

COMUNE DI LIMENA

**Limiti e modalità applicative
degli interventi previsti dagli articoli 2 e 3 della
legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 e s.m.i.**

**Approvate con la deliberazione di C.C. n. 33 del 28.09.2011
Modificate con la deliberazione di C.C. n. 59 del 28.11.2012**

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."

Successivamente 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 Legge Regionale n. 14/2009 come modificata dalla n. 13/2011, 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 dal residenziale (art. 2) estendibile al 30% in caso di utilizzo di fonti rinnovabili;
- 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), estensibile al 50% nel caso in cui l'intervento comporti una ricomposizione planivolumetrica e sia oggetto di un piano attuativo;

L'art. 9, co. 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 sulla base di specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale.

Premesso quanto sopra riportato, in aggiunta alle prescrizioni e limitazioni già previste dalla L.R. n. 14/2009 come modificata dalla L.R. 13/2011 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 circa l'ampliamento delle attrezzature all'aperto degli insediamenti turistici e ricettivi, in quanto non pertinenti con l'ambito territoriale di Limena), al fine di disciplinare in maniera organica e puntuale la nuova previsione urbanistico - edilizia, si stabilisce quanto segue.

1) VALUTAZIONI DI CARATTERE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE

Gli interventi sugli edifici di valore monumentale e testimoniale, nonché le Ville Venete e relative pertinenze, qualora vincolati ai sensi della parte II^a del D. Lgs. 42/2004 “Codice dei beni culturali e del paesaggio” sono esclusi dall’applicazione della L.R. 14/2009 e s.m.i.

Riguardo gli edifici di interesse storico, architettonico e ambientale individuati dal PRG (edifici con grado A e B) 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 dalla disciplina degli interventi prevista dall’art. 9 delle N.T.A. di PRG

Sono escluse dall'applicazione della L.R. n. 14/2009 le attività produttive ubicate in zona impropria e classificate come attività da bloccare e/o trasferire nel P.R.G. vigente.

2) VALUTAZIONI DI CARATTERE URBANISTICO E EDILIZIO

Per la realizzazione degli interventi di cui agli articoli 2 e 3 della L.R. n. 14/2009 si specificano le seguenti definizioni e modalità operative di calcolo dei parametri urbanistici, che prevalgono rispetto alle disposizioni delle NTA di P.R.G. e del Regolamento Edilizio vigente, qualora non richiamate nei successivi articoli.

2.1 DEFINIZIONI

Prima casa o prima abitazione

Si intende per “prima casa” o “prima abitazione” di cui agli artt. 7 e 9 della L.R. 14/2009, le unità immobiliari in proprietà, usufrutto o altro diritto reale in cui l’avente titolo, o i suoi familiari, risiedano (residenza anagrafica), oppure si obblighino a stabilire la residenza e a mantenerla almeno per n. 24 mesi successivi al rilascio del certificato di agibilità (art. 8 L.R. 09.10.2009 n. 26).

Edifici non residenziali

Si intendono i fabbricati non adibiti a civile abitazione. A titolo di esempio, non esaustivo: immobili utilizzati per attività artigianali, industriali, direzionali, ricettivi, commerciali, uffici, annessi agricoli, laboratori, depositi.

Non rientrano nella casistica sopra esposta gli immobili accessori all’abitazione, quali: garage, magazzini, ripostigli vari, legnaie, tettoie, ricovero automezzi ecc...

Ampliamento in aderenza

Il termine in aderenza va inteso come sinonimo di adesione cioè “unito” al fabbricato oggetto di ampliamento; in tal senso devono assimilarsi in aderenza anche quelli realizzati in appoggio o in sopraelevazione.

2.2 AMPLIAMENTI PER USO RESIDENZIALE

L'ampliamento per la prima casa come sopra definita, è sempre ammesso, in linea generale, in tutte le zone previste dal Vigente PRG eccezione fatta per le aree riportate nell'art. 9 della L.R. 14/2009 e come meglio descritte al successivo punto 4.

Qualora non sia sfruttata l'intera potenzialità edificatoria dell'area è ammessa la presentazione di un'unica istanza di p.d.c. che preveda l'ampliamento ai sensi delle N.T.A. di PRG e per la L.R. 14/2009. In questo caso l'istanza deve prevedere la suddivisione della volumetria in base alle due normative. (N.T.A. e L.R. 14/2009)

La percentuale volumetrica prevista in ampliamento ai sensi della LR 14/2009 va applicata sulla volumetria esistente degli edifici, indipendentemente dell'eventuale potenzialità edificatoria inespressa sull'area.

L'unica eccezione è rappresentata dalla prima casa di abitazione in zona agricola il cui ampliamento, secondo la previsione di cui all'art. 9, comma 6, L.R. 14/2009 è calcolato non sul volume esistente bensì sul volume massimo assentibile ai sensi della normativa vigente. L'ampliamento può essere realizzato anche qualora la prima casa di abitazione ubicata in zona agricola abbia una volumetria esistente superiore al predetto limite; nel qual caso la percentuale di ampliamento va calcolata sul volume esistente.

Dovrà sempre essere acquisito il parere vincolante degli enti preposti alla tutela dell'area o del fabbricato qualora presenti.

Gli ampliamenti volumetrici sono subordinati al reperimento della dotazione di aree a parcheggio in misura non inferiore a 1 mq ogni 10 mc. (legge Tognoli 122/89).

Qualora l'ampliamento dia luogo a nuove unità abitative l'area a parcheggio non dovrà comunque essere inferiore a due posti auto per ogni nuova unità abitativa.

Gli ampliamenti delle singole unità abitative costituenti un edificio condominiale possono essere realizzati anche separatamente per ciascuna di esse, compatibilmente con le norme che disciplinano il condominio negli edifici.

A tal fine si pone, a titolo esemplificativo, l'attenzione al rispetto di quanto previsto dall'art. 1122, 1120 e 1127 del Codice Civile.

Riguardo invece agli edifici a schiera è fatto obbligo al singolo richiedente estendere il progetto all'intero edificio con la presentazione di un progetto unitario (c.d. piano guida) sottoscritto da tutti gli aventi titolo, così come previsto dal comma 4, ultimo periodo dell'art. 2 della LR 14/2009.

Tale obbligo non vincola i restanti proprietari dell'edificio a schiera a presentare o ad eseguire i lavori previsti nella progettazione unitaria.

La progettazione unitaria rappresentata la soluzione tipologica e costruttiva che i restanti proprietari della schiera dovranno uniformarsi nel caso di successive loro richieste di ampliamento.

2.3 AMPLIAMENTO PER USI NON RESIDENZIALI

Per gli interventi diversi dal residenziale, la L.R. 14/2009 prevede un aumento percentuale della superficie coperta degli edifici esistenti, ma non definisce l'altro parametro urbanistico fondamentale che è l'altezza per una limitazione quantitativa del volume del fabbricato oggetto di ampliamento .

Rilevato pertanto la necessità di delimitare l'aumento volumetrico ed il carico urbanistico, gli ampliamenti degli edifici diversi dal residenziale devono avvenire nel rispetto :

- a) dell'altezza massima prevista dalle N.T.A. di PRG per la zona in cui ricade il fabbricato oggetto d'intervento , aumentata di ml. 3, 50 con la sola eccezione degli edifici ricadenti nella zona agricola per cui rimane confermata l'altezza massima prevista dalle vigente NTA di PRG e per quegli ricadenti nel centro storico per cui rimane confermata l'altezza dell'esistente o quella di zona;
- b) della superficie lorda di pavimento massima prevista dalle NTA di PRG per la zona in cui ricade il fabbricato oggetto d'intervento , incrementata della percentuale di ampliamento prevista dall'art. 2 e 3 della L.R. 14/2009.

In caso di edifici con destinazioni d'uso promiscue, la superficie coperta è determinata dalla superficie lorda di pavimento del piano dell'edificio che ha la maggiore superficie con la stessa destinazione d'uso.

Gli ampliamenti per gli edifici avente destinazione commerciale, direzionale e ricettiva sono subordinati al reperimento della dotazione di parcheggi previsti dalla Legge 122/89 e dall'art. 7 comma a) delle Vigente NTA di PRG.

Al fine di evitare problematiche di tipo ambientale e di modifica della categoria di allevamento (intensivo o non intensivo), è esclusa l'applicazione della L.R. 14/2009 per gli annessi agricoli adibiti a stalla o per il ricovero degli animali.

2.4 EDIFICI ALL'INTERNO DI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

L'applicazione della L.R. 14/2009 come modificata dalla L.R. 13/2011 per gli edifici esistenti all'interno dei P.U.A. è limitata ai soli Piani di recupero e ai Piani di Lottizzazione con i limiti e modalità di seguito riportate.

Trova applicazione l'art. 3 della LR 14/2009 anche nel caso di edifici interessati da piani urbanistici attuativi di recupero (P.D.R.) già approvati o all'interno del perimetro di aree individuate nel PRG vigente come "area di degrado soggetta a piano di recupero", previa approvazione della variante al piano attuativo per l'aumento volumetrico e/o di superficie.

E' altresì richiesto per gli edifici residenziali esistenti all'interno dei P.d.L. l'adeguamento degli standard urbanistici a seguito dell'aumento volumetrico in attuazione della L.R. 14/2009. Solamente ai richiedenti (persone fisiche), che usufruiranno dell'aumento volumetrico ai sensi dell'art. 2 della L.R. 14/2009 per la propria prima casa e sino ad un massimo di 150 mc. di ampliamento, non è richiesta la proposta di variante al P.U.A. per l'adeguamento degli standard urbanistici. In questo ultimo caso è comunque fatto obbligo la verifica della dotazione dell'area a parcheggio privato previsto dalla Legge 122/89 (Tognoli) e, qualora l'ampliamento comporti la realizzazione di nuove unità abitative, nella misura non inferiore a due posti auto.

Non sono consenti aumenti volumetrici e di superficie di cui agli artt. 2 e 3 della L.R. 14/2009 per le altre tipologie di Piani Urbanistici Attuativi (P.P. –PIRUEA – PIP - ecc..).

2.5 PARAMETRI EDILIZI URBANISTICI

Per il computo dei parametri edilizi e urbanistici si richiama l'art. 3.1 della Vigente Normativa Tecnica di PRG.

2.6 DISCIPLINA DELLE DISTANZE

Al fine di evitare contenziosi tra confinanti, anche di tipo civilistico, gli interventi di cui all'art. 2 e 3 della L.R. 14/2009 dovranno rispettare le norme in materia di distanze previste dalle NTA del PRG Vigente.

2.7 CORPO EDILIZIO SEPARATO

La realizzazione dell'ampliamento attraverso la costruzione di un "corpo edilizio separato" (art. 2, 2^a comma della L.R. 14/2009 e s.m.i.) è ammessa nei casi in cui non risulti possibile l'ampliamento in aderenza / in continuità con il corpo di fabbrica esistente (anche in senso verticale), oppure nei casi in cui:

- l'ampliamento in aderenza comprometta l'armonia estetica dell'edificio originario, semprechè tale edificio abbia valenza estetica meritevole di tutela;
- sia dimostrata l'effettiva impossibilità di ampliare in aderenza, in quanto ciò comporterebbe il mancato rispetto delle distanze dagli edifici, dai confini, dalle strade, dagli elettrodotti ecc...

Ai fini dell'applicazione della costruzione del "corpo edilizio separato" prevista dal comma 2 dell'art. 2 della L.R. n. 14/2009 così come modificata dalla L.R. 13/2011, si stabilisce che il collegamento funzionale (richiamato nella circolare esplicativa del presidente della Giunta Regionale approvata con DGR 1782 del 08/11/2011) tra l'edificio generatore e "il corpo edilizio separato", si considera soddisfatto quando vengono garantite tutte le seguenti condizioni:

- a) l'avente titolo risulti proprietario/comproprietario del fabbricato esistente e dell'area sulla quale verrà realizzato il corpo edilizio separato;
- b) l'avente titolo si obbliga a stabilire la residenza e a mantenerla per ulteriori 3 anni oltre ai due anni previsti dall'art. 7 della L.R. 14/2009, per la riduzione/esenzione del contributo di costruzione, qualora applicabile, per un totale complessivo di 5 anni dal rilascio dell'agibilità;
- c) la distanza del corpo edilizio separato non deve superare i 30 m. dall'edificio generatore se lo stesso è collocato nella zona urbanistica A – B – C, e 50 m. se collocato in zona agricola. La distanza intercorrente tra i due edifici è da misurarsi dagli spigoli più prossimi;
- d) il nuovo corpo edilizio separato deve essere servito da un esistente passo carraio a servizio dell'edificio generatore.

3) AGEVOLAZIONI

Il contributo di costruzione di cui all'art. 16 del DPR 380/01 , ai sensi dell'art. 7 comma 1 della LR 14/2009, è ridotto del 60% nell'ipotesi di edificio o unità immobiliare destinati a prima abitazione del proprietario o avente titolo e solo per la parte ampliata ai sensi dell'art. 2 o 3 della succitata LR.

Qualora per gli interventi di cui all'art. 2 e 3 della L.R. 14/2009 si preveda anche l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile con una potenza non inferiore a 3 Kwh, il relativo contributo di costruzione non è dovuto per gli edifici destinati a prima abitazione (ar. 7 comma 1 bis lett. a) LR14/2009).

Oltre alla disposizione sopra citata trovano altresì applicazione le agevolazioni previste dalle "linee guida per una migliore qualità energetica ambientale", approvate con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 24.02.2005.

4) ESCLUSIONI

Gli interventi previsti dall'art. 2 e 3 della L.R. 14/2009 non trovano applicazione, oltre alle specifiche esclusioni riportate nei punti su detti, anche per gli edifici previsti dall'art. 9 della citata L.R. e che di seguito si enumerano:

- a) ricadenti all'interno del perimetro del centro storico e con grado di protezione di demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione o sostituzione edilizia, di ricomposizione volumetrica o urbanistica (edifici con grado di tutela A e B);
- b) vincolati come beni culturali ai sensi della parte seconda del D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004, ed elencati all'art. 10 del citato D.Lgs.;
- c) edifici raffigurati con grado di tutela A o B dal Vigente PRG, le cui N.T.A. di PRG non consentano gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione di cui all'art. 2 e 3 della L.R. 14/2009;
- d) all'interno di aree di inedificabilità assoluta di cui all'art. 33 della L. n. 47/85 (vincolo cimiteriale);
- e) edifici anche solo parzialmente abusivi soggetti all'obbligo della demolizione;
- f) edifici commerciali per cui l'ampliamento sia volto ad eludere o derogare le disposizioni regionali in materia di programmazione , insediamento ed apertura di grandi struttura di vendita, centri commerciali e parchi commerciali;
- g) edifici ricadenti in aree dichiarate ad alta pericolosità idraulica ai sensi del D.Lgs. 152/2006

5) MODALITA OPERATIVE

Per l'applicazione degli interventi di cui all'art. 2 e 3 della LR 14/2009 l'edificio deve "esistere" alla data di entrata in vigore della legge regionale di modifica n. 13/2011 (31.05.2011) o, perlomeno, avere un'istanza di permesso protocollata o un permesso di costruire in corso di validità alla data del 31.05.2011.

E' data facoltà al richiedente la presentazione di DIA o istanza di p.d.c. per l'applicazione degli interventi di cui all'art. 2 o 3 della LR 14/2009.

Nel caso previsto dall'art. 2, 2^ comma , 2^ periodo (costruzione di un corpo edilizio separato dall'edificio principale) è fatto obbligo la presentazione di istanza di p.d.c., che sarà sottoposta all'esame della Commissione Edilizia.

E' fatto altresì obbligo la presentazione della richiesta di permesso di costruire nel caso di applicazione del piano casa per gli edifici ricadenti all'interno del centro storico; l'intervento proposto deve avvenire nel rispetto dell'altezza del fabbricato esistente e/o dell'altezza massima di zona.

E' inoltre ammessa la possibilità di incrementare la percentuale di ampliamento del volume o della superficie coperta esistente portandola dal 20% al 30% nel caso di edifici esistenti (art. 2, 5^ comma L.R. 14/2009), qualora venga prevista l'installazione di impianti di energia elettrica da fonte rinnovabile di potenza non inferiore ai 3 Kwp (nel caso di installazione del impianti fotovoltaici) e 3 Kw per gli altri tipi di impianti (deliberazione di Giunta regionale n. 2499 del 04.08.2009). Il limite minimo dei 3 Kw è da considerarsi come valore cumulativo ma non alternativo all'installazione dell'impianto fotovoltaico per la produzione dell'energia elettrica (fotovoltaico e termico solare).

Per quanto non esplicitamente disciplinato dalle presenti "limiti e modalità applicative degli art. 2, 3 della L.R. 14/2009", si fa rinvio alla stessa Legge Regionale e alla successiva circolare e delibere di Giunta Regionale del Veneto emanate per il così detto "Piano casa".