



COMUNE DI MONTEGROTTO TERME

PROVINCIA DI PADOVA

Settore Tecnico – Unità Urbanistica -

Allegato A

Limiti e modalità applicative
degli interventi previsti
dalla legge regionale 8 luglio 2009, n. 14.

PREMESSA

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 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche.”*, meglio nota come *“Piano Casa”*.

Si tratta di un provvedimento legislativo che si pone l'obiettivo prioritario di promuovere il rilancio dell'attività edilizia attraverso l'ampliamento, la sostituzione e il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente nonché il contestuale miglioramento della qualità architettonica ed edilizia, favorendo l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e delle fonti di energia rinnovabile.

La Legge, di carattere straordinario, prevale sulle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali, comunali, provinciali e regionali, nonché sulle altre leggi regionali in contrasto con essa.

La nuova disciplina ha una durata limitata a due anni a partire dalla data di entrata in vigore della stessa, mentre non sono invece soggette ad alcun limite temporale di efficacia le disposizioni di cui all'art. 5 *“Interventi per favorire l'installazione di impianti solari e fotovoltaici”*, all'art. 10 *“Ristrutturazione edilizia”* (che si applicherà sino all'approvazione della nuova legge regionale sull'edilizia), e dell'art. 12, che modifica altre disposizioni regionali in materia di barriere architettoniche.

Nella definizione delle modalità di applicazione della legge regionale questo Comune dovrà svolgere un ruolo fondamentale, soprattutto per quanto concerne gli edifici residenziali non destinati a prima casa di abitazione e quelli adibiti ad uso diverso. Spetta infatti al Consiglio Com.le deliberare se o con quali ulteriori limiti e modalità applicare le nuove disposizioni, mentre trovano immediata applicazione – dall'entrata in vigore della legge regionale – le norme concernenti gli interventi relativi alla prima casa di abitazione.

La L.R. 14/2009 si articola pertanto in due parti: l'una, necessaria ed inderogabile, relativa alla prima casa di abitazione, di operatività immediata e generalizzata, l'altra flessibile ed eventuale, rimessa alle scelte di ciascun Comune e variamente modellabile entro i parametri ed i criteri fissati dalla Regione.

Con l'entrata in vigore della L.R. veneto del 09 ottobre 2009, n. 26, la quale ha modificato l'art. 5 della L.R. 14/2009, in merito agli interventi per favorire l'installazione di impianti solari e fotovoltaici e considerato che le ultime disposizioni sono in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali, si ritiene che anche in tale ambito di applicazione il Comune possa intervenire con proprie modalità applicative, in ordine soprattutto alle distanze di tettoie e pensiline dai confini di proprietà.

Gli interventi di cui alla L.R. 14/2009 (si tralasciano gli interventi di cui all'art. 4 in quanto non pertinenti al territorio considerato visto che questi interessano aree e strutture collocate sul demanio marittimo a finalità turistica) godono quindi di un margine discrezionale di applicabilità da parte del Comune.

La L.R. n. 14/2009, quindi, prevede da una parte la possibilità di realizzare alcune tipologie di interventi in deroga al Piano Regolatore Comunale 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).

Gli interventi previsti dalla L.R. 14/2009 e dalla L.R. 26/2009, come più volte è stato ribadito, sono realizzati in deroga alle previsioni di P.R.G. 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 istanza tra 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.

Pertanto, inoltre, rimangono escluse dalle deroghe sancite dalla L.R. 14/2009 e L.R. 26/2009, i contenuti ambientali e paesaggistici del Piano Ambientale del Parco Regionale dei Colli Euganei (nell’ambito del quale gli interventi vengono consentiti previa autorizzazione paesaggistica), nonché le normative prescritte dal P.U.R.T. (Piano per l’utilizzo della risorsa Termale), in quanto estranei al campo applicativo della medesima L.R. 14/2009.

Questo Comune, nell’ambito della sua discrezionalità intende porre dei limiti e determinare modalità applicative che, secondo valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico e ambientale, interessano il proprio territorio.

In primo luogo si è precisato, come del resto voluto dalla legge, che ogni intervento da eseguirsi in zone vincolate e/o protette e comunque soggette a particolari vincoli, debba essere consentito solo previa acquisizione di autorizzazioni, pareri e/o nulla-osta anche da parte di quegli Enti che tutelano le fasce di rispetto della Ferrovia e del Cimitero.

Nella particolare disciplina comunale, è stato ribadito che rimangono inalterate le normative vigenti in tema di tipologia edilizia sia in ordine alla superficie minima degli alloggi, sia in ordine al numero massimo di questi in caso di nuova costruzione e/o ristrutturazione degli edifici, confermando in questo modo gli obiettivi di questa Amministrazione Com.le in merito al non proliferare di mini alloggi che potrebbe aggravare la situazione urbanistica e sociale del territorio comunale, vista la sua vocazione turistico-

termale, la quale rimane il motore trainante per lo sviluppo e il benessere della città, dei suoi abitanti e di tutti coloro che frequentano il territorio.

Con la conferma della disciplina comunale in tale campo si ritiene di preservare la qualità abitativa degli alloggi e la qualità ambientale da essa derivante, nonché evitare il congestionamento dei quartieri residenziali.

Inoltre con la conferma della disciplina comunale sulle distanze dai confini e vista che la nuova produzione edilizia possa in qualche modo alterare i rapporti tra confinanti si è ritenuto assicurare un ordine edilizio/urbanistico evitando, pertanto, un disordinato uso del territorio. In tale prospettiva si è cercato di introdurre alcune modalità applicative della legge in ordine ai nuovi rapporti che possono sorgere tra i cittadini che abitano in condominio; in tal senso questa Amministrazione ha precisato che tali rapporti devono risultare chiari e inequivocabili nel caso si debba intervenire in fabbricati di uso comune. Un esempio è quello che per l'esecuzione degli interventi l'Amministrazione chiede accordi specifici i quali devono essere registrati e trascritti nell'interesse non solo privato ma anche pubblico. Si è cercato, quindi, di raggiungere obiettivi che evitino liti e/o ricorsi con l'Amministrazione Pubblica in merito ai futuri interventi.

Si è cercato, quindi, di dare anche quegli indirizzi di carattere pubblicistico che possono garantire una corretta esecuzione degli interventi e soprattutto che questi vengano eseguiti nell'interesse e obiettivo preminente di quello che deve essere il rilancio dell'economia quale elemento fondante della L.R. 14/2009.

Su tale prospettiva e in tale ottica questa Amm.ne ha cercato, attraverso le proprie linee guida applicative descritte nel documento allegato alla delibera, di dare attuazione alla L.R. 14/2009, consentendo interventi non solo per le residenze ma anche per tutti gli edifici produttivi, commerciali, direzionale, ecc. e soprattutto per quegli alberghieri, non prevedendo normative restrittive ma modalità di esecuzione che assicurino l'effettiva applicabilità della Legge per il rilancio dell'economia del territorio. Infatti tutte le attività produttive, commerciali, artigianali di servizio ecc., potranno utilizzare quanto concesso dalla Legge senza provocare impatti sull'ambiente e sul paesaggio.

All'aumento delle superfici e dei volumi si è cercato di dare spazio senza particolari limitazioni, se non quelle relative alle altezze, prevedendo un numero limitato di piani per tutte quelle strutture edilizie che potrebbero avere un impatto notevole se realizzate solo con i canoni previsti dalla Legge Regionale.

Si veda ad esempio la limitazione delle altezze delle strutture termali, produttive, commerciali che hanno l'obiettivo di preservare il territorio pur nella consapevolezza della necessaria applicazione della Legge Regionale.

Infine non si è tralasciato il problema derivante dalle deroghe in materia urbanistica operate dalla Regione, in merito al reperimento delle aree a parcheggio conseguente agli interventi non solo residenziali, ma soprattutto commerciali e in genere quelli a destinazione diversa da quella abitativa, intervenendo a livello comunale con la previsione che, in mancanza di reperimento di aree a parcheggio, a seguito degli interventi, queste devono essere monetizzate in maniera che il Comune possa rendere usufruibili spazi pubblici e/o realizzarle in seguito, con l'utilizzo degli introiti economici.

Il documento che si andrà ad assumere ha pertanto l'obiettivo di un effettivo rilancio dell'economia del proprio territorio, nel rispetto delle peculiarità edilizie, urbanistiche, ambientali e soprattutto con la speranza che la L.R. 14/2009 trovi la concreta attuazione che sta alla base della stessa e che tutto ciò porti ad un accrescimento dell'economia della Città di Montegrotto, attraverso non solo il rilancio dell'attività edilizia, ma anche il rilancio di tutte quelle attività connesse al termalismo e al turismo, rappresentate dalle notevoli, numerose e peculiari attività di tutto il bacino termale.

Tutto ciò esposto, questo Comune, visto l'art. 9 co. 5 della L.R. n. 14/2009 ritiene di disciplinare nel proprio territorio per gli interventi previsti dalla predetta legge e dalla L.R. 26/2009 le allegate modalità e limiti applicativi.

DISCIPLINA ATTUATIVA DELLA L.R. N. 14/2009

In aggiunta alle prescrizioni e limitazioni previste dalla L.R. n. 14/2009 e L.R. n. 26/2009 in merito all'attuazione degli interventi previsti dalle stesse leggi regionali (vengono esclusi gli interventi di cui all'art. 4 della L.R. 14/2009 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, prendendo in considerazione ogni articolo della L.R. 14/2009 così come modificata dalla L.R. 26/2009, e determinando quindi quali saranno le modalità, limiti e prescrizioni da applicare agli interventi sul territorio comunale.

Art. 1- Ogni intervento previsto dalla L.R. 14/2009 da eseguirsi sugli edifici esistenti in aree vincolate, sia sotto il profilo paesaggistico, idrogeologico e nelle fasce di rispetto lungo i canali vincolati, lungo la ferrovia, vengono consentiti subordinatamente all'acquisizione dei pareri, autorizzazioni e/o nulla-osta da parte degli Enti interessati che tutelano i rispettivi vincoli.
Per gli edifici situati in fascia di rispetto cimiteriale gli interventi sono esclusi dalla L.R. 11/2009, in quanto per essi valgono le disposizioni statali in materia (Legge 166/02).

Artt. 2/3- Gli interventi di cui alla L.R. 14/2009 sono consentiti con le limitazioni e modalità applicative presenti nelle Norme Tecniche di Attuazione allegate al P.R.G. comunale vigente di cui all'art. 14, lett. L) in merito alla superficie minima degli alloggi, di cui agli articoli 19 e 20, in merito alla tipologia edilizia che disciplina il numero massimo degli alloggi consentiti.
Per la determinazione dei volumi degli edifici residenziali esistenti valgono i metodi di calcolo previsti dai Regolamenti Edilizi comunali vigenti all'epoca della costruzione e/o ricostruzione degli edifici stessi, mentre per il calcolo del volume in ampliamento consentito dalla L.R. 14/2009 valgono le modalità previste dal Regolamento Edilizio vigente.
Con riferimento all'ampliamento concesso dalla L.R. 14/2009 il termine di aderenza è da intendersi nel senso che l'ampliamento può essere realizzato anche in sopraelevazione.
Ai fini dell'applicazione degli ampliamenti consentiti dalla L.R. 14/2009, si stabilisce di seguito i limiti e le modalità applicative in ordine al parametro della superficie coperta, indicato dalla suddetta Legge Regionale per gli edifici o unità immobiliari diverse dalla residenza.

- Strutture turistiche e ricettive

La percentuale di superficie coperta prevista in ampliamento può essere utilizzata sia in aderenza che in sopraelevazione, prescrivendo che il numero dei piani agibili edificabili siano tali che l'altezza massima raggiungibile non superi quella esistente oppure quella massima consentita dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente, relative alle singole Zone Territoriali Omogenee in cui si trovano gli edifici da ampliare.

- Edifici produttivi

La percentuale di superficie coperta prevista in ampliamento può essere utilizzata sia in aderenza che in sopraelevazione, consentendo la realizzazione di ulteriori

due piano agibili, aventi l'altezza interna utile massima di m. 3,00. L'altezza totale del corpo di fabbrica oggetto di ampliamento non dovrà superare quella esistente o quella consentita dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente per la Zona Territoriale Omogenea interessata dall'intervento, aumentata da quella derivante dai due piani agibili sopra descritti.

- Edifici adibiti ad attività commerciale, direzionale, artigianale di servizio, attività sportive, ricreative in genere e laboratori artigianali.

Nel caso in cui le unità immobiliari corrispondenti alle attività riportate nel titolo siano integrate con altre unità e cioè ubicate in edifici esistenti a destinazione mista, oppure sviluppate in più piani agibili sovrapposti, al parametro di superficie coperta, indicato dalla Legge regionale, potrà corrispondere quello della superficie lorda di pavimento dell'attività da ampliare, prendendo come sua base di riferimento la superficie del piano agibile più esteso. L'ampliamento in percentuale di superficie lorda di pavimento, se riferita alle attività ubicate in fabbricati a destinazione mista, come sopra descritte, ovvero la superficie coperta se riferita ad attività ubicata in un corpo edilizio esistente autonomo, può essere utilizzata sia in aderenza che in sopraelevazione od occupando, laddove possibile e consentito, anche altre superfici del fabbricato principale esistente, a condizione che l'altezza massima interna utile dei locali non sia superiore a m. 3,00, e che, comunque, tali superfici vengano distribuite su un solo piano agibile se eseguite in sopraelevazione dell'edificio esistente soggetto ad ampliamento.

In merito alla realizzazione degli ampliamenti di unità immobiliari situate in condominio, i richiedenti dovranno allegare all'istanza o D.I.A. edilizia l'assenso dell'Assemblea condominiale, secondo le norme civilistiche che regolano la materia. In tutti i casi valgono le altre norme civilistiche in materia, che esulano dal controllo e competenza del Comune, precisando che per ogni intervento vengono fatti salvi i diritti dei terzi.

Nella ipotesi di case a schiera, alla istanza o D.I.A. edilizia va allegato uno specifico "Piano Guida" sottoscritto da tutti i proprietari per assicurare l'uniformità degli interventi. Al "Piano Guida" deve essere data attuazione entro i termini previsti dal provvedimento abilitativo e, comunque, non oltre tre anni dal termine di applicazione della L.R. 14/2009.

Nell'ambito di accordi privati, a mezzo di atto comunque da registrare, è consentito l'utilizzo del volume, delle superfici coperte e/o delle superfici lorde di pavimento di cui alla L.R. 14/2009, anche a favore di uno o più soggetti aventi titolo dell'edificio o unità immobiliare a condizione che l'ampliamento avvenga sull'edificio esistente (in aderenza o sopraelevazione), ovvero utilizzando un corpo edilizio contiguo insistente nella medesima area di pertinenza del fabbricato principale. In caso di ampliamento di volumi o superfici esistenti attraverso la costruzione di un nuovo e separato manufatto, anche nell'ambito degli accordi sopracitati, tale manufatto dovrà avere il carattere pertinenziale come prescritto dalla L.R.14/2009.

Non sono ammessi crediti edilizi o concessioni di volumi e/o ampliamenti urbanistici differenti dalle sopradette disposizioni per gli interventi consentiti dalla L.R. 14/2009.

I corpi edilizi separati aventi il carattere della accessorietà e pertinenza devono avere l'altezza massima di metri 2,40, così come definita dal regolamento edilizio Com.le.

Art. 4- Non interessa il territorio considerato.

Art. 5- Le pensiline e le tettoie devono comunque rispettare la distanza minima dai confini di proprietà di m. 1,50 o, per distanze inferiori, con l'assenso del confinante;

Art. 6- Si condividono le disposizioni senza altre prescrizioni e/o limitazioni, salvo l'ulteriore documentazione da allegare e citata negli articoli in argomento.

Art. 7- si condivide il contenuto senza ulteriori incentivazioni con la riserva di adottare un successivo eventuale provvedimento che fissi i criteri e requisiti dei maggiori interventi incentivabili.

Art. 8- Ci si attiene a quanto previsto dalla normativa della L.R. n. 14/2009.

Art. 9- Nel caso in cui le opere di urbanizzazione primaria siano inesistenti ovvero nel caso in cui siano inadeguate per effetto degli interventi previsti dalla L.R. n. 14/2009, il richiedente deve allegare all'istanza o alla DIA edilizia apposito "Atto d'Obbligo" con l'impegno di eseguire e/o adeguare le suddette opere, nei modi e termini previsti dalla normativa vigente in materia. La quantità di aree a parcheggio necessarie agli interventi ammessi dalla L.R. 14/2009, se non possono essere reperite dovranno essere monetizzate secondo le modalità previste dai provvedimenti comunali esistenti in materia di monetizzazione dei parcheggi. La presente disposizione non vale per i volumi e le superfici dei fabbricati esistenti. Oltre alle disposizioni fatte salve in materia di distanze previste dalla normativa statale, per gli interventi previsti dalla L.R. n. 14/2009, sono anche fatte salve le disposizioni prescritte dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Com.le vigente nelle singole Zone Territoriali, in ordine alla distanza dai confini di proprietà.

In caso di accordo tra le parti è possibile edificare sul confine di proprietà o, nel rispetto degli artt. 873 e seguenti del Codice Civile, ridurre la distanza dai confini a condizione che vengano rispettati i rimanenti limiti di distanza tra le costruzioni. Per gli interventi da eseguirsi sugli edifici in zona agricola l'eventuale aumento del numero degli alloggi dovrà essere strettamente legato alle esigenze abitative dei familiari dell'avente titolo residenti con lo stesso, oppure, se non residenti, si devono impegnare a stabilire la propria residenza nell'alloggio e a mantenerla per almeno 2 (due) anni attraverso un atto unilaterale d'obbligo da prodursi prima del rilascio del Permesso di Costruire oppure all'atto di presentazione della D.I.A.. Con riferimento all'art. 8 della L.R. 09/10/2009, n. 26, la quale ha modificato la L.R. 14/2009, si ritiene di precisare che l'avente titolo ovvero i suoi familiari, nel o nelle unità immobiliari oggetto di intervento, devono impegnarsi a mezzo di atto d'obbligo a stabilire la propria residenza e a mantenerla per almeno ventiquattro mesi. Ciò vale anche nel caso in cui i soggetti di cui sopra abbiano già la

residenza nelle unità residenziali assoggettate agli interventi di cui agli articoli 2 e 3 della medesima L.R. 14/2009.