

Piano Casa – L.R. 14/2009

Approvato con deliberazione consiliare n. 45/2009



OGGETTO

Applicazione della L.R. 8 luglio 2009 n.14
e modifiche al Regolamento Edilizio Comunale



Città di Mogliano Veneto

La Regione Veneto, per consentire un adeguato rilancio dell'attività edilizia ha approvato la legge n.14 in data 8 luglio 2009.

Il provvedimento regionale contiene misure incentivanti introdotte per promuovere investimenti dei privati nel campo immobiliare che consistono principalmente in ampliamenti volumetrici in deroga alle previsioni urbanistiche, ma rilevando anche una volontà di perseguire obiettivi di tipo ambientale, con il dichiarato intento di provvedere alla sostituzione di edifici "energeticamente" obsoleti con altri con requisiti ecosostenibili, anche attraverso la demolizione e ricostruzione degli edifici, la promozione della bioedilizia ed il risparmio energetico ottenuto mediante l'utilizzazione di fonti di energia rinnovabili.

La deroga degli ampliamenti è piena, nel senso che sono superabili tutti i parametri fissati dal Piano Regolatore Comunale, sia quelli attinenti alla capacità edificatoria espressa dall'area, sia ogni altro vicolo, ad esempio di altezza o superficie coperta o tipologia di intervento ammessa (escluso i gradi di protezione) con esclusione dei disposti che derivano dalla legislazione statale, quali il codice civile, il codice stradale, la legislazione antisismica, ecc.. in quanto la Regione non ha le competenze costituzionali per modificare norme riservate allo Stato. Quindi vige il rispetto del D.M. 1444/1968, che impone, tra le altre cose, una distanza minima tra pareti finestrate di 10 mt.

La legge regionale, inoltre, ha fissato altri limiti di applicazione a salvaguardia dei centri storici, degli edifici tutelati, o divieti che riguardano gli edifici abusivi, ecc..

IDENTIFICAZIONE DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI MOGLIANO VENETO RISPETTO AL PIANO CASA

Il territorio si sviluppa tra i capoluoghi di Treviso e Venezia lungo la strada monumentale "Terraglio", con diversi vincoli ambientali e monumentali, oltre ai diversi corsi d'acqua che lo attraversano con vincolo ambientale di una larghezza di mt. 300 rispetto al loro asse.

Il PALAV ha individuato, inoltre, diverse aree di particolare interesse paesistico ambientale, quali le cave di Marocco ed altre aree di pregio.

Attraversano il territorio comunale importanti arterie autostradali quali la A4, la A27 ed il passante di Mestre, oltre alla conseguente viabilità complementare; parallelamente alla strada del Terraglio vi è presente anche la Ferrovia che collega Treviso a Mestre-Venezia.

La zona agricola è la destinazione prevalente del territorio extra urbano, è suddivisa in sottozone tipo E1, E2, E3 ed E4, oltre ad aree identificate come verde privato vincolato a pertinenza di edifici storici o da tutelare sui quali vi è un "grado di protezione" di cui all'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

La delibera di Consiglio Comunale quindi, riguarderà necessariamente l'applicazione dell'art. 2 e 3 della L.R. 14/09 ad esclusione della cosiddetta "prima casa".

Con questo documento il Consiglio Comunale detterà alcune linee di indirizzo per quanto riguarda aspetti controversi della legislazione regionale, come ad esempio la modalità di accertamento della prima casa, del rispetto della distanza dai confini, l'attuabilità o meno degli interventi in deroga al PRG per alcuni casi come le zonizzazioni tipo "F", gli interventi su annessi rustici esistenti (la realtà è variegata e consistente nella realtà di Mogliano), l'edificazione in generale in zona agricola, gli interventi sugli edifici con gradi di protezione tipo 3 e 4 (escludendo dall'applicazione della norma gli edifici con gradi di protezione 1 e 2 considerando il livello di estrema tutela dell'immobile), le zone DS, gli interventi all'interno di piani attuativi e PIRUEA vigenti o recentemente conclusi, non ultime le zone vincolate dal punto di vista ambientale e paesaggistico.

La proposta in discussione prevede la modifica ed integrazione del Regolamento Edilizio vigente secondo le seguenti modalità con cambiamenti di alcuni parametri

Definizione di prima casa

Sarà utile per il buon andamento dell'istruttoria delle pratiche definire la documentazione probante il caso di prima casa di abitazione; la circolare regionale di cui alla DGRV 2797 del 22/09/2009 non aggiunge nulla a quanto già riportato nella normativa regionale; in particolare occorre stabilire se prima casa è quella risultante ad esempio ai fini dei tributi locali (ICI), se la casa di residenza, ecc.; la soluzione che si propone è quella di identificare quale prima casa l'abitazione ove il proprietario ha stabilito la residenza e comunque come individuate dal comma 1 art. 8 L.R. 9.10.2009 n. 26. In caso di più proprietari si ritiene debba essere precisato che per almeno il 50% della proprietà sia la prima casa di abitazione, oppure che per l'usufruttuario od il nudo proprietario sia la prima casa.

DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETÀ

La questione è di fondamentale importanza; la normativa regionale non si pronuncia esplicitamente sull'argomento, lasciando alla generale deroga alle norme e regolamenti del PRG; in particolare la DGRV 2797 del 22/09/2009 commentando il punto al comma 8 dell'art. 9 rimanda al codice civile ed al DM n.1444 del 2 aprile 1968 art. 9. Stando così le cose sembra che gli ampliamenti dei fabbricati possano essere realizzati ad 1,5 mt dal confine di proprietà condizionando fortemente il godimento della proprietà dei terzi. Si ritiene indispensabile stabilire il rispetto delle distanze dai confini secondo le norme vigenti per contenere un possibile contenzioso con e tra i cittadini. Per la prima casa, nel caso di deroga alle distanze, è opportuno che il soggetto proponente notifichi ai confinanti il progetto per eventuali azioni.

LIMITI ALLE DEROGHE

L'azione derogatoria degli interventi previsti dalla legge regionale 14/2009 comporta una deroga agli indici edificatori ed ai parametri stereometrici che sinora hanno costituito il cardine del sistema edificatorio, consentendo una differenziazione del tessuto urbano e garantendo spazi per l'accessibilità e la vivibilità dei luoghi. Si ritiene quindi di limitare la possibilità di deroga agli indici fondiari/territoriali ed al rapporto di copertura ad un massimo del 20% rispetto alle previsioni della pianificazione vigente ed adottata e di non consentire la deroga rispetto alle disposizioni dei piani e regolamenti vigenti in materia di standards urbanistici, di dotazioni di servizi. La percentuale del 20% è elevata di un ulteriore 10% nel caso utilizzo di tecnologie che prevedano l'uso di fonti di energia rinnovabile con una potenza non inferiore a 3Kwh, ancorché già installati.

DEFINIZIONE DI CENTRO STORICO.

Genericamente Centro storico è, secondo il vigente PRG, la zonizzazione tipo A; la legge regionale non consente l'applicazione dei suoi contenuti per i centri storici.

ZONE TIPO F

Non sono ammessi ampliamenti in aree private.

AMPLIAMENTI USO RESIDENZIALE IN ZONA AGRICOLA

Per gli interventi ad uso residenziale in zona agricola si ritiene applicabile la norma regionale così come chiarito nella DGRV 2797 del 22/09/2009; in particolare si precisa che sarà possibile realizzare su corpo staccato corpi di fabbrica in ampliamento da adibire a pertinenza dell'abitazione principale, come ad esempio il garage, la cantina, la lavanderia ed il magazzino. In zona agricola devono essere rispettate le indicazioni tipologiche costruttivo/formali di cui all'art.23 della NTA vigenti.

INTERVENTI SU ANNESSI RUSTICI ESISTENTI

Gli ampliamenti e le riqualificazioni di annessi rustici saranno possibili per i soli immobili funzionali all'attività dell'imprenditore agricolo a titolo professionale debitamente certificato dall'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura e completando la richiesta con una dettagliata relazione agronomica che attesti l'effettiva necessità dell'ampliamento.

EDIFICI CON GRADI DI PROTEZIONE

Gli interventi di cui agli artt. 2 e 3 della L.R. 14/2009 non saranno possibili per tutti gli immobili vincolati puntualmente dal PRG vigente con apposito grado di protezione 1 e 2; per tutti i fabbricati identificati con grado 3 e 4 sarà possibile il solo ampliamento di cui all'art. 2 della legge regionale nel caso in cui il nuovo corpo di fabbrica sia compatibile con la porzione di edificio oggetto di specifica tutela.

Per gli edifici identificati come detrattori ai sensi dell'art. 11 ter delle NTA del PRG vigente non sarà possibile gli interventi di cui alla L.R. 14/2009.

ZONE DS

La legge regionale non si applica a tutti gli immobili (esclusa la prima casa di abitazione) ricompresi all'interno delle zone classificate dal vigente PRG come DS o in zona agricola individuate come attività da confermare, da bloccare o delocalizzare ai sensi dell'art. 22 delle NTA del PRG.

INTERVENTI ALL'INTERNO DEI PIANI ATTUATIVI E DEI PIRUEA

Gli interventi di cui alla L.R. 14/2009 non saranno possibili per edifici esistenti ed inseriti all'interno di Piani Attuativi o PIRUEA per cui non siano ancora concluse collaudate le opere previste dalla Convenzione Urbanistica a suo tempo sottoscritta.

MODALITÀ DI INTERVENTO PER EDIFICI A SCHIERA O CONDOMINIO

Nel caso di edifici a schiera l'intervento è consentito purchè sia previsto un programma costruttivo unitario sottoscritto da tutti da tutti i proprietari degli immobili a schiera, ciò a prescindere dalla realizzazione dell'ampliamento di tutte le unità.

Nel caso di edifici condominiali l'intervento è consentito purchè sia prodotta delibera di approvazione dell'assemblea condominiale; nel caso in cui non vi sia assemblea condominiale, l'intervento è consentito purchè sia prodotto assenso di tutti i proprietari delle unità immobiliari. (Vedi codice civile art.1120).

Nel caso di edifici residenziali plurifamigliari, con più di due alloggi, e dotati di parti esclusive, l'ampliamento è consentito, con le stesse restrizioni degli edifici a schiera, prevedendo un programma costruttivo unitario, sottoscritto da tutti i proprietari delle unità immobiliari dell'edificio.

Nel caso di edifici residenziali con meno di 3 alloggi, non è necessario il programma costruttivo unitario.

Nel caso di edifici con destinazione produttiva "D", non è necessario il programma costruttivo unitario.

Il programma costruttivo dovrà essere ipotizzato in maniera armonica salvaguardando l'estetica, le caratteristiche ed i materiali di costruzione dell'edificio esistente.

Nel caso di edifici a destinazione mista (residenza e commerciale-direzionale-artigianale), qualora non costituiti in condominio, suddivisi con la parte non residenziale al piano terra e la parte residenziale al piano superiore, qualora il numero delle residenze non sia superiore a tre, non è richiesto alcun programma costruttivo unitario, né l'autorizzazione all'ampliamento delle altre proprietà

TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO E PROCEDIMENTO

Gli interventi sopradescritti (esclusi quelli soggetti a PUA) sono attuati tramite DIA (obbligatoriamente da presentare in caso di sola applicazione della L.R. 14/2009) dovrà essere presentata tutta la documentazione necessaria in base alle vigenti leggi e regolamentazioni, in particolare per quanto riguarda la verifica di compatibilità idraulica (ai sensi dell'art.2 e 3 dell'Ordinanza n.3 del 22.01.2008 del C ommissario delegato per l'emergenza concernente gli eccezionali eventi meteorologici del 26/09/2007 che hanno colpito parte del territorio della Regione Veneto, con eventuale parere del Consorzio di Bonifica Dese Sile) e la presenza delle opere di urbanizzazione.

La presenza delle opere di urbanizzazione dovrà essere oggetto di specifica asseverazione da parte del tecnico progettista, anche attraverso la verifica presso gli enti erogatori dei servizi pubblici e gli Enti di tutela idraulica.

Nel caso in cui l'ampliamento sia ottenuto dalla sommatoria di quanto consentito dal PRG vigente e dalla Legge Regionale n.14/2009, nel principio di economicità degli atti, gli

interventi sono autorizzati tramite Permesso a costruire. Nel caso di intervento di cui al comma precedente, è necessario allegare alla richiesta di permesso di Costruire una tabella parametri che individui la quantità di ampliamento effettuato ai sensi della L.R. 14/2009.

INTERVENTI OGGETTO DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

L'aumento di volumetria fino al 40% nel caso di edifici con una certa consistenza dimensionale e/o l'aumento della volumetria fino al 50%, comporta facilmente un aumento significativo del carico urbanistico senza le opportune dotazioni di servizi ed infrastrutture, particolarmente accentuata per le funzioni terziarie e commerciali.

Nel caso di demolizione e ricostruzione con ampliamento fino al 40 e /o 50% per edifici con cubatura esistente superiore a 1000,00 mc o nel caso di demolizione e ricostruzione di più edifici esistenti entro uno stesso ambito, si prescrive l'attuazione dell'intervento attraverso la predisposizione di un Piano Urbanistico Attuativo.

ONERI E INCENTIVI

Per gli interventi di cui agli articoli 2 e 3 della L.R. 8 luglio 2009, n.14 il contributo di costruzione è ridotto del 60% nella sola ipotesi di edificio o unità immobiliari destinati a prima abitazione del proprietario o dell'avente titolo.

MISURAZIONE DELLE POLITICHE INCENTIVANTI

Per la costituzione degli elenchi conoscitivi previsti dalla L.R. 8 luglio 2009, lo sportello unico per l'edilizia, provvederà a redigere un prospetto riepilogativo di ogni singolo intervento dal quale risulti l'ubicazione, il volume o superficie realizzati, ed il contributo di costruzione versato.

Con cadenza semestrale, lo sportello unico per l'edilizia, fornirà i dati di cui al presente articolo al Consiglio Comunale.

LIMITI TEMPORALI

Gli incentivi di cui al presente titolo si applicano alle istanze presentate entro il 11.07.2011.

PER INFORMAZIONI:

Città di Mogliano Veneto
Piazza dei Caduti, 8
t. 041.5930820
www.comune.mogliano-veneto.tv.it

Vice Sindaco
GIANNINO BOARINA
giannino.boarina@comune.mogliano-veneto.tv.it

Deleghe:
Edilizia e Urbanistica
Bilancio, Contabilità, Finanze e Tributi
Patrimonio
Decoro urbano
Identità e Tradizioni locali

Ufficio del Cerimoniale
SONIA SCATTOLIN
t. 041.5930820
c 335 77 27 901