



COMUNE DI ZUGLIANO

SETTORE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO, EDILIZIA PRIVATA,
ATTIVITA' ECONOMICHE

via Roma, 69 - 36030 Zugliano (VI)

Modalità applicative Piano casa

L.R. 14/2009 “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 s.m.i.

Approvate con Delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 26.09.2011

INDICE

Art. 1 – Ambito di applicazione	pag. 3
Art. 2 – Definizioni	pag. 3
Art. 3 – Disposizioni generali	pag. 4
Art. 4 – Casi di non applicabilità – art. 9 c.1 L.R. n° 14/2009.....	pag. 5
Art. 5 – Limiti, modalità ed esclusioni – art. 8 c. 4 L.R. n° 13/2011.....	pag. 6
Art. 6 – Opere di urbanizzazione primaria.....	pag. 6
Art. 7 – Norme sulle distanze e sulle altezze.....	pag. 7
Art. 8 – Elenchi.....	pag. 7
Art. 9 – Contributo di costruzione.....	pag. 7

Art. 1 – AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Con il presente documento il Comune di Zugliano, in base quanto stabilito dall'art. 9 c. 1 della L.R. n. 14/2009 e dall'art. 8 c. 4 della L.R. n. 13/2011e sulla base di specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale stabilisce:
 - a. i casi di non applicazione degli artt. 2, 3 e 4 della L.R. 14/2009, in relazione a quanto previsto dall'art. 9 c. 1 della legge medesima;
 - b. i limiti e le modalità applicative degli artt. 2 e 3 della L.R. n. 14/2009 con riferimento agli edifici residenziali non destinati a prima casa si abitazione, strutture ricettive, edifici produttivi, edifici commerciali-direzionali;
 - c. le modalità di attuazione degli interventi subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, ovvero il loro adeguamento in ragione del maggiore carico urbanistico connesso con il previsto aumento di volume o di superficie degli edifici esistenti;
 - d. le norme in materia di distanze e di altezze non derogabili dall'applicazione della L.R. 14/2009;
 - e. le modalità di formazione, gestione e aggiornamento dell'elenco degli adempimenti autorizzati ai sensi degli articoli 2 e 3 della L.R. 14/2009;
 - f. le modalità di applicazione del contributo di costruzione
2. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente provvedimento, si rinvia alla L.R. 14/2009 e s.m.i., alla L.R. n. 26/2009, alla L.R. n. 13/2011, alla circolare esplicativa n° 4 del 29.09.2009, alle D.G.R.V. n. 2499 del 04.08.2009 e n. 2508 del 04.08.2009.

Art. 2 – DEFINIZIONI

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni regionali si forniscono le seguenti definizioni:

- a. **L.R. 14/2009**: Legge Regionale n. 14 del 08.07.2009 avente ad oggetto "*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 modifiche ed integrazioni";
- b. **L.R. 26/2009**: Legge Regionale n. 26 del 09.10.1009 avente ad oggetto "*Modifica di leggi regionali in materia urbanistica ed edilizia*";
- c. **L.R. 13/2011**: Legge Regionale n. 13 del 08.07.2011 avente ad oggetto "*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*"
- d. **L.R. 11/2004**: Legge Regionale n. 11 del 23/04/2004 "*Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio*";
- e. **PATI**: Piano di Assetto del Territorio Intercomunale vigente denominato "*Terre di Pedemontana Vicentina*";
- f. **PI**: Piano degli Interventi vigente;
- g. **PUA**: piano urbanistico attuativo;
- h. **NTO**: Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi
- i. **Centro storico**: la zona individuata con apposito perimetro negli elaborati grafici del

Piano degli Interventi

- j. **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, risiedono oppure si obbligano a stabilire la residenza ed a mantenerla almeno per i ventiquattro mesi successivi al rilascio del certificato di agibilità. Per familiari si intendono i parenti entro il primo grado (genitori e figli) così come definiti dall'art. 59, 1, lett. e) del D.Lgs. 446/97.
- k. **Edifici per i quali va applicata la L.R. n. 14/2009:**
- a) edifici esistenti dotati di regolare titolo di legittimazione (art. 6 c. 3 lett. a L.R. 14/2009), realizzati anche solo al grezzo compresa la copertura e solai anche se priva di impianti e finiture. L'esistenza dell'immobile dovrà essere attestata da documentazione fotografica dell'immobile.
- b) Edifici per i quali sia stato presentato in Comune di Zugliano il progetto o richiesta di titolo abilitativo edilizio entro il 31.05.2011 (art. 8 c. 7 L.R. 13/2011);
- l. **Volume esistente:** volume urbanistico legittimamente determinato e riportato nei documenti allegati al titolo abilitativo depositato agli atti. In caso di carenza, il volume esistente è quello calcolato ai sensi all'art. 13 delle NTO. Ai fini dell'applicazione della L.R. n. 14/2009 si precisa che non vanno computati nel volume esistente gli edifici con grado 5;
- m. **Superficie coperta:** superficie così come definita all'art. 13 delle NTO;
- n. **Corpo edilizio contiguo:** corpo edilizio legittimamente realizzato o legittimato, che presenti un diretto contatto fisico tra solidi emergenti dal piano di campagna costituenti l'edificio di riferimento e quello oggetto di intervento;
- o. **Case a schiera:** edifici costituiti dall'accostamento di almeno 3 unità abitative una a fianco all'altra, aderenti in tutto o in parte su almeno un lato e aperte su almeno due lati.

Al fine della corretta interpretazione delle definizioni richiamate, così come delle nozioni richiamate nella L.R. 14/2009 e non definite, si fa rinvio al comune significato desumibile dalle norme comunali in materia, salvo diversa ed esplicita definizione.

Art.3 – DISPOSIZIONI GENERALI

1. Gli ampliamenti di cui agli articoli 2 e 3 della Legge vanno intesi come aggiuntivi rispetto alla eventuale potenzialità residua del P.I. vigente.
2. L'ampliamento definito dall'art.2 commi 1 e 2 della L.R. 14/2009, dovrà essere fatto in aderenza o in appoggio (art. 877 Codice Civile) a quello esistente, e potrà essere previsto sia in senso orizzontale che in sopraelevazione.
3. Gli interventi in attuazione della L.R. 14/2009 dovranno garantire l'armonia della composizione architettonica del complesso e la coerenza delle forme. In particolare quelli richiesti nelle aree agricole e nei centri storici dovranno altresì avvenire nel rispetto del Prontuario allegato sub A) alle NTO ad oggetto "*Caratteri tipologici per l'edificazione nelle zone di centro storico e agricole*".
4. La realizzazione di un corpo edilizio separato (art. 2 c. 2 della L.R. 14/2009) dovrà possedere i seguenti requisiti:
 - a. non risulti possibile l'ampliamento in aderenza oppure nei casi in cui l'ampliamento in aderenza comprometta l'armonia estetica dell'edificio principale, sempreché tale edificio abbia una valenza estetica meritevole di tutela;
 - b. la tipologia architettonica ed il tipo di materiali dovranno essere coerenti ed in rapporto al fabbricato principale;
 - c. il corpo edilizio separato dovrà essere ubicato alla distanza massima di mt 25,00

dall'edificio principale.

5. Nei casi di edifici a destinazione mista (residenziale - non residenziale) gli interventi di ampliamento devono rispettare, proporzionalmente, i limiti fissati dalla Legge.
6. La percentuale di ampliamento di cui all'art. 2, c. 5 della L.R. 14/2009, riconosciuta nel caso di utilizzo di tecnologie che prevedano l'uso di fonti di energia rinnovabile con potenza non inferiore a 3 Kwh, ancorché già installati, deve essere documentata nell'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo da elaborati tecnici redatti e sottoscritti da professionista abilitato, in conformità con le disposizioni vigenti in materia di efficienza degli usi finali dell'energia e sul rendimento energetico.
7. La percentuale del 40% da elevare al 50% per interventi di ricomposizione planivolumetrica con forme architettoniche diverse da quelle esistenti e soggetta a PUA (art. 3 c. 3 della L.R. 14/2009) sarà valutata ed approvata dal Consiglio Comunale contestualmente all'approvazione del PUA.
8. Gli aumenti in termini di volume o superficie coperta derivanti dall'applicazione della L.R. 14/2009 non incidono sul dimensionamento del PI nè comportano alcuna limitazione o variazione alle potenzialità insediative degli stessi. Pertanto essi vanno considerati come indipendenti dal dimensionamento della strumentazione urbanistica vigente e ancorché calcolati sulle caratteristiche degli edifici esistenti, in aggiunta alle eventuali capacità insediative residue di piano.

Art.4 – CASI DI NON APPLICABILITA' - ART.9 C. 1 L.R. N. 14/2009

A specificazione ed integrazione di quanto riportato all'art. 9 c. 1 della L.R. n° 14/2009, gli interventi previsti dagli artt. 2, 3 e 4 non trovano applicazione per gli edifici ricadenti nelle aree di seguito indicate:

Art.9 c. 1 della L.R. 14/2009	Non applicazione L.R. 14/2009
a) ricadenti all'interno dei centri storici	<p>Non applicabile la L.R. n. 14/2009 per gli edifici individuati con categoria di intervento 1, 2, 5 e per gli edifici individuati all'interno di zona di degrado soggetta a piano di recupero.</p> <p>La L.R. n. 14/2009 è applicabile per gli edifici individuati con categoria di intervento 3, 4 (se esistenti ovvero edifici per i quali sia stato presentato titolo abilitativo edilizio entro il 31.05.2011), 4n e 5n. Gli interventi sugli edifici di grado 4n vanno effettuati previa demolizione del fabbricato con grado 5n e l'ampliamento previsto dalla L.R. n. 14/2009 va applicato sulla sagoma dell'edificio con grado 4n.</p> <p>Per tutti gli interventi devono essere rispettati le distanze minime di mt 5,00 dai confini e mt 10,00 tra pareti finestrate</p>
b) edifici vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004, parte II	edifici individuati nella tav. 1b "Vincoli del PI" sottoposti a vincolo monumentale D. Lgs. n. 42/2004
c) edifici oggetto di specifiche norme di tutela da parte di degli strumenti urbanistici e territoriali che non consentono gli interventi edilizi previsti dagli artt. 2, 3 e 4	<ul style="list-style-type: none">– edifici individuati nelle categorie 1, 2 e 5 negli elaborati del PI "Nuclei agricoli e contrade" e "Previsioni puntuali in zona agricola";– edifici individuati come "Ville individuate nella pubblicazione dell'Ist. Regionale per le Ville Venete";– edifici ricadenti all'interno di aree interessate dall'individuazione di coni visuali secondo quanto indicato dalla tav. 1b "Vincoli" del PI

d) edifici ricadenti in aree di inedificabilità assoluta	Zone di rispetto cimiteriale, fermo restando l'applicabilità dell'art. 338 del R.D. n. 1265/1934
e) edifici anche parzialmente abusivi soggetti all'obbligo della demolizione	Sono esclusi dall'applicazione della norma regionale tutti gli immobili anche realizzati in parziale difformità, non sanabili e quindi soggetti ad ordinanza di demolizione della parte abusiva, in qualsiasi fase del procedimento sanzionatorio in cui si trovano.
f) edifici aventi destinazione commerciale qualora 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	Non si indicano ulteriori specificazioni
g) edifici ricadenti in aree dichiarate ad alta pericolosità idraulica e nelle quali non è consentita l'edificazione	Si ritengono zone ad alta pericolosità idraulica le aree individuate come "Compatibilità geologica area non idonea" alla tavola 1b "Vincoli" del PI

Art.5 – LIMITI, MODALITA' ED ESCLUSIONI - ART. 8 C. 4 L.R. 13/2011

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 8 c. 4 della L.R. n. 13/2011, il Comune di Zugliano, sulla base di specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale, disciplina ulteriori limiti, modalità od esclusioni per l'applicazione della Legge medesima, secondo quanto sotto riportato:

tipologia immobili	Limiti, modalità, esclusioni di applicazione
Edifici ricadenti all'interno di aree interessate da accordi pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004	Non applicabile la L.R. 14/2009
Edifici ricadenti all'interno di un PUA non approvato oppure non convenzionato	Non applicabile la L.R. 14/2009
Edifici ricadenti all'interno di ambito di sportello unico	Non applicabile la L.R. 14/2009
edifici individuati come "credito edilizio" o ad "opera incongrua" dal PATI;	Non applicabile la L.R. 14/2009
allevamenti zootecnici individuati dalla tav. 1b del PI	Non applicabile la L.R. 14/2009

Art.6 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. L'esistenza e l'adeguatezza delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 9 c. 4 della L.R. n. 14/2009, tranne per gli interventi sulla prima casa di abitazione, deve essere attestata dal professionista previa verifica presso gli Enti e/o Settori comunali competenti; le eventuali carenze riscontrate, devono essere integrate nei modi consentiti dalla legge a completa cura e spesa del richiedente l'intervento.
2. Per tutti gli interventi dovranno essere reperite le aree a parcheggio pubblico e privato nel rispetto

della normativa edilizia vigente. In caso di oggettiva impossibilità al reperimento dichiarata dal professionista e accertata dagli uffici, le aree a parcheggio pubblico potranno essere monetizzate.

Art. 7 – NORME SULLE DISTANZE E SULLE ALTEZZE

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 9 c. 8 della L.R. n. 14/2009, tutti gli interventi devono rispettare le disposizioni in materia di distanze previste dalla normativa statale vigente e, più precisamente:

- CODICE CIVILE
- 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.”*

Tutti gli interventi devono essere realizzati nel rispetto della normativa vigente in materia di distanze dai confini.

Per gli interventi di nuova costruzione (escluso il recupero dei sottotetti esistenti) dovrà essere rispettata l'altezza massima dei fabbricati prevista per le singole zone dalle NTO del PI; qualora l'altezza massima non fosse indicata dalle NTO del PI, l'ampliamento del fabbricato deve essere realizzato in allineamento di gronda con il fabbricato esistente.

Art. 8 – ELENCHI

Il/la responsabile del Settore Pianificazione del territorio, Edilizia privata, Attività economiche provvede ad istituire ed aggiornare l'elenco informatico degli ampliamenti autorizzati ai sensi degli artt. 2, 3 e 4 della L.R. 14/2009, al fine di rendere possibile l'effettuazione di statistiche sul numero, qualità, entità e localizzazione degli interventi autorizzati.

Art. 9 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Secondo quanto indicato all'art. 8 c. 1 della L.R. n. 26/2009 per prima abitazione del proprietario si intende l'unità immobiliare in proprietà, usufrutto o altro diritto reale in cui l'avente titolo, o i suoi familiari, risiedono oppure si obbligano a stabilire la residenza ed a mantenerla almeno per i ventiquattro mesi successivi al rilascio del certificato di agibilità. Tale requisito deve essere dichiarato dal richiedente con impegno formale in sede di presentazione dell'istanza per la realizzazione dell'intervento edilizio.
2. Per gli interventi di cui agli artt. 2 e 3 della L.R. n. 14/2009 il contributo di costruzione è ridotto del 60% nell'ipotesi di edificio o unità immobiliare destinati a prima abitazione del proprietario o dell'avente titolo.
3. per gli interventi di cui agli articoli 2 e 3 che utilizzano fonti di energia rinnovabile con una potenza non inferiore a 3 kwh, il contributo di costruzione non è dovuto per gli edifici destinati a prima abitazione del proprietario o avente titolo.

4. Nel caso di edificio o unità immobiliare destinati a prima casa di abitazione del proprietario o dell'avente titolo il cui diritto reale di godimento non sia totalitario, la riduzione o l'esenzione del contributo previsti dall'art. 7, c. 1 e 1bis della L.R. 14/2009 saranno calcolati in quota proporzionale al titolo di proprietà o di godimento in possesso alla data di presentazione dell'istanza.
5. Qualora le condizioni disposte dall'art. 8 c. 1 della Legge Regionale 09.10.2009 n° 26 non vengano attuate o perse, il beneficiario perderà le agevolazioni previste dall'art. 7 della L.R. 14/2009 e dovrà versare al Comune il contributo di cui è stato esentato maggiorato degli interessi legali calcolati dalla data di notifica del rilascio del provvedimento, ovvero, dalla data di presentazione della denuncia di inizio attività.