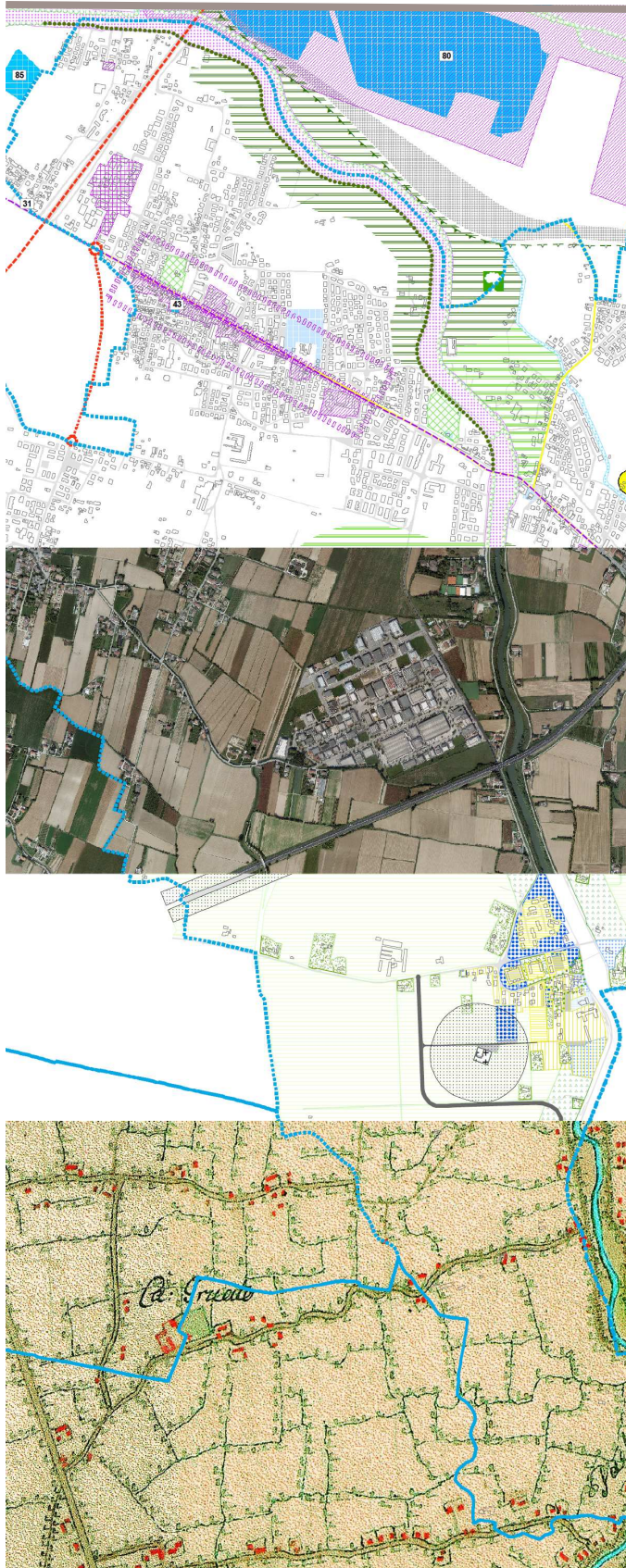




COMUNE DI PONTE SAN NICOLÒ

**ASSESSORATO ALLA PROGRAMMAZIONE DEL TERRITORIO,
EDILIZIA PRIVATA E PATRIMONIO**

SETTORE USO E ASSETTO DEL TERRITORIO



*Allegato "A" alla Delibera
di Consiglio Comunale
n. 60 del 30.11.2011.*

**NUOV
OVOUN
PIAN
ON
CASA
A**

***Modalità e limiti di
applicazione della
L.R. 08.07.2011, n. 13
art. 9, comma 5.***

PREMESSA

Nell'intento di portare avanti l'azione di rilancio dell'attività edilizia e la sostituzione del patrimonio edilizio non più rispondente all'attuale situazione tecnologica ed energetica, nel rispetto dell'ambiente, del paesaggio e del tessuto storico esistente, la Regione del Veneto sulla scia della 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.", ha approvato la Legge Regionale 8 luglio 2011 n. 13 che ha prorogato al 30 novembre 2013 l'applicazione della legge cosiddetta "Piano Casa", provvedendo nel contempo ad introdurre alcune modifiche finalizzate a renderla più incisiva ed efficace.

In particolare la normativa regionale oggi in vigore, 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 e del 20 per cento della superficie coperta se adibiti ad uso diverso (art. 2);
- 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);
- aumento della superficie utile di pavimento all'interno del volume autorizzato, nel rispetto dei parametri igienico sanitari.

Viene consentita inoltre, in deroga ai soli indici di edificabilità, la possibilità di realizzare su abitazioni esistenti sistemi di captazione delle radiazioni solari addossati o integrati negli edifici, quali serre bioclimatiche, pareti ad accumulo e muri collettori, atti allo sfruttamento passivo dell'energia solare, sempreché correlati con il calcolo di progetto degli impianti termo-meccanici, nonché pensiline e tettoie, 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 kw.

Di fatto, rispetto alle casistiche introdotte dalla L.R. 14/2009 gli interventi edilizi possibili rimangono confermati, anche se il legislatore regionale ha colto l'occasione per apportare significative modifiche, come l'eliminazione del vincolo di pertinenzialità per gli ampliamenti non realizzati in aderenza, la possibilità di operare la modifica delle destinazioni d'uso degli edifici qualora consentita dalla disciplina di zona, la possibilità di intervenire con il Piano Casa nella ZTO A.

Le disposizioni così come modificate ripartono dal 9 luglio 2011 in quanto le delibere dei Comuni adottate entro il 30 ottobre 2009 non trovano più applicazione, con la conseguenza che i Comuni potranno deliberare, entro il 30 novembre 2011, se e con quali ulteriori limiti applicare gli ampliamenti in deroga, ad esclusione delle prime case di abitazione; in caso di mancata deliberazione, la realizzazione degli ampliamenti in deroga di cui agli artt. 2, 3 e 4 avviene con l'applicazione integrale della Legge Regionale 14/2009 così come modificata/integrata con Legge Regionale 13/2011.

Le seguenti disposizioni quindi definiscono, per il Comune di Ponte San Nicolò, in analogia e continuità alle modalità e limiti già approvati con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 49 del 28.10.2009 e successiva n. 13 del 02.02.2010 ed in ottemperanza

alla L.R. 13/2011, le modalità ed i limiti applicativi della Legge Regionale 14/2009, in seguito denominata Legge, nell'intento:

- di salvaguardare gli indirizzi urbanistici definiti nel documento preliminare e nel rapporto ambientale al PATI;
- di tutelare gli edifici e gli ambiti di pregio architettonico ed ambientale;
- di governare l'impatto degli interventi nel tessuto urbano ed agricolo, con l'obiettivo di perseguire il cosiddetto "sviluppo sostenibile", come punto di giusto equilibrio tra sviluppo economico, protezione dell'ambiente e aumento della qualità della vita.

DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Le presenti disposizioni comunali, laddove pongono limitazioni, non sono applicabili alla prima casa di abitazione, per la quale si applicano direttamente le norme della L.R. 14/2009 e successive modifiche ed integrazioni.

Per "prima abitazione del proprietario" e "prima casa di abitazione", si intendono le unità immobiliari in proprietà, usufrutto o altro diritto reale in cui l'avente titolo, o i suoi familiari, risiedono oppure si obbligano a stabilire la residenza ed a mantenerla almeno per i ventiquattro mesi successivi al rilascio del certificato di agibilità. Per la finalità dell'applicazione della Legge e delle presenti disposizioni per familiari si intendono i parenti fino al II grado anche se non conviventi.

Il rispetto della definizione di prima casa di abitazione deve essere contenuta, dichiarata e costituire impegno del richiedente in sede di presentazione di DIA o PdC. Qualora tale condizione non venga rispettata:

- nelle ZTO nelle quali sia comunque consentita l'applicazione degli art. 2 e 3 della L.R. 13/2011, dovranno essere versati i maggiori oneri dovuti incrementati degli interessi legali per il mancato versamento delle somme dovute;
- nelle ZTO nelle quali non sia consentita l'applicazione degli art. 2 e 3 della L.R. 13/2011, dovrà essere corrisposto al Comune, la sanzione di cui all'art. 34 comma 2 del D.P.R. 380/2001, oltre ai maggiori oneri dovuti aumentati degli interessi legali per il mancato versamento delle somme dovute.

L'applicazione della riduzione del contributo di cui dell'articolo 7 della Legge è riservato esclusivamente agli edifici o unità immobiliari destinati a prima abitazione del proprietario o dell'avente titolo. In tutti gli altri casi il contributo dovrà essere completamente corrisposto.

Nella realizzazione degli interventi previsti dagli articoli 2, 3 e 4 della Legge, oltre alle norme sotto citate devono essere rispettate tutte le norme statali tra le quali le principali sono: distanze dagli elementi idrologici, Legge 122/1989 sulla dotazione di parcheggi, normativa sul risparmio energetico, sulla sicurezza degli impianti, sull'abbattimento delle barriere architettoniche, sulla sicurezza dei cantieri, sulla prevenzione incendi, ecc.

Inoltre in merito alla legislazione relativa alle distanze e altezze devono essere rispettate le seguenti disposizioni:

Distanza dai confini: come da P.R.G. vigente. Qualora l'ampliamento superi i m. 10,00 di altezza, la distanza dovrà essere pari a metà dell'altezza.
Quanto precede si applica anche per la prima casa di abitazione.

Distanza dalle strade o dalle aree pubbliche o di uso pubblico o previste dal P.R.G.: pari a quella stabilita dalle N.T.A. del P.R.G. per le corrispondenti Zone od Aree.

Distanza da edifici: come da P.R.G. vigente.

Altezza: Nessun limite, fatto salvo il rispetto di quanto prescritto nel DM 1444/1968.

Tutti gli interventi devono essere realizzati nel rispetto dei caratteri tipologici degli edifici, dettati dal Regolamento Edilizio Comunale e dalle N.T.A. del P.R.G., nonché nel rispetto delle caratteristiche dell'edificio esistente e dell'intorno, inserendosi armoniosamente nel contesto.

Tutti gli interventi sia residenziali che non, tranne per la prima casa di abitazione, sono subordinati all'esistenza ed all'adeguatezza delle opere di urbanizzazione primaria, compresa la viabilità, attestate dal professionista previa acquisizione del parere da parte degli enti gestori dei sottoservizi; le eventuali carenze riscontrate devono prevedere il loro adeguamento.

L'eventuale necessario adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art. 9 comma 4 della L.R. 14/2009, che dovrà essere assunto come impegno in un atto unilaterale d'obbligo, non dà diritto a scomputo dai corrispondenti oneri di urbanizzazione.

In relazione agli edifici in zona impropria (ad esclusione di quelli in zona agricola) ovvero edifici con destinazione non compatibile con la destinazione prevista dalle norme del P.R.G., sono ammessi i soli interventi di cui all'art. 3 della L.R. 14/2009 come modificata dalla L.R. 13/2011, con la precisazione che, qualora l'edificio esistente abbia dimensioni superiori ai valori massimi ammessi dalla normativa di P.R.G., l'intervento dovrà essere dimensionato (e ampliato) sulla base dell'edificabilità massima ammessa dal P.R.G.; resta inteso che l'edificio dovrà poi avere destinazione d'uso compatibile con la destinazione della zona urbanistica in cui si trova; tale indirizzo deve intendersi da applicare anche qualora si abbiano destinazioni residenziali in zona impropria (esempi: abitazione in zona a servizi collettivi; attività artigianale in ambito residenziale; ecc.).

L'ampliamento è consentito anche oltre il limite di sottozona purché la zona finitima sia qualificata come zona B, C, D o E.

Per corpo edilizio separato si intende un edificio autonomo realizzato in base agli ampliamenti consentiti dalla Legge Regionale – ricadente entro il lotto di pertinenza dell'edificio originario ed entro la stessa zona di P.R.G. o in zona limitrofa compatibile – che deve mantenere un collegamento funzionale con l'edificio da ampliare: a tal fine dovrà essere posto in prossimità dello stesso e non essere, di norma, da questo separato mediante recinzioni, usufruendo altresì dei medesimi accessi.

Gli interventi previsti dalla Legge, agli articoli 2, 3 e 4 non trovano applicazione negli edifici di cui all'art.9 della stessa con le seguenti precisazioni ed integrazioni:

- A. oltre che nel centro storico, negli edifici di interesse storico-culturale, ed aree di pertinenza dei complessi di valore testimoniale e documentale, individuati dal PATI e/o PAT, dal P.R.G., e sugli edifici del 900 indicati dal P.T.R.C.;
- B. nelle aree a rischio idrogeologico inedificabili definite dal PATI;
- C. nelle zone a servizi (Zone F);
- D. nelle aree di parco;

- E. negli edifici con grado di protezione di cui all'art. 17 delle N.T.A., ad esclusione degli edifici con grado da 5 a 8.

Con gli interventi previsti dagli articoli 2, 3 e 4, se ammessi nella zona, può essere sempre modificata la destinazione d'uso degli edifici nel caso di cui all'articolo 2, comma 2, in relazione all'ampliamento realizzato mediante l'utilizzo di un corpo edilizio contiguo già esistente.

Con gli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4 della Legge può inoltre essere modificata la destinazione d'uso degli immobili situati in zona impropria, qualora la nuova destinazione sia consentita/compatibile con la disciplina edilizia della zona limitatamente al volume che sarebbe realizzabile ai sensi della specifica disciplina di zona, incrementato della percentuale di ampliamento consentita dalla Legge.

Tali interventi devono essere subordinati all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo e preceduti da una richiesta di parere preventivo sul progetto di fattibilità, sul quale l'amministrazione esprimerà un parere per la stesura del successivo progetto definitivo. In tal caso, il PUA sarà presentato a seguito del riscontro positivo a tale richiesta preventiva ed in conformità alle eventuali prescrizioni e condizioni.

L'individuazione dell'ambito di PUA, presentati ai sensi della Legge 14/2009, non richiede la predisposizione di una variante urbanistica.

Con gli interventi di ampliamento è ammessa, nel rispetto delle presenti disposizioni e norme del Regolamento Edilizio, solo in caso di destinazione residenziale la formazione di nuove unità immobiliari rispetto a quelle esistenti.

Le unità abitative dovranno avere una superficie utile, escluso il garage, non inferiore a mq 60. È ammessa, ogni 5 unità abitative, 1 unità monostanza non inferiore a mq 28.00.

Sugli edifici esistenti e ricadenti in zone sottoposte a PUA, in assenza di piano non sono ammessi gli interventi di cui all'art. 2 e 3 della Legge.

Ai sensi dell'art. 9, comma 9, l'aumento della superficie utile di pavimento all'interno dei volumi autorizzati, ossia l'incremento della superficie utile senza incremento del volume urbanistico né della superficie coperta, può essere realizzata alle seguenti condizioni:

- siano rispettati i parametri igienico-sanitari di legge;
- sia versato il contributo di costruzione;
- sia adeguata la dotazione degli standard;
- non venga modificata la sagoma esterna del fabbricato.

Tale disposizione non si applica sugli edifici produttivi situati in zona impropria.

Le istanze relative agli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4 della Legge devono essere presentate entro il 30 novembre 2013.

DISPOSIZIONI PER L'AMBITO AGRICOLO

La realizzazione degli interventi di cui agli articoli 2 e 3 della Legge, possono prevedere la creazione di nuove unità immobiliari solo nel caso di prima casa d'abitazione come sopra definita.

Con l'applicazione della L.R. 13/2011 non sono consentiti gli ampliamenti di annessi rustici, per i quali deve essere rispettata la L.R. 11/2004.

Per gli edifici residenziali l'ampliamento massimo di cui all'articolo 2 è calcolato in misura fissa sulla volumetria di 800 mc, elevabile a 1.200 mc. nel rispetto dell'articolo 44, comma 4, della L.R. 11/2004, indipendentemente dalla cubatura dell'edificio esistente.

Nell'ipotesi di più case aggregate in un processo avvenuto nel corso degli anni e costituenti un edificio del tipo a schiera, l'ampliamento è ammissibile per ciascuna delle "case" costituenti la schiera.

Gli interventi di cui agli articoli 2 e 3 della Legge devono avvenire nel rispetto integrale della tipologia originaria, delle N.T.A. per le zone agricole e del Regolamento Edilizio.

Gli interventi realizzati in tali zone non possono derogare alle altezze massime stabilite dal P.R.G. per le stesse.

CRITERI SPECIFICI PER L'APPLICAZIONE DELL'ARTICOLO 2 DELLA LEGGE

Gli interventi di ampliamento di cui all'art. 2 della Legge sono consentiti in deroga agli strumenti urbanistici comunali, salvo quanto disposto in seguito. L'edificio deve però "esistere" al 9 luglio 2011, data di entrata in vigore della L.R. 13/2011, o, perlomeno, avere la richiesta di titolo abilitativo protocollata in entrata al Comune entro la data del 31 maggio 2011. In caso contrario non si applicano le disposizioni della L.R. 14/2009 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli interventi previsti dalla Legge sono cumulabili con gli altri previsti dal Piano Regolatore Generale comunale. Il proprietario può, quindi, anche mediante istanze separate, chiedere l'ampliamento residuo di P.R.G. e, sulla base del volume esistente al 9 luglio 2011, chiedere l'ampliamento concesso dalla Legge.

Gli immobili residenziali che hanno già sfruttato gli ampliamenti ai sensi della L.R. 14/2009 come emanata nel luglio 2009, possono comunque usufruire dell'ulteriore 15% ai sensi dell'art. 2, comma 5-bis, della Legge, calcolata sulla volumetria originaria.

Gli ampliamenti possono essere realizzati solo in aderenza al fabbricato principale, cioè in appoggio o in sopraelevazione al fabbricato stesso, oppure utilizzando corpi edilizi separati esistenti e/o regolarmente assentiti alla data del 31 maggio 2011; quindi, escluse le prime case di abitazione del proprietario o dell'avente titolo, non è consentita la realizzazione di nuovi corpi edilizi separati neanche a carattere accessorio o pertinenziale.

Gli ampliamenti di edifici plurifamiliari caratterizzati dalla ripetizione seriale di una tipologia abitativa, quadri-familiari e schiere, devono essere realizzati in maniera uniforme e con le stesse modalità per tutte le case appartenenti al complesso. Lo stesso vale nel caso in cui il complesso edilizio sia composto da più unità edilizie realizzate in aderenza con tipologie non omogenee. In tutti i casi dovrà essere richiesto un parere preventivo che permetta di valutare che l'armonia estetica del fabbricato non venga compromessa dalla realizzazione dell'intervento. Nella richiesta di parere preventivo dovrà essere data dimostrazione che tutti gli altri proprietari del complesso edilizio hanno avuto informazione delle opere che si intendono realizzare con l'intervento. Nel caso in cui vengano presentate in fasi successive istanze relative allo stesso complesso, su unità immobiliari diverse, gli interventi dovranno essere realizzati in coerenza con i progetti precedentemente presentati. È ammessa la possibilità di incrementare la percentuale di ampliamento del volume o della superficie coperta esistente:

- di un ulteriore 10%, qualora venga prevista l'installazione di impianti di produzione di energia da fonte rinnovabile di potenza non inferiore ai 3kw (nel caso di impianti fotovoltaici) e 3 kw per gli altri tipi.
- di un ulteriore 15 % solo per gli edifici residenziali, purché vi sia un contestuale intervento di riqualificazione dell'intero edificio esistente che ne porti la prestazione energetica alla corrispondente classe B.

Ai fini dell'applicazione della percentuale del 10% legata all'utilizzo di energia da fonte rinnovabile si evidenzia che i 3kw devono essere installati da ciascuna delle unità immobiliari che beneficiano dell'ampliamento e/o dalle nuove unità sorte dall'ampliamento stesso.

Gli ampliamenti per le destinazioni commerciali direzionali e produttive, sono consentiti purché compatibili con la ZTO; in ogni caso gli interventi sono subordinati al reperimento della dotazione di parcheggio previsti per legge e nel rispetto delle N.T.A. vigenti. Tali interventi sono finalizzati esclusivamente all'ampliamento delle attività esistenti.

CRITERI SPECIFICI PER L'APPLICAZIONE DELL'ARTICOLO 3 DELLA LEGGE

Fermo restando il rispetto della L.R. 4/2007 e delle linee guida di cui alla DGR n. 2063 del 7 luglio 2009 ed alla DGR n. 2499 del 4 agosto 2009 si forniscono le seguenti ulteriori disposizioni.

Gli interventi di cui all'art. 3, comma 2, possono riguardare anche solo parte dell'edificio. In questo caso la percentuale va applicata con riferimento al volume o superficie coperta demoliti.

Tutti gli interventi realizzati ai sensi dell'articolo 3 devono portare alla realizzazione di un unico corpo edilizio. Nel caso in cui l'immobile sia in partenza composto da corpi edilizi separati regolarmente assentiti e facenti parte della medesima unità, ad esempio pertinenze staccate, nell'ambito della ricostruzione devono essere ricomposti ed accorpati in un unico immobile.

Nell'ambito dell'intervento devono essere ricavati i parcheggi in proprietà privata secondo le vigenti disposizioni del P.R.G., con un minimo di 1 mq ogni 10 mc, costruiti.

Affinché l'intervento sia ammissibile è richiesta la presenza contestuale dei seguenti requisiti:

- l'edificio sia realizzato anteriormente al 1989;
- l'edificio sia situato in zona territoriale propria;
- siano utilizzate le tecniche costruttive previste dalla L.R. 4/2007, cioè tecniche di "edilizia sostenibile".

La localizzazione dell'edificio ricostruito, fatte salve le variazioni conseguenti all'ampliamento, deve mantenere un rapporto con il suo sedime originario, con esclusione quindi della possibilità di ricomporre il volume in altra posizione, anche se nella stessa area di proprietà, fatti salvi eventuali spostamenti minimi necessari per ripristinare il rispetto delle distanze di legge dai confini di proprietà, dagli edifici contermini e dalle strade.

* * *