non si applicano le disposizioni della L.R. 14/09.

Comune di Vo'

Resta inteso che gli ampliamenti in zona agricola, come peraltro già previsto dall'art. 44 della L.R11/04, dovranno essere eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria, uniformandosi all'altezza dell'edificio esistente o, in alternativa, realizzando al massimo n. 2 piani (Piano Terra e Piano Primo).

◆ Gli interventi previsti dalla L.R. n. 14/2009, così come evidenziato nel nuovo testo normativo, sono cumulabili con gli altri previsti dal Piano Regolatore Generale Comunale. Il proprietario può, quindi, anche mediante istanze separate, chiedere l'ampliamento residuo di PRG e, sulla base del volume/sup. coperta esistente al 09 luglio 2011, chiedere l'ampliamento del 20% per gli edifici residenziali (estendibile al 30-35-45%) e del 20% per gli edifici ad uso diverso (estendibile al 30%).

◆ Si ribadisce che per gli ampliamenti in fascia di rispetto stradale bisognerà rispettare il D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e sue successive modifiche ed integrazioni, quindi, gli stessi, saranno consentiti solo qualora "non fronteggino" le strade (dovranno quindi essere realizzati sul prospetto opposto a quello prospiciente la strada senza sporgere dallo stesso); in caso contrario si dovranno rispettare i limiti prefissati dalla norma richiamata.

◆ Particolare attenzione necessiterà porre all'applicazione dell'art. 2, co. 2 della L.R. n. 14/2009: *"L'ampliamento di cui al comma 1 deve essere realizzato in aderenza rispetto al fabbricato esistente o utilizzando un corpo edilizio contiguo già esistente; ove ciò non risulti possibile oppure comprometta l'armonia estetica del fabbricato esistente può essere autorizzata la costruzione di un corpo edilizio separato."*

La compromissione dell'armonia estetica del fabbricato esistente, che comunque dovrà essere autorizzata dall'ufficio tecnico comunale, va dimostrata dal progettista incaricato con estremo rigore, attraverso la predisposizione di un fascicolo da allegare alla SCIA o Permesso di Costruzione contenente la documentazione fotografica dell'edificio e dell'intorno dello stato dei luoghi, dei prospetti comparativi e del fotorendering dello stato ante e post intervento;

La L.R 13/2011 ha eliminato il riferimento alla "pertinenza urbanistica" ammettendo implicitamente gli ampliamenti o la realizzazione di edifici autonomi da immettere nel mercato immobiliare.

◆ Se non diversamente previsto dal Piano Regolatore Generale/Comunale, gli ampliamenti degli edifici composti da più unità immobiliari potranno prevedere, attraverso un intervento di ristrutturazione, l'aumento del numero delle unità immobiliari fermo restando la

Comune di Vo'

verifica dei requisiti edilizi ed igienico sanitari, nonché degli standard urbanistici e¹ di progetto (parcheggi pertinenziali) previsti dalle vigenti norme di Legge, Regolamentari e di Piano Regolatore Generale. L'aumento delle unità immobiliari è consentito anche per gli edifici composti da un'unica unità nel rispetto di quanto sopra indicato.

L'ampliamento delle unità immobiliari "a schiera" potrà essere eseguito previa presentazione di un progetto unitario (cd "Piano Guida") sottoscritto da tutti gli interessati aventi titolo così come previsto dal co. 4, ultimo periodo, dell'art. 2, L.R. n. 14/2009.

E' inoltre ammessa la possibilità di incrementare la percentuale di ampliamento del volume o della superficie coperta esistente, portandola dal 20% al 30%, qualora venga prevista l'istallazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile di potenza non inferiore ai 3Kwp (nel caso di impianti fotovoltaici) e 3 Kw per gli altri tipi (deliberazione di Giunta Regionale n. 2499 del 4 agosto 2009), nonché al 35% in caso di contestuale intervento di riqualificazione portando la prestazione energetica dell'intero edificio in classe "B", o in presenza di entrambi gli interventi la percentuale sale al 45%.

b) Sostituzione e il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente mediante la demolizione e ricostruzione anche parziale degli edifici realizzati anteriormente al 1989, con possibilità di aumentare fino al 40 per cento del volume demolito per gli edifici residenziali e fino al 40 per cento della superficie coperta demolita per quelli adibiti ad uso diverso (art. 3, L.R. n. 14/2009 e s.m.i.).

Gli interventi previsti da questo articolo sono applicabili anche agli edifici residenziali ubicati in zona agricola e non collegati a nessuna azienda o imprenditore agricolo, in quanto, l'obiettivo che la legge si propone è quello di promuovere il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente e l'adeguamento agli attuali standard qualitativi ed energetici. Il concetto di zona propria richiesto dalla legge per l'ammissibilità dell'intervento deve essere inteso come "compatibilità di zona" e l'edificato residenziale esistente in zona agricola deve ritenersi, generalmente, compatibile.

La demolizione e ricostruzione anche parziale prevista dall'art. 3, co. 2, deve avvenire sullo stesso sedime esistente o, comunque, nelle vicinanze dello stesso, all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato pre-esistente e utilizzando le tecniche costruttive definite dalla Giunta

Comune di Vo'

Regionale con deliberazione n. 2508 del 4 agosto 2009. Con la stessa delibera è stato stabilito:

- al fine della verifica del rispetto dei requisiti di bioedilizia, un sistema di valutazione diversificato tra edifici residenziali ed edifici non residenziali;
- la graduazione della volumetria e della superficie coperta in ampliamento sulla base del punteggio realizzato dall'edificio in applicazione della scala prestazionale relativa alle tecniche costruttive utilizzate;
- il mantenimento in capo alle singole Amministrazioni Comunali della fissazione dei criteri necessari per stabilire se e quando elevare fino al 50% la possibilità di ampliare il volume o la superficie coperta esistente;

Sulla base del terzo punto testé specificato si sancisce che gli ambiti da sottoporre alla riqualificazione urbanistica, in applicazione del 3° comma dell'art. 3, verranno individuati con specifica deliberazione di Consiglio Comunale su richiesta dei proprietari o aventi titolo, sulla base dei sottoelencati criteri:

- entità dell'intervento non inferiore ad una volumetria pari a mc. 300 o superficie coperta pari a mq. 100,00;

In merito al contenuto di cui all'art. 3, co. 4, della L.R. n. 14/2009, considerato che questa tipologia di interventi è strettamente collegata a specifici particolari costruttivi che determinano un punteggio in base al quale viene riconosciuta una potenzialità edificatoria in ampliamento, l'avvenuta ricostruzione verrà valutata sulla reale possibilità di applicare alle parti residue non ancora edificate, le tecniche costruttive di bioedilizia individuate dalla deliberazione di G.R. sopra indicata in modo che l'intervento rientri nei parametri minimi per l'accesso al bonus volumetrico. (punteggio complessivo = 1). Risulta ovvio che se l'edificio è concluso in ogni sua parte, anche se privo di agibilità, l'articolo 3 della L.R. n. 14/2009 non troverà applicazione. Si potrà verificare, comunque, l'applicabilità dell'art. 2 della L.R. n. 14/2009².

Se non diversamente previsto dal Piano Regolatore Generale/Comunale, la ricostruzione degli edifici potrà prevedere l'aumento del numero delle unità immobiliari fermo restando la verifica dei requisiti edilizi ed igienico sanitari, nonché degli standard urbanistici e di progetto (parcheggi pertinenziali) previsti dalla vigenti norme di Legge, Regolamentari e di Piano Regolatore Generale.

Comune di Vo'

Anche in questo caso gli ampliamenti in zona agricola, come peraltro già previsto dall'art. 44 della L.R11/04, dovranno essere eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria, uniformandosi all'altezza dell'edificio esistente o, in alternativa, realizzando al massimo n. 2 piani (Piano Terra e Piano Primo).