

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

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."*

In particolare la stessa Legge Regionale n. 14/2009, in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali, comunali, provinciali e regionali consente:

- l'ampliamento degli edifici esistenti nei limiti del 20 per cento del volume se destinati ad uso residenziale e del 20 per cento della superficie coperta se adibiti ad uso diverso (art. 2);
- la sostituzione e il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente, mediante la demolizione e ricostruzione degli edifici realizzati anteriormente al 1989 che necessitano di essere adeguati agli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza, con possibilità di aumentare, fino al 40 per cento, il volume o la superficie coperta rispettivamente degli edifici ad uso residenziale e di quelli adibiti ad uso diverso (art. 3);

Viene consentita, inoltre, in deroga agli indici di edificabilità, la possibilità di realizzare pensiline e tettoie su abitazioni esistenti, finalizzate all'installazione di impianti solari e fotovoltaici di tipo integrato o parzialmente integrato, così come definiti dalla normativa statale, con potenza non superiore a 6 kWp.

L'art. 9, comma 5, della legge prevede per i Comuni la facoltà di stabilire se, e con quali ulteriori *"limiti e modalità"*, applicare la normativa di cui agli artt. 2, 3 e 4. Specificatamente, il Consiglio Comunale è chiamato a deliberare sulla base di specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale.

A tal proposito va rilevato che il Comune di Piacenza d'Adige ha recentemente adottato il Piano di Assetto del Territorio (PAT), redatto proprio sulla base di puntuali indagini ed analisi urbanistiche, geologiche, paesaggistico-ambientali e storico-monumentali che, pertanto, saranno tenute a riferimento per la disciplina in seguito riportata. A riguardo va anche segnalato che il PAT adottato già prevede che nella redazione del Piano degli Interventi siano definiti incentivi per la qualità degli interventi e prevede per le zone urbane consolidate (art 16.1 delle Norme tecniche del PAT) e di edificazione diffusa extraurbana (art 16.2 delle Norme tecniche del PAT) la possibilità di ampliamento degli edifici esistenti.

L'attuazione degli interventi previsti dagli artt. 2, 3 e 4 della L.R. n. 14/2009, esclusi quelli sulla prima casa di abitazione, è rimessa alla discrezionalità dell'Amministrazione Comunale. Non

Comune di Piacenza d'Adige (PD)

allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 27.10.2009

rientrano nell'ambito discrezionale del Comune, invece, gli interventi previsti dall'art. 5 della legge n. 14/2009 (installazione di impianti solari e fotovoltaici) nel rispetto comunque della legislazione Statale e Regionale vigente nonché delle NTA e del Regolamento Edilizio del PRG del Comune, con particolare riferimento alle distanze e alla qualità esteriore del costruito, la cui eventuale modifica può avvenire invece mediante la procedura di cui al comma 4 dell'art. 50 della L.R. 61/84 come richiamata dall'art 48 comma 1 della L.R. 11/04 (deliberazione di Giunta Regionale n. 2508, del 4 agosto 2009).

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 per l'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 richiamato, 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. Ovvero:

- CODICE CIVILE – art. 873 e seguenti;
- DECRETO MINISTERIALE 2 aprile 1968, n. 1444. *“Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765”.*
- DECRETO MINISTERIALE 1 aprile 1968 *“Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765”;*
- DECRETO PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 dicembre 1992, n. 495 e successive modifiche ed integrazioni. *“Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada.”* - Articoli 26 e seguenti.

Disciplina attuativa degli artt. 2 e 3 della L. R. n. 14/2009

In aggiunta alle prescrizioni e limitazioni previste dalla L.R. n. 14/2009 in merito all'attuazione degli interventi previsti dagli artt. 2 e 3 della stessa legge regionale (vengono esclusi gli interventi di cui all'art. 4 in quanto non pertinenti con l'ambito territoriale di che trattasi), al fine di disciplinare in maniera organica e puntuale la nuova previsione urbanistico-edilizia, si stabilisce quanto segue.

1. Valutazioni di carattere urbanistico, paesaggistico e ambientale.

- a) Per gli edifici di interesse storico, ambientale e rurale, individuati dal PRG ai sensi degli articoli 10 e 12 della legge regionale 5 marzo 1985 n. 24, continuano ad applicarsi gli interventi previsti dal vigente PRG. La possibilità di ampliamento prevista dagli artt. 2 e 3

Comune di Piacenza d'Adige (PD)

allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 27.10.2009

della Legge Regionale n. 14/2009 sarà ammessa a condizione che la stessa non sia espressamente preclusa, dallo specifico grado di protezione, o che la schedatura specifica consenta solo interventi di manutenzione, restauro/risanamento conservativo; ovvero gli edifici con grado di protezione 4 – 5 – 6 – 7. Gli interventi ammissibili dovranno in ogni caso avvenire secondo le indicazioni tipologiche specifiche.

- b) L'esclusione posta dall'art. 9 comma 1 lettera a) L.R. 14/09 relativa ai Centri Storici riguarda le zone classificate ZTO "A" dal PRG vigente e come confermate nel PAT adottato.
- c) Sono escluse dall'applicazione della L.R. 14/09, salvo quanto previsto dall'art. 2 della medesima legge, le attività produttive ubicate in zona impropria.
- d) 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).

2. Valutazioni di carattere edilizio

- a) 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), conseguentemente, al fine di non pregiudicare rapporti fra confinanti secondo le norme dell'ordinamento civile (diritti e servitù), la distanza minima dai confini di proprietà è confermata secondo le norme del vigente PRG, ovvero pari a ml 5,00 mentre distanze inferiori sono ammesse solo previo assenso del confinante, nei casi e modalità prevista dalle NTA del PRG stesso,
- b) La prescritta distanza minima di dieci metri tra «pareti finestrate», non si applica a costruzioni che non siano anche edifici, ovvero corpi non dotati di pareti (portici aperti su due lati, tettoie, ecc.), fatto salvo quanto già previsto dall'art. 6 comma 13 del Regolamento Edilizio Comunale.
- c) 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, 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 la costruzione può avvenire secondo detto allineamento. Le sopraelevazioni sono consentite mantenendo la stessa distanza dell'edificio esistente.
- d) Fuori del centro abitato si applicano le disposizioni degli artt. 26 e 27 del citato D.P.R. n. 495/1992.
- e) Gli interventi previsti dalla L.R. n. 14/2009, in mancanza di specifica disposizione contraria, sono cumulabili con gli altri previsti dal Piano Regolatore Generale Comunale, anche mediante istanze separate, ovvero è ammessa la realizzazione dell'ampliamento residuo di PRG e, sulla base del volume esistente al 11 luglio 2009, l'ampliamento di cui all'articolo 2 della L.R. 14/09

Comune di Piacenza d'Adige (PD)

allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 27.10.2009

- f) L'ampliamento edifici composti da più unità immobiliari (schiera, linea, blocco ecc..) potrà essere eseguito previa presentazione di un progetto unitario sottoscritto da tutti gli interessati aventi titolo così come previsto dal comma 4, ultimo periodo, dell'art. 2, L.R. n. 14/2009 e dall'art. 5 lett. c) delle N.T.A. del PRG.
- g) È ammessa la realizzazione dell'ampliamento previsto dalla legge mediante corpi staccati dall'edificio principale qualora la soluzione in accorpamento comprometta l'uniformità tipologica, formale o funzionale dello stesso; in tal caso dovrà essere valorizzata l'organizzazione cortilizia evitando la compromissione dell'unitarietà dello spazio libero sul prospetto principale, organizzando i nuovi corpi lungo sviluppi laterali della corte stessa ed evitando la compromissione di spazi destinati ad uso agricolo.
- h) La demolizione e ricostruzione prevista dall'art. 3, comma 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. 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 dalle vigenti norme di Legge, Regolamentari e di Piano Regolatore Generale. Anche in questo caso 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) o ml. 7,50.