



COMUNE DI LONGARE

Provincia di Vicenza
Area Tecnica - Settore Urbanistica ed Edilizia Privata

Via G. Marconi 26
36023 Longare (VI)
cod. fisc. 00415090240
tel. 0444/555444
fax 0444/953441

**ALLEGATO ALLA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 41 DEL 7 NOVEMBRE 2011
RELATIVA ALL'ADEMPIMENTO PREVISTO DALL'ART. 9 C. 5 DELLA L.R. 14/09 e L.R. 13/2011
"PIANO CASA".**

**Il Segretario Comunale
Alessi dott.ssa Daniela**

Ai sensi dell'art.9 della L.R. del 08 luglio 2009 n. 14, come modificato dalla LR 13/2011, vengono definiti i seguenti chiarimenti e criteri interpretativi, nonché i limiti e le modalità applicative ulteriori rispetto a quelli della citata legge regionale.

INTERVENTI EDILIZI: Limiti e modalità applicative

Riferimento LR 14/09	Art. - 2 Interventi edilizi
-----------------------------	------------------------------------

Comma 1

Al fine di un'appropriata applicazione dell'art. 2, comma 1, della L. reg. 14/2009, agli edifici adibiti ad uso diverso dal residenziale, l'ampliamento del 20% viene calcolato con le stesse modalità definite nel PRG vigente (*e precisamente sulla superficie di ciascun piano utilizzabile dell'edificio per quanto riguarda le attività commerciali e direzionali e sulla superficie coperta del fabbricato per quanto riguarda le attività produttive*)

L'ampliamento dev'essere eseguito con medesime caratteristiche costruttive ed estetiche del fabbricato esistente che si intenda ampliare.

Non possono beneficiare delle disposizioni di cui all'art. 2 gli edifici già ampliati ai sensi della legge regionale 14/2009 e che abbiano già completamente usufruito degli incrementi volumetrici da questa previsti.

Comma 2

Il termine di "aderenza", è da considerarsi "continuità" edilizia: in tal senso devono assimilarsi agli ampliamenti in aderenza anche quelli realizzati in appoggio o in sopraelevazione.

Il termine "contiguo" va riferito allo stato dei luoghi e alla realizzazione esistente tra gli edifici, intendendo ad esempio la congruità in senso urbanistico, avendo riguardo all'unitarietà del lotto nel quale ricadono i due edifici o alla pertinenzialità dell'uno rispetto all'altro.

Nel merito dell'impossibilità della costruzione in aderenza, si evidenzia che l'impedimento deve essere oggettivo, quale per esempio: lo stato dei luoghi, sicurezza statico-funzionale, rispetto dei confini di proprietà o distanza dalla strada, diritti di terzi.

Qualora ricorrano i presupposti di legge (impossibilità di costruire in aderenza), è possibile la realizzazione di un "corpo edilizio separato". Quest'ultimo intervento può essere realizzato solo all'interno del medesimo lotto in cui si trova l'edificio da ampliare o su fondi finitimi – ancorchè diversamente classificati dallo strumento urbanistico - appartenenti al medesimo proprietario.

Per quanto riguarda la zona agricola, il corpo edilizio separato deve essere integrato nell'aggregato abitativo con l'utilizzo dell'accesso carrabile esistente e comunque nel raggio massimo di 50 ml. dall'edificio principale (rif art. 2 comma h della LR 24/85) .

Comma 4

Si intende l'espressione "su tutte le case appartenenti alla schiera" come obbligo di estendere il progetto all'intero complesso edilizio, preservandone l'armonia architettonica e formale: il che può avvenire preferibilmente mediante presentazione di un'istanza edilizia comune da parte di tutti i proprietari o mediante presentazione di una sorta di "piano guida", sottoscritto da tutti i proprietari, avente la funzione di studio di insieme volto a garantire la conservazione dei caratteri architettonici del complesso.

Per quel che concerne l'ampliamento dei condomini, la pratica deve essere corredata dall'elenco dei condomini e da apposita delibera dell'assemblea condominiale nella quale venga approvato un piano guida finalizzato a garantire l'armonia e l'equilibrio architettonico di tutti gli interventi.

Comma 5

Il bonus volumetrico previsto dall'art. 2 comma 5 (aumento del 10% in caso di utilizzo di fonti di energia rinnovabili) e quello previsto dall'art. 2 comma 5 bis (aumento del 15% in caso di riqualificazione integrale con rendimento energetico almeno fino alla classe B), sono cumulabili. Il volume al quale fanno riferimento i rispettivi ulteriori aumenti del 10% e del 15%, devono essere calcolati sulla base del volume esistente.

Riferimento LR 14/09	Art. - 3 Interventi per favorire il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente
-----------------------------	---

Comma 3 – relativamente a: *"...e sia oggetto di un piano attuativo..."*.

L'ulteriore incremento volumetrico previsto dall'art. 3, comma 3, della L. reg. 14/2009, nei termini di cui alla DGR 4 agosto 2009, n. 2499, è subordinato alla presentazione di un piano attuativo che dovrà riferirsi ad un ambito minimo comprendente più edifici oggetto del medesimo intervento di cui al precedente comma 2 del citato art. 3, e, in ogni caso, la cui estensione consenta una reale ed efficace ristrutturazione urbanistica, con soluzioni a basso grado di impatto ambientale e paesaggistico e con dotazioni infrastrutturali (sottoservizi e standards) appropriate e adeguate alle norme vigenti.

Riferimento LR 14/09	Art. - 5 Interventi per favorire l'installazione di impianti solari e fotovoltaici.
-----------------------------	--

Al fine di evitare una realizzazione incontrollata di tettoie e pensiline le stesse dovranno essere realizzate esclusivamente con superficie coperta della stessa estensione della superficie dei pannelli solari o fotovoltaici, con i limiti di cui alla GDR 2508 del 04.08.2009. La domanda dovrà essere correlata dal contratto sottoscritto con il GSE.

Per la zona agricola i materiali e la tipologia dovranno essere compatibili con quanto prescritto dall'art. 20 delle NTA del vigente PRG.

Si rammenta che tali strutture pur non generando volume sono soggette alle norme sulle distanze dai confini e dalle strade così come previste dall'art. 11 delle N.T.A. del vigente P.R.G..

Riferimento LR 14/09	Art. - 7 Oneri e incentivi
-----------------------------	-----------------------------------

Viene riconfermata la riduzione dovuta per la prima casa (pari al 60% ed elevabile fino all'esonero totale in caso di utilizzo di energie da fonti rinnovabili) dei contributi mentre per tutte le altre destinazioni non è prevista alcuna riduzione.

Si fa presente che qualora non fossero rispettati i criteri per la definizione della prima casa così come indicato nella norma, in particolare il trasferimento e mantenimento per due anni della residenza, si provvederà al recupero della riduzione (60% o 100% dei contributi) applicando gli interessi, su base ISTAT, maturati dalla data dell'istanza.

Comma 1 – Edifici esclusi dall'ambito di applicazione della L. reg. 14/2009:

a) *EDIFICI RICADENTI ALL'INTERNO DEI CENTRI STORICI ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 1444/68.*

Il Centro storico è individuato e coincide con le zone A del vigente P.R.G. e dell'approvato P.A.T. All'interno dei centri storici gli ampliamenti sono consentiti ai sensi delle modifiche/integrazioni della LR 13/2011 alla LR 14/2009, solo per gli edifici per i quali è consentita la ristrutturazione o l'ampliamento dalle NTA del vigente PRG. Rimangono esclusi i fabbricati per i quali è previsto unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, consolidamento o restauro ed indicati come unità edilizia di valore culturale di classe 1°, 2° 3° o 4° dal PRG vigente (art. 16 delle NTA).

b) *EDIFICI VINCOLATI ai sensi del d. Lgs. 42/2004, parte II.*

Fatte salve le ulteriori previsioni di tutela di cui al d. Lgs. 42/2004, gli edifici vincolati, ai sensi del d. Lgs. 42/2004, parte II, del Comune di Longare sono individuati nella tavola 1 "Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale" del P.A.T..

c) *EDIFICI OGGETTO DI SPECIFICHE NORME DI TUTELA da parte degli strumenti urbanistici e territoriali che non consentono gli interventi edilizi previsti dagli art. 2, 3 e 4.*

Sono oggetto di specifica tutela da parte del PRG del Comune di Longare e, pertanto, sono esclusi dall'ambito di applicazione della L. reg. 14/2009:

1. gli edifici individuati nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete "Ville Venete - Catalogo e Atlante del Veneto" e individuate nella tavola n. 2 "Carta delle Invarianti" e tavola n. 4b "Carta delle trasformabilità"

d) *EDIFICI RICADENTI IN AREE DI INEDIFICABILITA' ASSOLUTA.*

Fatte salve specifiche deroghe ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, ovvero ai sensi delle vigenti norme urbanistiche comunali, le aree di inedificabilità assoluta sono quelle corrispondenti alle fasce di rispetto di cui all'art. 10 delle NTA del P.A.T. approvato.

e) *EDIFICI ANCHE PARZIALMENTE ABUSIVI soggetti all'obbligo della demolizione.*

La L. reg. 14/2009 non trova applicazione per tutti quegli edifici sui quali siano stati eseguiti interventi in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali (art. 31 DPR 380/2001), di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità (art.33 DPR 380/2001), di interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire (art.34 DPR 380/2001), sempreché tali interventi abusivi non risultino essere stati sanati in data antecedente alla entrata in vigore della L. reg. 14/2009.

f) *EDIFICI AVENTI DESTINAZIONE COMMERCIALE qualora volti ad eludere o derogare le disposizioni regionali in materia di programmazione, insediamento ed apertura di grandi strutture di vendita, centri commerciali e parchi commerciali:*

Ai fini di una corretta applicazione dei criteri commerciali non è possibile, nell'ambito di applicazione della LR 14/2009 derogare quanto stabilito dalla L.R. 13 agosto 2004 n. 15 "Norme di programmazione per l'insediamento di attività commerciali nel Veneto".

In particolare si ricorda che la suddivisione delle strutture commerciali, sulla base dell'effettiva superficie di vendita è la seguente:

- Piccole strutture: superficie non superiore a 150 mq;
- Medie strutture: superficie oltre 150 mq. e non superiore a 1.500 mq;
- Grandi strutture: superficie oltre 1.500 mq. e non superiore a 15.000 mq.

Pertanto non è possibile usufruire dell'ampliamento quando questo comporti una modifica della categoria dimensionale di vendita, la formazione di un centro commerciale (art. 9 della L.R. 15/04) e la formazione di un parco commerciale (art. 10 della L.R. 15/04).

g) EDIFICI RICADENTI IN AREE DICHIARATE AD ALTA PERICOLOSITA' IDRAULICA E NELLE QUALI NON È CONSENTITA L'EDIFICAZIONE.

La L. reg. 14/2009 non trova applicazione per tutti quegli edifici che, sulla base dell'art. 15.2 – Fragilità - delle NTA del PAT, si trovano in aree classificate "Aree non idonee".

Riferimenti:

- NTA del PAT: - Art. 15 Fragilità; - Cartografia del PAT: - Tav. 3 Carta delle Fragilità.

Comma 2 - Cambio d'uso

Il cambio di destinazione d'uso è consentito solo all'interno delle diverse categorie di utilizzo previste dal piano. Non è consentito il cambio di destinazione d'uso in zona agricola ad eccezione dell'ampliamento di un edificio residenziale realizzato mediante l'utilizzo anche parziale di un annesso rustico già esistente

Comma 4 – relativamente a: *“gli interventi ... sono subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ovvero al loro adeguamento in ragione del maggiore carico urbanistico ...”*.

Gli interventi ritenuti ammissibili dalla LR 14/2009 e compatibili con gli indirizzi operativi comunali (ad esclusione di quelli realizzati sulla prima casa), sono comunque subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o al loro adeguamento in ragione al maggior carico insediativo generato dall'aumento della volumetria o della superficie, con spese a carico del soggetto proponente o in alternativa, monetizzati in base al costo di realizzazione sulla base di computo metrico estimativo fornito dal richiedente o qualora adottate sulla base di tabelle che il comune avrà definito.

Si precisa che per quanto riguarda gli standard urbanistici gli stessi dovranno essere reperiti in ragione dell'ampliamento o, in alternativa, monetizzati in base al costo di realizzazione sulla base di computo metrico estimativo fornito dal richiedente o qualora adottate sulla base di tabelle che il comune avrà definito.

In relazione a quanto disposto dall'art. 9, comma 5, della L. reg. 14/2009, vengono definiti i seguenti ulteriori limiti e modalità applicative.

DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Distanze

L'applicazione della legge e quindi gli ampliamenti e le demolizioni e ricostruzioni con ampliamento, devono rispettare le distanze dai confini di proprietà, dalle strade e tra pareti finestrate previsti dall'art. 11 delle nta del PRG vigente. Possibili deroghe, sono ammissibili solo con autorizzazione scritta del confinante con allegato documento d'identità e sottoscrizione degli elaborati allegati all'istanza.

Altezze

L'altezza massima deve rispettare il limite di zona imposto dalle nta del vigente P.R.G.. Qualora l'altezza esistente superi quella prevista da P.R.G., l'altezza futura del fabbricato oggetto di intervento ai sensi della LR 14/2009 potrà essere pari a quella del fabbricato esistente. Altezze diverse, limitatamente per le zone D, saranno valutate mediante la procedura prevista dal DPR 447/98 (Sportello Unico Attività Produttive).

Caratteri tipologici degli edifici

L'applicazione della legge sugli edifici ubicati in zona Agricola deve avvenire, ai sensi dell'art. 20 della nta del vigente P.R.G., nel rispetto dell'ambiente agricolo e dei caratteri dell'edilizia tradizionale, sulla base dei seguenti criteri da assumere a titolo indicativo:

- edificio coperto da tetto a falde e manto in coppi tradizionali, per gli annessi rustici è ammesso l'uso di coppi in cemento di colore rosso o marrone;
- murature perimetrali con finiture esterne del tipo tradizionale;
- scale disposte all'interno dell'edificio;
- edificio privo, ai piani superiori, di terrazze o poggiali sporgenti, dalle pareti esterne.

Gradi di Tutela

Gli interventi di cui alla L.R. 14/09 sugli edifici con grado di tutela "A" e "B", di cui all'art. 9 della nta del vigente P.R.G., sono subordinati alla presentazione di PUA.

Gli interventi di cui alla L.R. 14/09 sugli edifici con grado di tutela "C" e "D", di cui all'art. 9 della nta del vigente P.R.G., sono realizzabili in attuazione diretta.

Gli interventi dovranno essere eseguiti nel rispetto dei caratteri originari e del loro rapporto con l'ambiente circostante che dovranno essere analiticamente documentati in sede di richiesta di intervento.

Strutture agricolo-produttive

L'applicazione della legge sulle strutture agricolo-produttive determina sulle stesse un vincolo di destinazione d'uso fino all'eventuale variazione del Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 45 c. 4 della L.R. 11/04.

Edificazione Diffusa

Nel caso di intervento negli ambiti di Edificazione Diffusa, così come individuati dal P.A.T. del Comune di Longare adottato con D.C.C. n. 33 del 17/04/2009, l'ampliamento, nei termini di cui alla L. reg. 14/2009, mediante un corpo edilizio in aderenza, ovvero utilizzando un corpo edilizio contiguo o separato, è subordinata al riordino della porzione di proprietà, da attuarsi prioritariamente attraverso l'eliminazione dei corpi di fabbrica già previsti in demolizione dal PRG e dei manufatti accessori e/o precari.

L'attuazione degli interventi di cui alla L. reg. 14/2009, con particolare riferimento all'art. 9, comma 2, della stessa, realizzati in ambito di edificazione diffusa, deve avvenire nel rispetto delle direttive indicate dalle Norme Tecniche di Attuazione (in seguito NTA) del PAT negli articoli:

- 20.5 Edificazione diffusa

22 Perequazione, credito edilizio e compensazione

Aumento unità immobiliari

Se non diversamente previsto dal Piano Regolatore Generale/Comunale, gli ampliamenti degli edifici composti da più unità immobiliari potranno prevedere l'aumento del numero delle unità immobiliari ferma restando la verifica dei requisiti edilizi ed igienico sanitari, nonché degli standard urbanistici e 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.

Nelle zone agricole (e fuori dagli ambiti di edificazione diffusa del PAT), *qualora l'ampliamento sia attuato mediante la realizzazione di un corpo edilizio separato*, l'aumento delle unità residenziali è consentito solo nel caso in cui tutte le unità residenziali siano destinate ad abitazione principale del proprietario e dei suoi familiari (parentela fino al 2° grado) con l'istituzione di un vincolo di non alienazione per 10 anni registrato e trascritto.

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 ml 5,00, fatto salvo quanto previsto dal PRG per le singole ZTO e a quanto di seguito specificato.

Qualora l'altezza del fabbricato superi i ml. 10,00 la distanza dal confine sopra indicata andrà progressivamente aumentata in proporzione diretta ai metri eccedenti tale limite in modo che, per ogni metro o frazione di altezza corrisponda un equivalente aumento della distanza (es. altezza edificio pari a 11,00 metri distanza dal confine = ml. 5,00 + 1,00 = ml. 6,00).

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.

Le distanze dai confini, previste dalle singole Z.T.O., possono essere derogate solo con la sottoscrizione delle tavole di progetto e consenso scritto mediante autocertificazione del confinante.

Limiti di distanza - Riferimenti normativi

- 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.