



COMUNE DI ILLASI

PROVINCIA DI VERONA

**DEFINIZIONI, LIMITI, MODALITA' E CRITERI
INTERPRETATIVI DELLA LEGGE REGIONALE
VENETO 8 LUGLIO 2009 N.14 NEL TERRITORIO
COMUNALE DI ILLASI**

TITOLO I – DEFINIZIONI URBANISTICO EDILIZIE PER L'APPLICAZIONE DEL "PIANO CASA"

Articolo 1 – IL CONCETTO DI "PRIMA CASA DI ABITAZIONE"

Ai fini dell'applicazione del c.d. Piano Casa, "prima abitazione del proprietario" .. e "prima casa di abitazione" .. si intendono le unità immobiliari in proprietà, usufrutto o altro diritto reale in cui l'avente titolo, o i suoi familiari, risiedano oppure si obblighino a stabilire la residenza e a mantenerla per ventiquattro mesi dall'entrata in vigore della medesima legge regionale 8 luglio 2009, n. 14."(L.R. 26/09)

Articolo 2 – IL CONCETTO DI "EDIFICI ESISTENTI"

Affinché una costruzione possa considerarsi "esistente"

- deve esistere un organismo edilizio alla data in entrata in vigore della legge (11 luglio 2009)
- edificio per il quale sia possibile valutarne l'esistenza e la consistenza in termini di volume, superficie e destinazione d'uso definito perlomeno da mura perimetrali, strutture orizzontali e copertura. Non sono da considerarsi edifici esistenti i ruderi in quanto non quantificabili come organismi edilizi dotati di murature perimetrali e, strutture orizzontali e copertura e gli edifici già da tempo demoliti..

E' da ritenersi esistente un edificio demolito senza inizio di ricostruzione o in corso di demolizione alla data di entrata in vigore della legge se la demolizione è contestualizzata in un intervento di ricostruzione

- edificio legittimo, costruito o sanato con idoneo titolo abilitativo.

La legge è applicativa anche agli edifici non ancora realizzati ma il cui progetto o richiesta di titolo abilitativo siano stati presentati entro il 31 marzo 2009.

Articolo 3 – DEFINIZIONE TIPOLOGICA DI PENSILINA O TETTOIA

Con provvedimento n. 2508 del 4 agosto 2009 la Giunta Regionale ha disposto che le **pensiline** e le **tettoie**, cui si applica la disciplina della L.R. 14/09, *sono quelle strutture sporgenti da edifici destinati ad abitazione, con esclusione delle loro pertinenze, destinate a sorreggere un impianto solare e/o fotovoltaico, siano esse a sbalzo o in appoggio, comunque mantenute aperte verso l'esterno.*

Pensiline e tettoie non possono avere altezza media, calcolata all'intradosso della copertura, maggiore di 3,5 metri dal piano campagna ovvero 2,5 metri dal piano pavimento sul quale vengono realizzate.

L'impianto solare termico o fotovoltaico deve essere integrato o parzialmente integrato ai sensi del Decreto 19.02.07.

Eventuali serbatoi di impianti solari termici, se non integrati sulla copertura della pensilina o tettoia, non possono trovare posto sulla struttura e devono essere diversamente ricoverati. La superficie della pensilina o tettoia non computabile ai fini del conteggio volumetrico corrisponde a quella impegnata dall'impianto.

La superficie massima non computabile volumetricamente non può essere maggiore di 10 mq per ogni kW e/o kWp di potenza dell'impianto, con un massimo di 60 mq.

La potenza massima (6 kW per gli impianti solari termici e 6kWp per gli impianti fotovoltaici), è riferita ad ogni singola unità abitativa.

Articolo 4 – DEFINIZIONE TIPOLOGICA DI PERTINENZA

Opera preordinata a soddisfare un'oggettiva esigenza dell'edificio principale, funzionalmente ed oggettivamente inserita a servizio dello stesso, sfornita di autonomo valore di mercato e dotata di un volume minimo, tale da non consentire anche in relazione alle caratteristiche dell'edificio principale una sua destinazione autonoma e diversa da quella a servizio dell'immobile cui accede.

Articolo 5 – DEFINIZIONE VOLUME E SUPERFICIE COPERTA

Volume e superficie coperta sono determinati sulla base dei criteri stabiliti dallo strumento urbanistico comunale.

Articolo 6 – EDIFICI RICADENTI ALL'INTERNO DEI CENTRI STORICI

Gli edifici ricadenti all'interno dei centri storici sono esclusi dall'ambito di applicazione della legge. Si considerano centri storici quelle porzioni di territorio che risultano propriamente classificate "centro storico" o Z.T.O. A dagli atti della pianificazione comunale.

Articolo 7 – EDIFICI VINCOLATI

Gli **edifici vincolati**, esclusi dall'ambito di applicazione della legge, sono quelli assoggettati a vincolo monumentale ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004 (codice dei beni culturali e del paesaggio).

Articolo 8 – EDIFICI “OGGETTO DI SPECIFICHE NORME DI TUTELA”

Gli **edifici “oggetto di specifiche norme di tutela”**, esclusi dall'ambito di applicazione della legge, sono quelle costruzioni direttamente interessate da specifiche forme di protezione introdotte dal PRG, volte a preservarne il pregio o il valore artistico. Rientrano tra le specifiche forme di tutela anche i c.d. “gradi di protezione” imposti dagli strumenti urbanistici su edifici di pregio architettonico o di valore storico – testimoniale.

Articolo 9 – EDIFICI RICADENTI IN AREE DI INEDIFICABILITA' ASSOLUTA

Gli **edifici ricadenti in aree di inedificabilità assoluta**, esclusi dall'ambito di applicazione della legge, sono quelli ricadenti all'interno delle “fasce di rispetto” cimiteriali, stradali, fluviali, ferroviarie, dai depuratori, da elettrodotti e quelli ricadenti all'interno delle aree con vincoli preordinati all'esproprio o con vincoli derivanti dall'applicazione di leggi speciali (incendi boschivi).

Articolo 10 – EDIFICI ABUSIVI “SOGGETTI ALL'OBBLIGO DI DEMOLIZIONE”

Gli **edifici abusivi “soggetti all'obbligo di demolizione”**, esclusi dall'ambito di applicazione della legge, sono quelli, sui quali sono stati eseguiti interventi in assenza di permesso di costruire in totale difformità o con variazioni essenziali, di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità dal permesso di costruire soggetti alla sanzione della demolizione.

La legge L.R. 14/09 è applicabile nei casi in cui l'abuso risulti sanato alla data di entrata in vigore della stessa.

Articolo 11 – INTERVENTI ELUSIVI DELLA PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE REGIONALE

Gli interventi sugli **edifici commerciali**, esclusi dall'ambito di applicazione della legge, sono quelli volti ad eludere o derogare le disposizioni regionali in materia di programmazione, insediamento ed apertura di grandi strutture di vendita, centri commerciali e parchi commerciali, attualmente disciplinate dalla legge regionale 15/2004.

Articolo 12 – AREE “DICHIARATE AD ALTA PERICOLOSITA' IDRAULICA”

Si definiscono “**aree dichiarate ad alta pericolosità idraulica**” quelle che in base alla Legge 267/1998 e al D.lgs. 152/2006, sono definite ad elevato rischio o pericolosità idrogeologica, tale da impedire qualsiasi edificazione.

TITOLO II – LINEE GUIDA PER L'APPLICAZIONE DEL “PIANO CASA”

Articolo 13 – AMPLIAMENTO

E' consentito l'ampliamento degli edifici esistenti, come definiti all'art.2, in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali, comunali, provinciali e regionali.

Sono inclusi gli edifici in corso di costruzione, i progetti di ampliamento e quelli concessionati ma non ancora iniziati, per i quali il titolo edilizio sia stato richiesto prima del 31 marzo 2009. Esulano dalla fattispecie gli impianti tecnologici e ogni altra opera non qualificabile propriamente come edificio.

Nell'eventuale recupero di sottotetti esistenti ad uso abitativo, il volume concorre a determinare la percentuale volumetrica di ampliamento.

Gli ampliamenti ai sensi della legge dovranno rispondere ai requisiti degli standard edilizi previsti dalla legge 122 con eventuale previsione di monetizzazione degli stessi.

Possibilità ammesse

Edificio residenziale: ampliamento del 20% del volume urbanistico

- la percentuale è elevata al 30% nel caso di utilizzo di tecnologie che prevedano l'uso di fonti di energia rinnovabile (pannelli solari o impianti fotovoltaici) con una potenza non inferiore a 3 Kwh, ancorché già installati.

Restano esclusi i volumi tecnici come definiti a livello comunale e i volumi interrati. Sono inclusi invece i volumi dei sottotetti esistenti al 31 marzo 2009 aventi le caratteristiche di cui all'art.2 comma 1, lettere a) e b), della legge regionale 12/1999.

Per gli edifici residenziali **in zona agricola** l'ampliamento del 20%, qualora realizzato sulla prima casa di abitazione, è calcolato sulla volumetria massima assentibile ai sensi della vigente normativa (800 mc); per gli edifici che non siano "prime case di abitazione" l'ampliamento si applica sull'esistente.

Edificio adibito ad uso diverso dal residenziale (artigianale-industriale-turistico-ricettivo):
ampliamento del 20% della superficie coperta del piano terra

- la percentuale è elevata al 25% nel caso di utilizzo di tecnologie che prevedano l'uso di fonti di energia rinnovabile (pannelli solari o impianti fotovoltaici) con una potenza non inferiore a 3 Kwh, ancorché già installati.

Nel caso di edifici a più piani o a destinazione diversa da quella artigianale e industriale, il parametro di misurazione da applicare sarà quello della "superficie utile lorda".

Modalità di realizzazione dell'ampliamento

L'ampliamento dovrà 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 di carattere accessorio e pertinenziale (garage, lavanderie, depositi, magazzini, cantine, ecc. , a servizio dell'edificio ampliato).

Non costituiranno pertinenze quelle costruzioni suscettibili ad assumere una funzione autonoma rispetto ad altra costruzione.

Ampliamento edifici condominiali

E' consentito realizzare l'ampliamento del 20% anche separatamente per ciascuna delle unità immobiliari che compongono l'edificio, compatibilmente con le leggi che disciplinano il condomino e nel rispetto delle norme del codice civile. La richiesta di intervento, formulata ai sensi della L.R. 14/09, di intervento su ciascuna unità immobiliare dovrà essere accompagnata da apposita deliberazione dell'assemblea condominiale nella quale venga approvato un piano guida finalizzato a garantire l'armonia e l'equilibrio architettonico di tutti gli interventi. Gli ampliamenti in aderenza saranno possibili, salvo diversi accordi, solo ai proprietari esclusivi di aree scoperte.

Ampliamento case a schiera

L'ampliamento è ammesso qualora avvenga contemporaneamente, in maniera uniforme con le stesse modalità su tutte le case appartenenti alla schiera richiesto con unica istanza.

Il progetto potrà avere ad oggetto ampliamenti anche limitati a singole unità della schiera, purchè sia preceduto da una sorta di "piano guida" sottoscritto da tutti, avente la funzione di studio d'insieme volto a garantire la conservazione dei caratteri architettonici del complesso.

Spetterà al Comune verificare se il progetto rispetti il requisito dell'uniformità, intesa come coerenza delle forme architettoniche.

Articolo 14 – DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

In deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici territoriali, comunali, provinciali e regionali, sono consentiti interventi di sostituzione degli edifici realizzati anteriormente al 1989, di cui si consente la demolizione con ricostruzione e ampliamento per favorirne l'adeguamento agli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza. Affinchè l'intervento sia ammissibile è richiesta la contestuale presenza dei seguenti requisiti:

- edificio realizzato anteriormente il 1989
- finalità dell'intervento(perseguimento degli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza)
- edifici situati in zona territoriale propria
- utilizzazione del tecniche costruttive di edilizia sostenibile previste dalla L.R. 04/2007 e successiva Deliberazione della Giunta n. 2499.

La determinazione della percentuale di ampliamento deve essere calcolata sulla base dei criteri fissati dalla DGR 2499 del 4/08/2009 per gli edifici diversi da quelli residenziali, mentre per gli edifici residenziali trova applicazione la Tabella allegata alla l.r. 4/2007.

Per quanto concerne la localizzazione dell'edificio ricostruito si evidenzia che esso, fatte salve le variazioni conseguenti all'ampliamento, deve mantenere un rapporto con la sua localizzazione originaria, con esclusione quindi della possibilità di ricomporre il volume in altra posizione, quantunque nella stessa area di proprietà.

Le disposizioni del presente articolo si applicano anche nel caso che gli edifici siano demoliti o in corso di demolizione sulla base di un regolare titolo abilitativo, purchè all'entrata in vigore della legge regionale 14/2009 (11.07.09), non sia già avvenuta la ricostruzione.

Possibilità ammesse

Edificio residenziale: demolizione con ricostruzione e ampliamento fino al 40% del volume urbanistico. La percentuale è elevata al 50% nel caso di ricomposizione planivolumetrica con forme architettoniche diverse da quelle esistenti comportanti la modifica dell'area di sedime nonché delle sagome degli edifici originari e sia soggetto di un piano attuativo ai sensi della legge regionale 23 aprile 2004, n.11.

Edificio adibito ad uso diverso dal residenziale (artigianale-industriale-turistico-ricettivo): demolizione con ricostruzione e ampliamento fino al 40% della superficie coperta. La percentuale è elevata al 50% nel caso di ricomposizione planivolumetrica con forme architettoniche diverse da quelle esistenti comportanti la modifica dell'area di sedime nonché delle sagome degli edifici originari e sia soggetto di un piano attuativo ai sensi della legge regionale 23 aprile 2004, n.11.

Modalità di realizzazione della demolizione con ricostruzione e ampliamento

Nel caso di ricomposizione planivolumetrica l'istanza deve essere presentata successivamente alla preventiva presentazione di un piano attuativo (P.U.A.) nel quale siano indicate le caratteristiche degli edifici ai fini della disciplina degli ampliamenti ammessi in applicazione alla norma regionale, nonché le aree a servizio necessarie in rapporto alla capacità edificatoria prevista dallo strumento. Le previsioni dei commi in esame possono trovare applicazione anche nel caso di strumenti urbanistici attuativi già approvati ed in corso di attuazione, previa approvazione di variante di adeguamento, qualora necessaria in relazione al maggior carico urbanistico ed alla definizione delle caratteristiche dei fabbricati ai fini dell'applicazione dei benefici di legge.

La demolizione dovrà essere integrale, è quindi esclusa la possibilità di ricorrere alla demolizione solo parziale e quindi ad un miglioramento qualitativo incompleto della struttura. Ne consegue che nell'ipotesi di demolizione solo parziale di un edificio, con relativa ricostruzione, l'ampliamento ammesso sarà del 20% come previsto all'art.11, calcolato sulla dimensione dell'edificio prima dell'intervento di parziale demolizione e relativa ricostruzione.

Articolo 15 – RISTRUTTURAZIONE

Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono essere realizzati con l'integrale demolizione delle strutture murarie preesistenti, purchè la nuova costruzione sia realizzata con il medesimo volume o con volume inferiore all'interno della sagoma del fabbricato precedente.

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento, qualora realizzati mediante integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente, per la parte in cui mantengono volumi e sagoma esistenti sono considerati, ai fini delle prescrizioni in materia di indici di edificabilità e di ogni altro parametro di carattere quantitativo, *ristrutturazione edilizia*, mentre è considerata *nuova costruzione* la sola parte relativa all'ampliamento, che rimane soggetta alle normative previste per tale fattispecie.

Articolo 16 – DESTINAZIONE D'USO

Con gli interventi previsti dagli articoli precedenti non può essere modificata la destinazione d'uso degli edifici, tranne nel caso di ampliamento realizzato mediante utilizzo di un corpo edilizio contiguo già esistente, dando la possibilità di estendere la destinazione d'uso localizzato su quest'ultimo, senza però destinarlo a tutt'altra destinazione d'uso.

Nel caso di interventi su edifici caratterizzati da una pluralità di unità immobiliari aventi differenti destinazioni, gli ampliamenti dovranno fare salve le proporzioni delle destinazioni d'uso originarie.

Articolo 17 – PENSILINE E TETTOIE

In deroga a ogni eventuale diversa previsione di regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici, non concorrono a formare cubatura le pensiline e le tettoie (come definite all'art.3) realizzate su abitazioni esistenti alla data dell'11 luglio 2009, finalizzate all'installazione di impianti solari e fotovoltaici Tali opere possono essere realizzate sia in zona agricola che in tutte le altre Z.T.O.

Articolo 18– TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO

Gli interventi di cui agli articoli precedenti sono sottoposti a denuncia di inizio attività (DIA) secondo il modello predisposto dal Comune (*allegato B*), che deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- attestazione del titolo di legittimazione;
- asseverazione del professionista abilitato che sottoscrive la DIA, con la quale attesta la conformità delle opere da realizzare alla normativa edilizia vigente, alla normativa antisismica, agli strumenti urbanistici approvati, come integrati dalle norme di cui alla presente legge, e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché la sussistenza di tutte le condizioni cui la presente legge subordina la realizzazione dell'intervento;
- elaborati progettuali richiesti dal regolamento edilizio e dallo strumento urbanistico vigente;
- parere dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 23, comma 4, del DPR n. 380/2001 e successive modificazioni, nel caso di intervento su immobile vincolato;
- documenti previsti dalla parte seconda del DPR n. 380/2001 qualora ne ricorrano i presupposti;
- autocertificazione sulla conformità del progetto alle norme di sicurezza e a quelle igienico-sanitarie;
- dettagliata relazione tecnica atta a descrivere l'intervento in tutti gli aspetti rilevanti ai fini dell'applicazione del c.d. "Piano Casa";
- indicazione dell'impresa cui si intendono affidare i lavori, unitamente al Documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC).

Articolo 19 – ONERI

Per gli interventi di cui agli articoli 11 e 12, il contributo di costruzione è ridotto del 60% nell'ipotesi di edificio o unità immobiliari destinati a prima abitazione del proprietario o dell'avente titolo.

La riduzione viene elevata al 70% nel caso in cui vengano utilizzate le tecniche costruttive di cui alla legge regionale n.4/2007 (edilizia sostenibile).

Gli interventi funzionali alla fruibilità di edifici adibiti ad abitazione di soggetti riconosciuti (in tutto o in parte) invalidi dalla competente commissione ai sensi dell'art.4 della legge 5 febbraio 1992, n.104, o riconosciuti con una invalidità civile superiore al 75% ai sensi della Legge 15 ottobre 1990, n. 295, dà il diritto alla riduzione del 100% del contributo di costruzione.

Per favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente all'interno del "centro storico", si prevede la riduzione degli oneri del 60 % nell'ipotesi di edificio o unità immobiliari destinati a prima abitazione del proprietario o dell'avente titolo. Il suddetto incentivo è da considerarsi applicabile alle istanze presentate dopo il 31.03.2009 e fino al 10.07.2011 salvo proroghe da parte dell'Amministrazione comunale.

Articolo 20 – CONDIZIONI

Con gli interventi di ampliamento o demolizione e ricostruzione non può essere modificata la destinazione d'uso degli edifici

Tutti gli interventi sono subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ovvero al loro adeguamento in ragione del maggiore carico urbanistico connesso al previsto aumento di volume o di superficie degli edifici esistenti, ad esclusione degli interventi realizzati sulla prima casa di abitazione.

Sono fatte salve le disposizioni in materia di distanze previste dalla normativa statale vigente, al codice civile e, al fine di evitare l'insorgenza di contenziosi tra privati e garantire uno sviluppo edilizio ed urbanistico di qualità, senza compromettere nel medio-lungo termine l'adeguamento infrastrutturale e tecnologico del territorio comunale, relativamente al rispetto delle distanze, gli interventi di cui alla L.R. 14/09 sono possibili nel rispetto delle modalità di cui alle NTA del P.R.G. con riferimento a:

- distanze minime tra fabbricati
- distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà
- altezze degli edifici
- modalità di calcolo superfici e volumi

Per gli interventi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/04, l'accoglimento della richiesta è subordinato al parere favorevole della Commissione Edilizia Integrata ai sensi della L.R. 63/94

Articolo 21 – ESCLUSIONI

Gli interventi previsti dagli articoli 13 e 14 non sono ammessi su edifici:

- ricadenti nel centro storico (v. *art.6*);
- vincolati ai sensi del codice dei beni culturali (v. *art.7*);
- oggetto di norme di tutela previste negli strumenti urbanistici (v. *art.8*);
- ricadenti nelle zone di inedificabilità assoluta (v. *art.9*);
- abusivi, anche se solo parzialmente e soggetti all'obbligo di demolizione (v. *art.10*);
- aventi destinazione commerciale, qualora si voglia eludere o derogare alle norme sul commercio (v. *art.11*);
- ricadenti in aree ad alta pericolosità idraulica (v. *art.12*).
- ricadenti nelle aree identificate negli Allegati "C"- "D"- "E"
- a destinazione di allevamento intensivo e ricovero bestiame

Articolo 22 – TEMPISTICA

Gli interventi di ampliamento o demolizione e ricostruzione che riguardano la prima casa di abitazione si applicano sin dall'entrata in vigore della legge regionale n.14/2009 (11.07.09).

L'istanza ad ottenere il titolo abilitativo per gli interventi di ampliamento o demolizione con ricostruzione possono essere autorizzati solamente se la relativa richiesta sia pervenuta al Comune entro 24 mesi dall'entrata in vigore della legge regionale n.14/2009 (11.07.09).

Articolo 23 – COMPETENZA

Fatte salve le competenze proprie del Consiglio Comunale, ai sensi della L.R. 14/09, in materia di limiti e modalità di applicazione degli art. 2 , 3 e 4 della stessa, la Giunta Comunale, può con propria deliberazione integrare, modificare ovvero interpretare la disciplina dettata dal presente provvedimento, con particolare riferimento a tutti gli aspetti relativi a norme di dettaglio, disposizioni tecnico organizzative, nonché recepire eventuali modifiche alla legge, così come eventuali chiarimenti forniti dalla Regione Veneto in merito, i quali siano in contrasto con il presente provvedimento.

Per quanto non espressamente disciplinato, si rinvia alla L.R. 14/09 così come integrata da circolari esplicative e da norme nazionali e regionali in materia.