



COMUNE DI ARRE

CAP 35020 - C.F. 80008810287
TEL 049/538.90.08

PROVINCIA DI PADOVA
FAX 049 - 538.90.88

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE - N. 40/11

Sessione ordinaria - Seduta pubblica di 1^ convocazione

ORIGINALE

COPIA

OGGETTO: L.R. N. 14/2009 INTEGRATA E MODIFICATA DALLA L.R. N. 13 DELL'8 LUGLIO 2011 - ADEMPIMENTI DI COMPETENZA COMUNALE AI SENSI DELL'ART. 8, COMMA 4 DELLA L.R. 13/2011 - "PIANO CASA".

N. 393 Registro Pubblicazioni

REFERTO DI PUBBLICAZIONE (Art.124, c.1, D.Lgs.vo 267/2000)

Il sottoscritto responsabile del servizio pubblicazioni aventi effetto di pubblicità legale, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

che la presente deliberazione è stata pubblicata in data odierna, per rimanervi 15 giorni consecutivi nel sito web istituzionale di questo Comune, accessibile al pubblico.

Addi 14 DIC 2011

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Baratto Silvio

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio, ATTESTA che la presente deliberazione è stata pubblicata nel sito web istituzionale di questo Comune per quindici giorni consecutivi

dai _____
al _____

ed e' divenuta esecutiva oggi, decorsi 10 giorni dall'ultimo di pubblicazione.

Li. _____
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

COPIA CONFORME ALL' ORIGINALE IN CARTA LIBERA AD USO AMMINISTRATIVO.

14 DIC 2011

Li. _____

IL FUNZIONARIO INCARICATO

L'anno **DUEMILAUNDICI** addi **QUATTRO**

del mese di **NOVEMBRE** alle ore 21:22 nella Sala delle adunanze, previa convocazione, con avviso scritto, prot. n. 5880 del 28/10/2011, tempestivamente notificato si è riunito il **CONSIGLIO COMUNALE**.

All'appello risultano :

			PRESENTI		ASSENTI	
			giust.	ingiust.	giust.	ingiust.
1)	CASOTTO	Franco	1			
2)	STURARO	Alberto	2			
3)	VOLTAN	Federico	3			
4)	BOARETTI	Renzo	4			
5)	BRUSCAGIN	Patrizia	5			
6)	BALDON	Giuseppe	6			
7)	BOTTIN	Siska	7			
8)	CELEGATO	Martina	8			
9)	LITTAME'	Carlo	9			
10)	DESTRO	Orfeo	10			
11)	BIZIATO	Luciano	11			
12)	CECCONELLO	Roberto			1	
13)	MENORELLO	Dario			2	

Assiste alla seduta la Dr.ssa NORTI Marialuisa, **SEGRETARIO COMUNALE**

Il Sig. CASOTTO Dr Franco, nella sua qualità di **SINDACO** assume la Presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta e chiama all'ufficio di scrutatori i Sigg. Biziato Luciano, Bottin Siska e Baldon Giuseppe.

Il Presidente chiede al Consiglio di deliberare sull'oggetto sopra indicato.



Seduta del 04.11.2011
Delibera di C.C. N. 40/2011

Oggetto: L.R. N. 14/2009 integrata e modificata dalla L.R. 13 del 8.7.2011 – adempimenti di competenza comunale ai sensi dell'art. 8 co. 4 della L.R. 13/2011 – “PIANO CASA”

Proposta di deliberazione

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- in data 11 luglio 2009 è entrata in vigore la legge Regionale n. 14 del 8/07/2009 recante: *“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”* (pubblicata nel BUR n. 56 del 10 luglio 2009), meglio conosciuta come “Piano Casa”;

VISTA inoltre la successiva normativa di seguito elencata:

- Legge Regionale 26 del 9 Ottobre 2009 di modifica ed integrazione della LR 14/2009;
- DGR n° 2797 del 22 Settembre 2009 – Approvazione della circolare n° 4 del 29 Settembre 2009;
- DGR n° 2499 del 4 Agosto 2009 - Approvazione dell'integrazione delle linee guida di cui all'art. 2 della LR n° 4 del 2007;
- DGR n° 2508 del 4 Agosto 2009 – Caratteristiche tipologiche e dimensionali necessari per l'attuazione del comma 1 dell'art. 5 della LR n° 14 del 2009;
- Decreto Legge n° 70 del 13 Maggio 2011 “Prime disposizioni urgenti per l'economia”.

CONSIDERATO che:

- in data 9 luglio 2011 è entrata in vigore la Legge Regionale n. 13 dell'8/07/2011 recante *“Modifiche alla 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” e successive modificazioni, alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio” e successive modificazioni e disposizioni in materia di autorizzazioni di impianti solari e fotovoltaici.”* (pubblicata nel BUR n. 50 dell'8 luglio 2011);
- gli obiettivi che la legge si prefigge, elencati all'art. 1, co. 1, sono volti al *“sostegno del settore edilizio attraverso interventi finalizzati al miglioramento della qualità abitativa per preservare, mantenere, ricostituire e rivitalizzare il patrimonio edilizio esistente nonché per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e delle fonti di energia rinnovabili”*;

DATO ATTO che il disposto normativo in questione persegue tali finalità attraverso le seguenti strategie di intervento:

- possibilità ampliamento degli edifici residenziali nei limiti del 20% del volume esistente e degli edifici non residenziali nei limiti del 20% della superficie coperta esistente con possibilità di incrementare tali percentuali di un ulteriore 10% qualora si utilizzino fonti di energia rinnovabile con un potenza non inferiore a 3Kwp, anche se già installati;

possibilità di ulteriore 15% di ampliamento per edifici residenziali purchè vi sia un contestuale



intervento di riqualificazione che ne porti la prestazione energetica alla corrispondente classe B secondo i parametri previsti dal D.Lgs. n. 192/2005 e dal DPR n. 59/2009;

- possibilità di demolizione integrale e ricostruzione con un aumento di cubatura degli edifici realizzati anteriormente al 1989, che necessitano di essere adeguati agli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza; l'aumento è consentito fino al 40% del volume demolito per gli edifici residenziali e fino al 40% della superficie coperta demolita per quelli ad uso non residenziale, (percentuali aumentabili fino al 50% qualora l'intervento riguardi la ristrutturazione planivolumetrica di più edifici da sottoporre a Piano Urbanistico Attuativo) purché gli edifici stessi siano ubicati in zona territoriale propria e solo qualora vengano utilizzate tecniche costruttive di edilizia sostenibile di cui alle linee guida previste dall'art. 2 della L.R. 9 marzo 2007, n. 4, così come integrate con deliberazione di Giunta Regionale n. 2499 del 4 agosto 2009 (art. 3);
- possibilità di ampliamento fino al 20% degli insediamenti sul demanio marittimo a finalità turistica di cui all'allegato S/4, lett. b) e lett. d), num. 1) e 2) della L.R. 4 novembre 2002, n. 33 (art. 4);
- possibilità di realizzare su abitazioni esistenti al 9 luglio 2011:
 - a) 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 termomeccanici;
 - b) pensiline e tettoie finalizzate all'installazione di impianti solari e fotovoltaici, così come definiti dalla normativa statale, di tipo integrato o parzialmente integrato, con potenza non superiore a 6 kWp;
- riduzione del contributo di costruzione per la realizzazione delle opere indicate negli articoli 2 e 3 negli edifici o unità immobiliari destinati a prima abitazione del proprietario o dell'avente titolo.
- contributo di costruzione non dovuto per gli interventi di cui agli articoli 2 e 3 che utilizzano fonti di energia rinnovabile con una potenza non inferiore a 3 kwh per gli edifici destinati a prima abitazione del proprietario o avente titolo;
- possibilità del Comune di ridurre nella misura del 50% il contributo di costruzione per gli interventi di cui agli articoli 2 e 3 che utilizzano fonti di energia rinnovabile con una potenza non inferiore a 3 kwh per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello di cui alla lettera a).

DATO ATTO che la realizzazione degli interventi previsti dal comma 1 dell'art. 5 della LR 14/2009, così come modificata dalla LR 13/2011, (sistemi di captazione delle radiazioni solari e pensiline e le tettoie finalizzate all'installazione di impianti solari e fotovoltaici fino a max 6 Kw) sono subordinati all'emanazione di specifico atto della Giunta Regionale da emanarsi entro 60 giorni dall'entrata in vigore della LR n. 13/2011 (entro il 7 settembre 2011) in ordine alle caratteristiche tipologiche e dimensionali degli stessi.

CONSIDERATO che ai sensi dell'art. 8, comma 1 della L.R. n. 13/2011: " *I comuni entro il 30 novembre 2011 possono deliberare, fermo restando quanto previsto dall'articolo 9, comma 1, lettera a), della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14, come modificato dalla L.R. n. 13/2011, sulla base di specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale, se e con quali eventuali limiti e modalità applicare la normativa di cui agli articoli 2 e 3 della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14, come modificati dalla presente legge, con riferimento a:*

a) edifici residenziali non destinati a prima casa di abitazione, così come definita dall'articolo 8 della legge regionale 9 ottobre 2009, n. 26, come modificato dalla presente legge;



- b) strutture ricettive di cui agli articoli 22 e 25 della legge regionale 4 novembre 2002, n. 33 "Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo" e successive modificazioni;
- c) edifici produttivi;
- d) edifici commerciali-direzionali.

VERIFICATO che i primi quattro commi dell'art. 9, L.R. n. 14/2009 così come modificata dalla L.R. 13/2011, prevedono, rispettivamente:

1. l'individuazione degli edifici esclusi dall'ambito di applicazione degli interventi previsti dagli articoli 2, 3 e 4 della legge regionale in argomento;
2. nell'attuazione degli interventi di cui agli artt. 2, 3 e 4 della legge regionale n. 14/2009, così come modificata dalla L.R. 13/2011, l'ammissibilità della modifica della destinazione d'uso degli edifici, purché la nuova destinazione sia consentita dalla disciplina edilizia di zona e/o delle schedature di cui alla L.R. 11/87 e/o art. 30 L.R. 61/85 e, per gli edifici situati in zona impropria, purché diversa dalla zona agricola, limitatamente al volume e/o superficie che sarebbe realizzabile ai sensi della specifica disciplina di zona, incrementato della percentuale di ampliamento consentita dalla presente legge, fatti salvi eventuali accordi o convenzioni precedentemente sottoscritti e subordinatamente alla presentazione e approvazione di un piano urbanistico attuativo ai sensi dell'articolo 20 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e successive modificazioni;
3. l'immediata applicabilità degli interventi previsti dagli articoli 2 e 3 che riguardano la prima casa di abitazione;
4. con l'esclusione della prima casa di abitazione, per gli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4 della L.R. n. 14/2009, è prevista la verifica dell'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ovvero il loro adeguamento in ragione del maggiore carico urbanistico;

VERIFICATO, inoltre, che l'art. 9, comma 9, della L.R. n. 14/2009, così come modificata dalla L.R. 13/2011, ammette l'aumento della superficie utile di pavimento all'interno del volume autorizzato, nel rispetto dei parametri igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente, "*...anche negli edifici ricadenti nei centri storici di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale n. 1444 del 1968 non sottoposti al vincolo di cui al comma 1, lettera b)*", compresi quindi gli edifici ricadenti nelle Zone "A- Centro storico" e "A - Centri Storici ai sensi della Legge Regionale n. 80/1980", così come individuata nel PRG/P.I. vigente, privi di grado di protezione o il cui grado di protezione consente la demolizione e ricostruzione, la ristrutturazione o sostituzione edilizia, la ricomposizione volumetrica o urbanistica o l'ampliamento.

PRESO ATTO delle analisi urbanistiche, geologiche, paesaggistico-ambientali e storico-monumentali del P.A.T.I. del Conselvano, approvato da tutti i Comuni dell'ambito e, segnatamente, Comune di Agna, Arre, Anguillara Veneta, Bagnoli di Sopra, Bovolenta, Candiana, Cartura, Conselve, Due Carrere, Pernumia, San Pietro Viminario, Terrassa Padovana, Tribano, e ritenuto di non limitare l'applicabilità della L.R. n. 14/2009, fatto salvo quanto indicato nel documento "*limiti e modalità applicative degli interventi previsti dagli articoli 2, 3 e 4 della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14*" allegato sub. "a" alla presente deliberazione di Consiglio Comunale per farne parte integrante e sostanziale;

VERIFICATO che:

- le istanze relative agli interventi previsti dagli articoli 2, 3, 4 della legge regionale n. 14/2009, così come modificati dalla L.R. 13/2011, devono essere presentate entro il 30 novembre 2013 ed i relativi interventi, ad esclusione di quelli sulla prima casa di abitazione, non possono iniziare prima del decorso del termine entro il quale i Comuni devono deliberare (30 novembre



2011);

- dal 9 luglio 2011, a seguito dell'entrata in vigore della L.R. n. 13/2011, perdono di efficacia e sono quindi disapplicate le deliberazioni adottate dai Comuni ai sensi dell'articolo 9, comma 5, della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14;

ACCERTATO che le disposizioni della predetta normativa hanno carattere straordinario e prevalgono sulle norme dei Regolamenti degli Enti Locali e sulle norme tecniche dei Piani e Regolamenti Urbanistici contrastanti con esse.

TENUTO CONTO delle aspettative sia dei residenti nel Comune di Arre, sia delle imprese operanti nel settore edilizio e della necessità di dare agli stessi immediate opportunità d'intervento;

RITENUTO pertanto di recepire le possibilità offerte dalla suddetta normativa, al fine di sostenere il settore edilizio attraverso interventi di valorizzazione e rivitalizzazione del patrimonio edilizio esistente, nonché per promuovere l'utilizzo di fonti di energia rinnovabili e l'applicazione di tecniche di edilizia sostenibile;

PRESO ATTO che il presente provvedimento per effetto della L.R. 13/2011, che implica modifiche ed integrazioni alla L.R. 14/2009, comporterà la revoca della precedente deliberazione n. 42/2009;

VISTO l'art. 42 del Dlgs 267/2000 in merito alle competenze del Consiglio Comunale;

PROPONE

1. di revocare il precedente provvedimento di Consiglio Comunale n. 42/2009;
2. di approvare le modalità applicative degli interventi previsti dagli articoli 2, 3 e 4 della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14, così come modificata dalla L.R. 13/2011, di cui all'allegato sub. "a" alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale;
3. di dare atto che le modalità sopra indicate sono riferibili esclusivamente agli interventi realizzati ai sensi e per gli effetti degli artt. 2, 3 e 4 della legge regionale n. 14/2009, così come modificata dalla L.R. 13/2011;
4. di precisare che le modalità applicative di cui al punto 1, avendo natura di specifica operativa/attuativa delle L.R. n. 14/2009, così come modificata dalla L.R. 13/2011, non costituiscono variante al PRG vigente e, le stesse, prevalgono sulle altre disposizioni comunali nella materia urbanistico-edilizia esclusivamente in riferimento agli interventi previsti dagli artt. 2, 3 e 4 della citata L.R.;
5. di precisare, ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 14/2009, così come modificata dalla L.R. 13/2011, che per gli interventi di cui agli artt. 2 e 3 della stessa legge regionale, relativi agli edifici o unità immobiliari destinati a prima abitazione del proprietario o avente titolo, il contributo di costruzione previsto dall'art. 16 del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii. è ridotto del 60% e che lo stesso contributo non è dovuto qualora, con gli stessi interventi, si preveda anche l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile con una potenza non inferiore a 3 kwh;
6. ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 14/2009, così come modificata dalla L.R. 13/2011, di incaricare il dirigente Responsabile dei procedimenti edilizi ad istituire ed aggiornare un apposito registro con indicati i dati generali e statistici degli interventi realizzati ai sensi degli artt. 2, 3 e 4 della Legge Regionale 10 Luglio 2009 n. 14, indicando, per ciascun tipo di intervento, il volume o la superficie di ampliamento autorizzato e di comunicarlo semestralmente al Settore Urbanistica della Provincia di Padova.



Comune di Arre

Allegato sub "a" alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 4/11/2011

**Limiti e modalità applicative
degli interventi previsti dagli articoli 2, 3 e 4
della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14, come
modificata della legge regionale 8 luglio 2011, n. 13.**



Comune di Arre

Allegato sub "a" alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 4/11/2011

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 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche."*

A seguito del buon esito della citata legge regionale 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 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, 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 (art. 2) estendibile al 30% in caso di interventi su edifici ad uso diverso dal residenziale;
- 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 sistemi di captazione delle radiazioni solari aderenti o integrati negli edifici e 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, 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 e 3. Specificatamente, il Consiglio Comunale è chiamato a deliberare sulla base di specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale.

A tal proposito si rileva che i Comuni dell'ambito del Conselvano hanno recentemente approvato il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale, redatto proprio sulla base di indagini ed analisi urbanistiche, geologiche, paesaggistico-ambientali e storico-monumentali che, pertanto, saranno tenute a riferimento per la disciplina in seguito riportata.

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.



Comune di Arre

Allegato sub "a" alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 4/11/2011

Bisogna innanzitutto osservare che l'attuazione degli interventi previsti dagli artt. 2 e 3 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.

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 (eccezion fatta per la prima casa di abitazione) di fatto istituisce un regime procedurale pianificatorio parallelo a quello stabilito dalla L.R. n. 11/2004.

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.



Comune di Arre

Allegato sub "a" alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 4/11/2011

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.

- ◆ Gli interventi di ampliamento previsti dagli artt. 2 e 3 della L.R. n. 14/2009 e s.m.i. dovranno risultare compatibili con gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni dell'art. 8 delle NTA del PATI del Conselvano
- ◆ Gli interventi sugli edifici di valore monumentale e testimoniale, nonché le Ville Venete e relative pertinenze e contesti figurativi, disciplinati dagli artt. 8.3.4 e seguenti delle NTA del PATI citato, qualora non esclusi dall'applicazione della L.R. n. 14/2009 ai sensi dell'art. 9, co. 1, lett. b), sono subordinati al parere favorevole della competente Soprintendenza ai Beni Architettonici e al Paesaggio".
- ◆ Per gli edifici di interesse storico, ambientale e rurale, individuati dal PRG ai sensi degli articoli 10 della legge regionale 5 marzo 1985 n. 24, e ai sensi dell'art. 28 della L.R. 61/85 continuano ad applicarsi gli interventi previsti dal vigente PRG. 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, anche attraverso gradi di protezione che consentano solo gli interventi di manutenzione, restauro/risanamento conservativo e ristrutturazione parziale o, comunque, lo stesso ampliamento debba avvenire in ambiti ben definiti (edifici schedati). Nello specifico si ritiene di non applicare i dispositivi previsti dalla L.R. 14/2009 e s.m.i. ai fabbricati che sono censiti nel PRG vigente, con categoria di intervento "Ristrutturazioni parziali di tipo A e di tipo B ai sensi dell'art. 28 delle NTA del PRG.
- ◆ Sono in ogni caso fatti salvi i limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati previsti dal DM n. 1444/1968, così come non sono derogabili le altre disposizioni statali, da qualunque fonte provengano (leggi, decreti, codice civile) né i rapporti negoziali secondo le norme dell'ordinamento civile (diritti di servitù, regolamento contrattuale di condominio).
- ◆ Sono escluse dall'applicazione della L.R. n. 14/2009 le strutture agricole produttive connesse ad allevamenti zootecnici per le quali si rinvia a quanto previsto dalla L.R. 11/2004;
- ◆ ai sensi dall'art. 9 co. 1 lett. a), l'applicazione degli artt. 2, 3 e 4 della L.R. 14/2009 agli edifici ricadenti all'interno del Centro Storico di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale n. 1444 del 1968, avviene limitatamente agli edifici privi di grado di protezione secondo le modalità/limitazioni di cui al presente documento;



Per quanto non espressamente disciplinato dalle presenti disposizioni si applicano le vigenti norme Regolamentari e di Piano Regolatore Generale/Comunale.

Comune di Arre

Allegato sub "a" alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 4/11/2011

2. Valutazioni di carattere edilizio

Per la realizzazione degli interventi di cui agli articoli 2 e 3 della L.R. n. 14/2009 e s.m.i., in conformità alle disposizioni statali sopra richiamate, vengono specificate le seguenti definizioni "standard" e modalità operative di calcolo dei parametri edilizi, che prevalgono rispetto alle disposizioni delle NTA del Prg e del Regolamento Edilizio vigente.

Fatto salvo quanto previsto dagli artt. 8 e 9 del DM n. 1444/1968, le altezze degli edifici oggetto di ampliamento di cui al presente articolo non potranno comunque superare di un piano utile l'altezza massima prevista dalle NTA di PRG per la zona in cui ricade il fabbricato oggetto di intervento, con la sola eccezione per gli edifici in zona agricola per cui valgono le norme in seguito indicate. Non vengono stabiliti parametri dimensionali per la determinazione della ulteriore altezza in deroga, applicando i parametri igienico-sanitari per le diverse destinazioni d'uso.

Ai fini dell'applicazione degli ampliamenti previsti dagli artt. 2 e 3 della legge regionale n. 14/2009 si stabilisce che la superficie coperta degli edifici a destinazione diversa da quella residenziale corrisponde alla superficie lorda di calpestio di un piano agibile.

Per il calcolo del volume si applicano i criteri previsti dal PRG vigente.

3. 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 in 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.

dai confini di strade, piazze, parcheggi pubblici:

fatto salvo quanto previsto 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, per quanto riguarda le strade di tipo A e D, all'interno del centro abitato la distanza non può essere inferiore ad $\frac{1}{2}$ dell'altezza dell'edificio con un minimo di ml. 5,00. Vanno in ogni caso osservate le distanze tra edifici con strade interposte prescritte dall'art. 9 del DM n. 1444/1968. Nel caso di prevalente allineamento di fabbricazione preconstituito a minor distanza può essere autorizzata la costruzione secondo detto allineamento. Le sopraelevazioni sono consentite mantenendo la stessa distanza dell'edificio esistente.

Fuori del centro abitato si applicano le disposizioni degli artt. 26 e 27 del citato d.P.R. n. 495/1992.



Comune di Arre

Allegato sub "a" alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 4/11/2011

4. Modalità operative.

a) Ampliamento degli edifici esistenti del 20% (30-35-45%) del volume esistente per l'uso residenziale e del 20% (30%) della superficie coperta per gli usi diversi (art. 2, L.R. n. 14/2009 e s.m.i.).

- Al fine dell'esatta quantificazione degli ampliamenti di volume e/o superficie coperta consentiti ai sensi della L.R. n. 14/2009 e della verifica del rispetto della normativa sulle distanze, verranno presi come base di riferimento i parametri edilizi, così come sopra definiti.
- Gli interventi di ampliamento di cui all'art. 2 della L.R. n. 14/2009 sono consentiti in deroga a tutti gli strumenti urbanistici comunali (oltreché a quelli territoriali provinciali e regionali) e, quindi, non solo a quelli generali, ma anche a quelli attuativi. L'edificio deve però "esistere" alla data di entrata in vigore della legge o, perlomeno, avere l'istanza di Permesso di Costruire protocollata in entrata al Comune entro la data del 31 maggio 2011. In caso contrario non si applicano le disposizioni della L.R.14/09.

Resta inteso che gli ampliamenti in zona agricola, come peraltro già previsto dall'art. 44 della L.R11/04, dovranno essere eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria, uniformandosi all'altezza dell'edificio esistente o, in alternativa, realizzando al massimo n. 2 piani (Piano Terra e Piano Primo).

- Si ritiene che l'ampliamento utilizzando un "corpo edilizio contiguo già esistente" può essere realizzato indipendentemente dalla destinazione d'uso dello stesso, accostando anche destinazioni d'uso diverse da quella esistente, fermo restando le vigenti normative in materia, con particolare riferimento alle disposizioni di carattere igienico-sanitarie.
- Deve inoltre ritenersi che gli interventi previsti dalla L.R. n. 14/2009, così come evidenziato nel nuovo testo normativo sono 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/sup. coperta esistente al 09 luglio 2011, chiedere l'ampliamento del 20% per gli edifici residenziali (estendibile al 30-35-45%) e del 20% per gli edifici ad uso diverso (estendibile al 30%).
- Si ribadisce che per gli ampliamenti in fascia di rispetto stradale bisognerà rispettare il D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e sue successive modifiche ed integrazioni, quindi, gli stessi, saranno consentiti solo qualora "non fronteggino" le strade (dovranno quindi essere realizzati sul prospetto opposto a quello prospiciente la strada senza sporgere dallo stesso); in caso contrario si dovranno rispettare i limiti prefissati dalla norma richiamata.
- Particolare attenzione necessiterà porre all'applicazione dell'art. 2, co. 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.*"

La compromissione dell'armonia estetica del fabbricato esistente, che comunque dovrà essere autorizzata dall'ufficio tecnico comunale, va dimostrata dal progettista incaricato con estremo rigore, attraverso la predisposizione di un fascicolo da allegare alla DIA contenente la documentazione fotografica dell'edificio e dell'intorno dello stato dei luoghi, dei prospetti comparativi e del fotorendering dello stato ante e post intervento;

La L.R 13/2011 ha eliminato il riferimento alla "pertinenza urbanistica" ammettendo implicitamente gli ampliamenti o la realizzazione di edifici autonomi da immettere nel mercato immobiliare.

- Se non diversamente previsto dal Piano Regolatore Generale/Comunale, gli ampliamenti degli edifici composti da 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, 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.



Comune di Arre

Allegato sub "a" alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 4/11/2011

- L'ampliamento delle unità immobiliari "a schiera" potrà essere eseguito previa presentazione di un progetto unitario (cd "Piano Guida") sottoscritto da tutti gli interessati aventi titolo così come previsto dal co. 4, ultimo periodo, dell'art. 2, L.R. n. 14/2009.

Per "... realizzato in maniera uniforme e con le stesse modalità ..." si intende in modo prescrittivo effettivamente realizzato su tutte le case appartenenti alla schiera, e non quindi più semplicisticamente uniforme e con le stesse modalità in termini solo progettuali, poi modificabili nelle varie unità appartenenti alla schiera con successive progettazioni e/o varianti.

- E' inoltre ammessa la possibilità di incrementare la percentuale di ampliamento del volume o della superficie coperta esistente, portandola dal 20% al 30%, qualora venga prevista l'installazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile di potenza non inferiore ai 3Kwp (nel caso di impianti fotovoltaici) e 3 Kw per gli altri tipi (deliberazione di Giunta Regionale n. 2499 del 4 agosto 2009), nonché al 35% in caso di contestuale intervento di riqualificazione portando la prestazione energetica dell'intero edificio in classe "B", o in presenza di entrambi gli interventi la percentuale sale al 45%.
- Il cambio d'uso di cui all'articolo 2 comma 2 (*ampliamento mediante l'utilizzo di un corpo edilizio contiguo già esistente*) così come richiamato all'art. 9 comma 2, è ammesso nei limiti di ampliamento di cui alla legge (ovvero 20%).
- Il sedime dell'ampliamento può ricadere in z.t.o. diversa rispetto a quella su cui insiste il manufatto da ampliare, a condizione che la destinazione d'uso del nuovo volume risultante dall'ampliamento sia compatibile con la z.t.o. su cui viene realizzato. Non è comunque ammessa la realizzazione degli ampliamenti di cui alla legge nr. 14/2009 in zona agricola nel caso in cui gli ampliamenti medesimi siano generati da altre z.t.o. di PRG.

b) Sostituzione e il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente mediante la demolizione e ricostruzione degli edifici realizzati anteriormente al 1989, con possibilità di aumentare fino al 40 per cento del volume demolito per gli edifici residenziali e fino al 40 per cento della superficie coperta demolita per quelli adibiti ad uso diverso (art. 3, L.R. n. 14/2009 e s.m.i.).

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, co. 2, deve avvenire sullo stesso sedime esistente o, comunque, nelle vicinanze dello stesso, all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato pre-esistente e utilizzando le tecniche costruttive definite dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 2508 del 4 agosto 2009. Con la stessa delibera è stato stabilito:

- al fine della verifica del rispetto dei requisiti di bioedilizia, un sistema di valutazione diversificato tra edifici residenziali ed edifici non residenziali;
- la graduazione della volumetria e della superficie coperta in ampliamento sulla base del punteggio realizzato dall'edificio in applicazione della scala prestazionale relativa alle tecniche costruttive utilizzate;
- il mantenimento in capo alle singole Amministrazioni Comunali della fissazione dei criteri necessari per stabilire se e quando elevare fino al 50% la possibilità di ampliare il volume o la superficie coperta esistente;

Sulla base del terzo punto testé specificato si sancisce che gli ambiti da sottoporre alla riqualificazione urbanistica, previa predisposizione di un PUA ai sensi della L.R. 11/2004, in applicazione del 3° comma dell'art. 3, verranno individuati con specifica deliberazione di Consiglio Comunale su richiesta dei proprietari o aventi titolo, nell'arco temporale di validità della L.R. n. 14/2009. (10 luglio 2011) sulla base dei sottoelencati criteri:

- entità dell'intervento non inferiore ad una volumetria pari a mc. 2000 o superficie coperta pari a mq. 400;

Comune di Arre

Allegato sub "a" alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 4/11/2011

Si ritiene che per esistenza delle opere di urbanizzazione primaria deve intendersi riferita ai soli sottoservizi, ammettendo la monetizzazione degli standards a verde e parcheggio.

Per quanto riguarda gli interventi subordinati alla preliminare redazione di un PUA devono essere adeguate e/o incrementate le opere di urbanizzazione primaria attinenti all'intero insediamento (intendendo sia le volumetrie esistenti che quelle in ampliamento) per quanto attiene ai sottoservizi.

La realizzazione degli standards a verde e a parcheggio è prescritta per le volumetrie in ampliamento di cui alla legge nr. 14/2009, e non quindi per le volumetrie esistenti.

In merito al contenuto di cui all'art. 3, co. 4, della L.R. n. 14/2009, considerato che questa tipologia di interventi è strettamente collegata a specifici particolari costruttivi che determinano un punteggio in base al quale viene riconosciuta una potenzialità edificatoria in ampliamento, l'avvenuta ricostruzione verrà valutata sulla reale possibilità di applicare alle parti residue non ancora edificate, le tecniche costruttive di bioedilizia individuate dalla deliberazione di G.R. sopra indicata in modo che l'intervento rientri nei parametri minimi per l'accesso al bonus volumetrico. (punteggio complessivo = 1). Risulta ovvio che se l'edificio è concluso in ogni sua parte, anche se privo di agibilità, l'articolo 3 della L.R. n. 14/2009 non troverà applicazione. Si potrà verificare, comunque, l'applicabilità dell'art. 2 della L.R. n. 14/2009.

Se non diversamente previsto dal Piano Regolatore Generale/Comunale, la ricostruzione degli edifici potrà prevedere l'aumento del numero delle unità immobiliari fermo restando la verifica dei requisiti edilizi ed igienico sanitari, nonché degli standard urbanistici e di progetto (parcheggi pertinenziali) previsti dalla vigenti norme di Legge, Regolamentari e di Piano Regolatore Generale.

Si richiede inoltre che gli interventi in zone a pericolo di ristagno idrico o a deflusso difficoltoso, siano realizzati in modo tale che la quota del piano terra abitabile sia ad un livello superiore a quello soggetto a possibile allagamento.

Anche in questo caso (art. 3) gli ampliamenti in zona agricola, come peraltro già previsto dall'art. 44 della L.R.11/04, dovranno essere eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria, uniformandosi all'altezza dell'edificio esistente o, in alternativa, realizzando al massimo n. 2 piani (Piano Terra e Piano Primo).





COMUNE DI ARRE

PROVINCIA DI PADOVA
Settore Affari Generali

CAP 35020 - C.F. 8008810287
TEL 049/538.90.08 - 538.93.86 - 538.9805 - 538.98.12
FAX 049 - 538.90.88
POSTA ELETTRONICA: segreteria@comune.arre.pd.it

Allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 04/11/2011

Oggetto: L.R. N. 14/2009 integrata e modificata dalla L.R. 13 del 8.7.2011 - adempimenti di competenza comunale ai sensi dell'art. 8 co. 4 della L.R. 13/2001 - "PIANO CASA"

PARERI IN ORDINE ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AI SENSI D. LGS.VO 18 AGOSTO 2000 N. 267

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

AFFARI GENERALI SERVIZI FINANZIARI SERVIZI TECNICI

VISTO l'art. n. 49 del decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000;

ESAMINATA la proposta di deliberazione, relativa all'oggetto;

ESPRIME PARERE FAVOREVOLE

in ordine alla REGOLARITA' TECNICA della presente deliberazione.

Li, 03.11.2011

IL RESPONSABILE
Casotto dott. Franco

IL RESPONSABILE
Casagrande Rag. Francesco

IL RESPONSABILE
F.to Bertaggia Geom. Maurizio

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO

VISTO l'art. 49 del Decreto Legislativo n. 267/2000;
ESAMINATA la proposta di deliberazione, relativa all'oggetto;

ESPRIME PARERE FAVOREVOLE

in ordine alla REGOLARITA' CONTABILE, avendo riscontrato:

che la spesa, oggetto di successiva determinazione di impegno da parte del Responsabile del servizio, troverà copertura finanziaria al corrispondente cod. intervento - codice SIOPE
- cap. - in conto COMPETENZA RESIDUI del B.P. 2011.

X che il presente atto NON ha incidenza nel Bilancio.

Li,

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to CASAGRANDE Rag. Francesco



IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione così come sopra esposta;

VISTI i pareri del Responsabile del Servizio interessato e del Responsabile di ragioneria, conseguiti secondo quanto prescritto dall'art. 49 del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;

Il Sindaco-Presidente passa alla illustrazione del presente punto all'ordine del giorno, dopo di che dichiara aperta la discussione.

Il Consigliere Destro Orfeo della lista "Il Popolo della Libertà", *referendo*: - che tale impostazione sta per essere condivisa così com'è da altri Comuni del territorio, non è a se stante; - che è congrua e lineare; - che salva la specificità delle NT del PRG ed applica la Legge Regionale; - che non si va a forzare la normativa, *manifesta* anche a nome del gruppo che rappresenta, che non hanno obiezioni.

Il Sindaco - Presidente, dopo brevi accenni esemplificativi circa le possibilità di ampliamento e non essendovi da registrare alcun ulteriore intervento significativo passa alla votazione della proposta di cui al presente punto all'ordine del giorno e si ottiene il seguente risultato:

Con voti favorevoli ed unanimi espressi dai n. 11 Consiglieri presenti e votanti

DELIBERA

Di fare propria la proposta di deliberazione nella sua formulazione integrale, ovvero senza alcuna modificazione od integrazione.

Successivamente, con apposita e separata votazione dall'esito favorevole ed unanime,

DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione urgente e conseguentemente immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, quarto comma, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267.



Verbale letto e sottoscritto.

IL SINDACO
F.to CASOTTO Dott. Franco



IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to NORTI Dr.ssa Marialuisa
