



COMUNE DI SANT'ANGELO DI PIOVE DI SACCO

PROVINCIA DI PADOVA

allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 5 novembre 2009

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 recentemente 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 2001, n. 16 in materia di barriere architettoniche."*

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 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);

Viene consentita, inoltre, in deroga agli indici di edificabilità, la possibilità di realizzare 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, comma 5, della legge prevede, poi, in capo ai Comuni la facoltà di stabilire se e con quali ulteriori *"limiti e modalità"* applicare la normativa di cui agli artt. 2, 3 e 4. 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 e 4 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; tali interventi previsti dall'art. 5 della L.R. n. 14/2009 dovranno essere realizzati entro i limiti dimensionali elencati nella deliberazione di Giunta Regionale n. 2508, del 4 agosto 2009, in deroga al solo indice di edificabilità fondiario.

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 di fatto istituisce un regime procedurale pianificatorio parallelo a quello stabilito dalla L.R. n. 11/2004.

La L.R. n. 14/2009 prevede all'art. 7 comma 1 la riduzione del 60% del contributo di costruzione per gli edifici o unità immobiliari destinati a prima abitazione così come specificato nell'art. 8 della L.R. n. 26/2009;

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

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.

Sono escluse dall'applicazione della L. R. n. 14/2009 le attività produttive ubicate in zona impropria, nelle sottozone agricole (ZTO E2-E3-E4B-E4C), nelle zone residenziali, nelle ZTO F e quelle classificate come attività da bloccare e/o trasferire indicate dal PRG; rimane fatta salva la disciplina dello Sportello Unico.

Per gli interventi edificatori di cui all'art. 3 della legge regionale n. 14/2009 che comportano una impermeabilizzazione superiore a mq. 500 dovrà essere predisposta relazione di compatibilità idraulica in adempimento del principio di "invarianza idraulica".

2. Valutazioni di carattere edilizio

Per la realizzazione degli interventi di cui agli articoli 2 e 3 della L.R. n. 14/2009, in conformità alle disposizioni statali sopra richiamate, vengono specificate le seguenti definizioni e modalità operative di calcolo dei parametri edilizi.

Il conteggio delle volumetrie, delle superfici e delle altezze va effettuato utilizzando i parametri del regolamento edilizio comunale e delle norme tecniche di attuazione vigenti. Per gli edifici residenziali autorizzati prima del 02.08.2000 si considera il volume "vuoto per pieno".

Fatto salvo quanto previsto dagli artt. 8 e 9 del DM n. 1444/1968, le altezze degli edifici oggetto di ampliamento in altezza, di cui al presente articolo, non potranno superare:

- di ml. 3,50 l'altezza massima prevista dalle NTA di PRG nelle zone territoriali omogenee (ZTO D1) D1/14, D1/15, D1/16;
- altezza massima complessiva di ml. 9 per tutte le zone residenziali;
- gli edifici in zona agricola (E2, E3, E4B, E4C) non potranno superare l'altezza massima di ml. 7.5.

Per quanto riguarda l'art. 9 comma 1 lettera a, si precisa che vengono esclusi gli edifici ricadenti che non hanno alcun valore storico artistico riconosciuto fermo restando le altre prescrizioni di PRG.

Per gli edifici ad uso non residenziale in zona D1, al di fuori delle ZTO D1/14, D1/15, D1/16 non si applica l'art. 3 LR 14/2009, per tali edifici inoltre l'ampliamento, di cui all'art. 2 comma 1, non potrà superare la misura del 10%.

Nel caso di ampliamento di edifici a destinazione commerciale e direzionale dovrà essere reperita la quantità di parcheggi prevista dalle vigenti NTA, qualora non risulti possibile reperire le quantità di parcheggio, anche in aree prossime, si procederà alla monetizzazione sulla base degli importi determinati dal Comune.

3. Disciplina delle distanze

Tra le costruzioni: La distanza tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti 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 ml. 10,00 tra "pareti finestrate", non si applica a costruzioni accessorie, quali portici, tettoie, ecc, aperti su tre lati.

Dai confini di proprietà: La distanza (radiale) minima dai confini di proprietà è stabilita, in via generale, in ml. 5,00. Tale distanza dovrà essere rispettata anche nel caso di aree a destinazione pubblica realizzate e individuate dal PRG.

In caso di accordo tra le parti è possibile edificare sul confine di proprietà o, nel rispetto degli artt. 873 e seguenti Codice Civile, ridurre la distanza dai confini a condizione che vengano rispettati i rimanenti limiti di distanza tra le costruzioni sopra indicati.

dai confini di strade, piazze, parcheggi pubblici: dovranno essere rispettate quelle previste dall'art. 28 del d.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495, "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada" e sue successive modifiche ed integrazioni, nonché quelle prescritte dal NTA del PRG;

4. Modalità operative.

a) art. 2, L.R. n. 14/2009:

- Deve inoltre ritenersi che gli interventi previsti dalla L.R. n. 14/2009, in mancanza di specifica disposizione contraria, siano 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 esistente al 31 marzo 2009, chiedere l'ampliamento del 20% (30%);
- Gli ampliamenti in fascia di rispetto stradale saranno consentiti purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale con un minimo dal confine strada le ml. 10;
- Sarà posta particolare attenzione all'applicazione dell'art. 2, comma 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, di carattere accessorio e pertinenziale";
- Gli ampliamenti degli edifici composti da una o più unità immobiliari potranno prevedere, attraverso un intervento di ristrutturazione, l'aumento del numero delle unità immobiliari fermo restando la verifica dei requisiti edilizi ed igienico sanitari, previsti dalle vigenti norme di Legge, Regolamentari e di Piano Regolatore Generale;

- Gli eventuali ampliamenti di più unità condominiali, per la realizzazione di corpi accessori sull'area pertinenziale, dovranno essere aggregati e dar luogo ad un unico corpo di fabbrica;

b) art. 3, L.R. n. 14/2009.

- 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 prevista dall'art. 3, comma 2, può avvenire anche all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato pre-esistente.
- Gli interventi previsti dall'art. 3, della LR 14/2009, dovranno rispettare i requisiti edilizi ed igienico sanitari, previsti dalle vigenti norme di Legge, Regolamentari e di Piano Regolatore Generale;
- 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, presentata nell'arco temporale di validità della L.R. n. 14/2009;