

Allegato "A"



COMUNE DI DOLCÈ *** PROVINCIA DI VERONA**
Ufficio Tecnico Comunale

Via Trento, 698 - 37020 Dolcè (VR) * C.F. 00661130237
Telefono 045/7290022 - 045/7290070 * Telefax n. 045/7290230
www.comunedolce.it e-mail: area.technica@comunedolce.it

Dolcè, 19 ottobre 2009

COMUNE DI DOLCÈ – Provincia di Verona

**DISPOSIZIONI APPLICATIVE
DELLA L.R. 8 luglio 2009 n. 14**

Il Responsabile dell'Area Tecnica
(De Beni ing. Stefano)

Il Responsabile del Procedimento
(Molinari geom. Marisa)

COMUNE DI DOLCÈ – Provincia di Verona
DISPOSIZIONI APPLICATIVE DELLA L.R. 8 luglio 2009 n. 14

Premessa

Negli ultimi anni il Comune di Dolcè ha attuato le sue politiche di pianificazione territoriale sulla scorta della Variante Generale al P.R.G., approvata con Deliberazione della Giunta Regionale Veneto n. 77 del 18.01.2000.

In merito a tale Variante Generale al P.R.G., con Decreto del Presidente della Repubblica del 22.02.2005, trasmesso dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti con nota prot. n. 010/14552/04 del 15.04.2005, pervenuta al protocollo del Comune di Dolcè in data 20.04.2005 al n. 3336, per accoglimento ricorso presentato da privati è stato disposto l'annullamento della Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 10.09.1998 di adozione della Variante Generale medesima; ragion per cui la disciplina urbanistica del territorio comunale è ritornata ad essere gestita in base al precedente P.R.G., approvato con D.G.R.V. n. 5587 del 15.11.1983.

Tuttora il Comune di Dolcè è dotato di Variante Generale al Piano Regolatore Generale, approvato con nuova Deliberazione della Giunta Regionale Veneto n. 175 del 29.01.2008, pubblicata sul B.U.R. n. 17 del 26.02.2008 e modificato con alcune varianti puntuali approvate ai sensi del quarto comma, dell'articolo 50, della Legge Regionale 27.06.1985 n. 61 e successive modificazioni ed integrazioni.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 25.10.2008 è stato adottato il Piano di Assetto del Territorio Comunale (P.A.T.) ai sensi dell'art. 15 della Legge Regionale 23.04.2004 n. 11 "Norme per il governo del territorio" e la proposta di rapporto ambientale di cui alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ora in fase di istruttoria da parte del Dipartimento Urbanistica della Regione Veneto.

Da quanto sopra emerge l'attenzione sempre posta dall'Amministrazione Comunale di Dolcè alla tutela ambientale del territorio comunale e al suo armonico e compatibile sviluppo con particolare riferimento alle destinazioni d'uso ammesse, al recupero e riuso dei fabbricati esistenti e/o dismessi e all'individuazione degli ambiti da assoggettare a interventi di riqualificazione e/o riconversione.

Ora, in riferimento alla L.R. n. 14/2009 *"intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla L.R. 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche"* e alla circolare esplicativa del 29 settembre 2009, presa visione della suddetta Legge Regionale che *"promuove misure per il 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"* e che in particolare, in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali, comunali, provinciali e regionali, tra le altre:

- **consente l'ampliamento degli edifici esistenti fino al 20% del volume se destinati ad uso residenziale e al 20% della superficie coperta per le altre destinazioni, più un eventuale ulteriore ampliamento del 10% nel caso di utilizzo di tecnologie che prevedono l'uso di fonti di energia rinnovabile per entrambe le tipologie;**
- **consente interventi di integrale demolizione e ricostruzione che prevedano aumenti fino al 40% del volume esistente per gli edifici residenziali e fino al 40% della superficie coperta per quelli adibiti ad uso diverso, purché situati in zona territoriale propria e solo qualora per la ricostruzione vengano utilizzate tecniche costruttive di edilizia sostenibile di cui alla L.R. n. 4/2007, più un eventuale ulteriore ampliamento del 10% nel caso di intervento che comporti una ricomposizione planovolumetrica con forme architettoniche diverse da quelle esistenti comportanti la modifica dell'area di sedime nonché delle sagome degli edifici originari e sia oggetto di un P.U.A. ai sensi della L.R. 11/2004;**

visto che tale legge prevede che i Comuni entro il 30 ottobre c.a. deliberino se e con quali ulteriori limiti e modalità applicare la normativa di legge (con particolare riferimento agli artt. 2 – 3 – 4) il **Comune di Dolcè** ha ritenuto opportuno dotarsi di "Disposizioni Applicative della L.R. 14/2009" da allegare al testo della delibera comunale.

Art. 1 – Termini e concetti

Per quanto riguarda i termini e concetti richiamati nella L.R. 14/2009 valgono le rispettive definizioni riportate nella circolare esplicativa della legge stessa, nel D.P.R. 380/2001 e nei testi delle N.T.A. e del R.E. del P.R.G. oltre a quanto di seguito riportato:

- **Prima casa di abitazione:** si richiama quanto stabilito nella L.R. 26/2009 del 09/10/2009 e precisamente: 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.
- **Ampliamento:** parte contigua fisicamente all'edificio esistente nei confronti del quale stabilisce un collegamento funzionale cioè una parte che si aggiunge ed integra un'altra per diventare un tutto e tale da escludere ogni apprezzamento autonomo.
- **Edifici esistenti:** l'espressione più rilevante è il concetto di edificio, fabbricato o corpo edilizio "esistente". Gli interventi edilizi consentiti dalla L.R. 14/2009, infatti, si estendono a tutti gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della legge **realizzati a seguito di un titolo abilitativi rilasciato**, indipendentemente dalla loro destinazione e dimensione, o dalla circostanza che si tratti di edifici principali o pertinenziali. In analogia a quanto operato in applicazione della legislazione sul condono edilizio, per poter essere considerato "esistente" l'edificio deve essere perlomeno caratterizzato dalla presenza delle strutture portanti e della copertura, mentre non ne è richiesta l'agibilità.
- **Aderenza:** intesa come sinonimo di "continuità" edilizia: in tal senso, devono assimilarsi agli ampliamenti in aderenza anche quelli realizzati in appoggio o in sopraelevazione.
- **Corpo contiguo:** inteso nel senso che l'edificio sul quale si realizza l'ampliamento, ancorché aderente, deve trovarsi in prossimità dell'edificio principale ed avere, rispetto ad esso, carattere pertinenziale.
- **Pertinenze:** fabbricati che abbiano la funzione di accrescere il valore e l'utilità dell'immobile principale, non suscettibili di produrre un proprio reddito e di dimensione modesta rispetto all'immobile principale al cui servizio sono destinati.
- **Sottotetti esistenti** (ai sensi della L.R. 12/99 art. 2 comma 1):
 - a) dato che il territorio comunale ricade all'interno dell'ambito della Comunità Montana della Lessinia – L.R.V. 19/92, i sottotetti devono avere l'altezza utile media 2,20 metri per i locali adibiti ad abitazione e di 2,20 metri per i locali destinati a servizi, quali corridoi, disimpegno, ripostigli e bagni. L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte di sottotetto la cui altezza superi 1,60 metri per la relativa superficie utile.

- b) il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16.
- **Casa a schiera:** è una tipologia di abitazione caratterizzata da un unico complesso edilizio generato dall'accostamento di più unità abitative monofamiliari accostate con elemento architettonico che, generalmente, si ripete.
 - **Edificio realizzato anteriormente al 1989** (ai sensi art. 3 comma 1, L.R.V. 14/89):
 - si intende la presentazione della denuncia di ultimazione lavori entro il 31/12/1989.
 - condono edilizio: la definizione del titolo abilitativo di condono edilizio deve essere avvenuta entro il 31/12/1989.
 - edifici costruiti anteriormente al 1967: se in assenza di titolo abilitativi dovrà essere presentato una dichiarazione sostitutiva atto di notorietà con indicata la data di costruzione.
 - **Avvenuta ricostruzione:** va ricondotto alla nozione di "edificio esistente" .
 - **Tettoia e pensilina che beneficiano dell'art. 5 della L.R. 14/09:** si richiama completamente quanto previsto nell'Allegato A alla D.G.R.V. n. 2508 del 04.08.2009).
 - **Tettoia:** struttura di copertura sovrastante uno spazio aperto appoggiata a terra con pilastri e aperta su tre lati.
 - **Pensilina:** struttura di copertura sovrastante uno spazio aperto a sbalzo, aperta su tre lati.

Art. 2 – Edifici esistenti

Riferimento LRV n. 14/2009 – Art. 2 comma 1, 2

- Prima casa di abitazione

Per gli edifici esistenti ad uso residenziale adibiti a prima casa di abitazione è consentito l'ampliamento nei limiti previsti dalla L.R. 14/2009 fatto salvo il rispetto dei parametri di zona previsti (distanze dai confini, dalle strade, dagli edifici, altezze, numero dei piani) nelle vigenti N.T.A. del P.R.G. e dei requisiti degli ambienti interni previsti nel titolo III del R.E. vigente.

Dovranno in ogni caso essere reperiti i posti macchina ai sensi della L. 122/89.

Nel caso di edifici composti da più unità immobiliari (pari o superiore alle due unità abitative), edifici condominiali e case a schiera, l'ampliamento può essere realizzato anche separatamente per ciascuna di esse. L'intervento sulla singola unità può essere comunque effettuato nel rispetto dei regolamenti condominiali, a tal fine la richiesta di ampliamento deve essere accompagnata da apposita deliberazione dell'assemblea dei condomini, alla quale dovrà essere allegato un piano guida, sottoscritto da tutti i proprietari, finalizzato a garantire il rispetto dell'armonia e l'equilibrio

architettonico del complesso abitativo. Comunque in ogni caso gli ampliamenti su case a schiera sono ammessi qualora vengano realizzati contemporaneamente su ogni unità abitativa costituente la schiera o anche con interventi separati su singole unità qualora gli stessi si dimostrino tali da non compromettere l'aspetto architettonico formale del complesso abitativo.

Tali interventi (su edifici composti da più unità abitative – condomini – case a schiera) sono subordinati al parere favorevole della commissione edilizia integrata ai sensi della L.R. 63/94, anche se ricadente su zone non vincolate.

- Casa di Abitazione diversa da prima casa,

Per gli ulteriori edifici **esistenti** ad uso residenziale non riconducibili alla prima casa di abitazione si precisa che è comunque consentito il loro ampliamento nei limiti della L.R. 14/2009 fatto salvo l'obbligo del rispettare di un aumento volumetrico complessivo, compreso l'esistente, fino a un max. di 800 mc. ed il rispetto dei parametri di zona previsti (distanze dai confini, dalle strade, dagli edifici, altezze, numero dei piani) nelle vigenti N.T.A. del P.R.G. e dei requisiti degli ambienti interni previsti nel titolo III del R.E. vigente.

Dovranno in ogni caso essere reperiti i posti macchina ai sensi della L. 122/89.

Nel caso di edifici composti da più unità immobiliari (pari o superiore alle due unità abitative), edifici condominiali e case a schiera, l'intervento sulla singola unità può essere effettuato nel rispetto dei regolamenti condominiali, a tal fine la richiesta di ampliamento deve essere accompagnata da apposita deliberazione dell'assemblea dei condomini, alla quale dovrà essere allegato un piano guida, sottoscritto da tutti i proprietari, finalizzato a garantire il rispetto dell'armonia e l'equilibrio architettonico del complesso abitativo. Comunque in ogni caso gli ampliamenti su case a schiera sono ammessi qualora vengano realizzati contemporaneamente su ogni unità abitativa costituente la schiera o anche con interventi separati su singole unità qualora gli stessi si dimostrino tali da non compromettere l'aspetto architettonico formale del complesso abitativo.

Tali interventi (su edifici composti da più unità abitative – condomini – case a schiera) sono subordinati al parere favorevole della commissione edilizia integrata ai sensi della L.R. 63/94, anche se ricadente su zone non vincolate.

Dovranno in ogni caso essere reperiti i posti macchina ai sensi della L. 122/89.

- Altri edifici

Per tutti gli altri edifici (commerciali, produttivi, direzionali, turistici e agricoli) è consentito il loro ampliamento secondo le modalità previste dalla L.R. 14/2009 fatto salvo il rispetto dei parametri di

zona previsti (distanze dai confini, dalle strade, dagli edifici, altezze, numero dei piani) nelle vigenti N.T.A. del P.R.G. e dei requisiti degli ambienti interni previsti nel titolo III del R.E. vigente.

Dovranno in ogni caso essere reperiti i posti macchina ai sensi della L. 122/89.

Art. 3 – Interventi per favorire il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente

Gli interventi di cui all'art. 3 della L.R. 14/2009 sono ammessi solo per gli edifici ad uso residenziale ricadenti in zona propria e comunque sono subordinati alla presentazione di un P.U.A. da approvarsi secondo le modalità della L.R. 11/2004.

L'esclusione di interventi riguardanti strutture ad uso industriale, artigianale, commerciale, ecc., si riconduce alle direttive espresse nel P.A.T. per la riqualificazione e riconversione degli ambiti di territorio comunale in cui tali strutture ricadono, e pertanto, affinché tali ambiti trovino una concreta attuazione, gli interventi negli stessi dovranno essere appositamente trattati in maniera omogenea in sede di Piano degli Interventi.

Art. 4 – Allevamenti zootecnici

Sono escluse dall'applicazione della L.R. 14/2009 le strutture produttive degli allevamenti zootecnici.

Art. 5 – Interventi per favorire l'installazione di impianti solari e fotovoltaici

Per quanto in oggetto sono consentiti gli interventi di cui all'art. 5 della L.R. 14/2009.

Si intendono recepite le indicazioni di cui alla D.G.R.V. **2508** del 04.08.09 e l'allegato A per quanto riguarda l'art. 5 della L.R. 14/09.

Si precisa comunque che per pensiline o tettoie beneficianti della L.R. 14/09 si intendono: "le strutture sporgenti da edifici destinati ad abitazioni, con esclusione delle loro pertinenze, destinate a ospitare o sorreggere un impianto solare o fotovoltaico, siano esse a sbalzo o in appoggio, comunque mantenute aperte verso l'esterno", non sono ammesse quindi tettoie isolate.

Le pensiline e le tettoie dovranno rispettare le distanze dai confini, fabbricati e strade previste dal P.R.G..

Al fine di garantire il buon esito degli interventi, di cui al presente articolo, si prevede la stipula di un atto unilaterale d'obbligo registrato che impegni al mantenimento della destinazione d'uso per cui si è beneficiato della possibilità di ampliamento aggiungendo allo stesso l'impegno a non chiudere la superficie coperta così ottenuta fino a variazione di strumento urbanistico che ciò consenta.

Art. 6 – Zone escluse dall'applicazione della L.R. 14/2009

Con riferimento al vigente P.R.G. e al P.A.T. adottato sono esclusi dall'applicazione della L.R. 14/2009 gli interventi nelle aree di seguito elencate:

- zona "A" centri storici e nuclei di antica origine;
- ville venete individuate nel P.A.T.;
- aree a vincolo paesaggistico: zone boscate D. Lgs. 42/2004;
- aree a vincolo archeologico D. Lgs. 42/2004;
- vincolo monumentale: ambiti D. Lgs. 42/2004;
- vincolo monumentale: elementi puntuali D. Lgs. 42/2004;
- vincolo idrogeologico-forestale R.D.L. 30.12.1923 n. 3267;
- ambiti dei parchi o per l'istituzione di parchi e riserve naturali ed archeologiche e a tutela paesaggistica;
- aree comprese all'interno di fasce di rispetto: Stradale, Ferroviaria, Cimiteriale, Elettrodotti, Allevamenti zootecnici intensivi, Servitù idraulica, Pozzi e Sorgenti, Gasdotti;
- zona a rischio geologico-idraulico: mediamente esposta e molto esposta;
- aree di frana attiva;
- zone con penalità geomorfologiche "G0" e "G1";
- cave attive;
- cave abbandonate o dismesse;
- attività a rischio di incidente rilevante e relativa fascia di rispetto;
- con visuali;
- ambito di pregio delle aree boschive;
- ambiti di interesse dell'ambiente montano;
- ambito di pregio territoriale di Valvergnana-Carotta;
- corridoi ecologici;
- siti di importanza comunitaria (SIC) e/o zone di protezione speciale (ZPS);
- stepping stones;
- area esondabile o a pericolosità idraulica: moderata – media – molto elevata o elevata D.P.C.M. 183/89;
- edifici ricadenti nelle aree di cui alla lettera **d)** ed **e)** dell'art. 9 della L.R. 14/2009;
- edifici aventi destinazione commerciale qualora siano 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.

Art. 7 – Ulteriori esclusioni

1. Sono esclusi dalla possibilità di ampliamento (art. 4 c. 1) le attrezzature all'aperto (campeggi ecc.) classificate dal PRG con zona specifica.
2. Sono esclusi dall'applicazione dell'art. 3 della legge regionale 14/09 gli edifici ubicati sia nelle zone soggette ai piani attuativi convenzionati al momento della entrata in vigore della legge, per i quali non sia già stato approvato il collaudo definitivo, sia tutti quelli futuri, o con edifici ancora da ricostruire e privi di certificati di agibilità;
3. Sono escluse dai benefici della legge regionale 14/09, ai sensi dell'art. 9 comma 1 lett. c, le zone identificate nel vigente P.R.G. come Z.T.O. F "Aree per istruzione", "Aree per attrezzature di interesse comune", "Aree attrezzate a parco, gioco e sport" e le aree dove trova applicazione la disciplina dell'art. 9 del D.P.R. n. 380/2001;
4. Sono esclusi dai benefici di legge gli "edifici anche parzialmente abusivi soggetti all'obbligo della demolizione. Rientrano in tale fattispecie gli immobili soggetti all'obbligo di demolizione e rimessa in pristino a prescindere dal fatto che gli stessi vengano materialmente demoliti; in tali casi viene escluso dai benefici di legge l'intero edificio anche laddove la parte abusiva da demolire sia ben distinguibile e scorporabile dalla restante legittima parte del fabbricato. Possono invece beneficiare delle disposizioni della LR 14/2009 gli edifici interessati da abusi sanzionabili esclusivamente in via pecuniaria, ai sensi delle specifiche disposizione contenute nel Titolo IV, capo II, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, sempreché la sanzione sia stata pagata prima della presentazione della richiesta di titolo abilitativo." (come da circolare R.V. DGRV 2797/09). La legge comunque non può essere usata come sanatoria edilizia di abusi commessi.

Art. 8 – Interpretazioni e chiarimenti generali (ai sensi dell'applicazione della L.R. 14/2009)

1. La destinazione d'uso degli immobili dovrà essere rilevata dai certificati catastali e confrontati con la documentazione agli atti ed in particolare con quanto autorizzato dal Comune che prevarrà in caso di difformità. La destinazione di edifici ante 1967 sarà rilevata dall'effettivo uso dell'immobile: certificati di residenza o autorizzazioni varie commerciale, direzionale, turistico.
2. Sulle abitazioni eseguite in zona artigianale o industriale destinate ad abitazione del proprietario, dei dirigenti e del custode si può intervenire a condizione che venga proposta una soluzione nella quale il nuovo volume sia inserito organicamente all'esistente, costituendo corpo unico con l'edificio produttivo.
3. Per la valutazione dei progetti di cui all'art. 3 comma 2, data la complessità della materia, al fine di valutare se le tecniche ricostruttive degli edifici siano conformi alle disposizioni legislative della L.R. 4/07 e successive modifiche e chiarimenti (Edilizia Sostenibile) viene

autorizzato il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ad incaricare un esperto esterno della valutazione dei gradi di soddisfacimento delle tecniche previste per la ricostruzione secondo legge al fine di verificare se l'intervento può beneficiare di tale ampliamento ed i termini e quantità dello stesso secondo gli schemi regionali (DGRV 2499 del 4/08/2009 e seguenti), nonché per la verifica di correttezza della esecuzione dei lavori e collaudo finale, il tutto a spese del concessionario.

4. Tutti gli interventi anche per la prima casa siano complessivamente omogenei rispetto alla sagoma attuale dell'edificio creando con l'ampliamento un'unità di forme e sagome che non permetta la lettura del corpo aggiunto ma che lo stesso diventi parte unitaria di un unico corpo di fabbrica. Gli interventi non devono produrre alterazioni delle caratteristiche peculiari dell'edificio esistente o sbilanciamenti di prospetti nel rispetto delle norme di PRG e regolamento edilizio relative alle progettazioni ed ai tipi e modi di intervento fissati. La composizione dei corpi in ampliamento sia per materiali sia per tipologie edilizie sia per conformazione devono prevedere accorpamenti tali che la sagoma dell'edificio principale esistente non sia alterata ma semmai modificata uniformemente. Per le rifiniture esterne ci si deve orientare verso un uso di materiali tipici della tradizione locale lavorati con le tecniche usate in loco con il rispetto di quelle esistenti nel contesto.
5. Considerato che lo scopo della legge è finalizzata 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 (art. 1 c. 1) si ritiene di condividere gli obiettivi di legge a condizione che l'applicazione della stessa produca una riqualificazione del patrimonio esistente tramite interventi che mirino ad ampliamenti riqualificativi nel rispetto però delle caratteristiche tipiche locali. A tale scopo e considerata la necessità di eventuali valutazioni di progetti particolari, si autorizza il Responsabile dell'Ufficio Tecnico edilizia privata a chiedere parere alla Commissione Ambientale in merito a progetti particolari anche se ubicati esternamente alle zone di vincolo.
6. Al fine di garantire il buon esito degli interventi ed il rispetto dell'art. 9 comma 2 della legge in oggetto, per tutti gli edifici che beneficiano degli ampliamenti previsti e per ogni destinazione sia stipulato un atto unilaterale d'obbligo registrato che impegni al mantenimento della destinazione d'uso (per cui si è beneficiato della legge) il proprietario o i successori e/o aventi causa fino a variazione delle previsioni dello strumento urbanistico che consenta un uso diverso dell'immobile. Tale atto sarà trascritto a cura del Comune nello speciale registro dei vincoli che sarà istituito ai sensi dell'art. 8 della legge stessa.
7. Si incarica il responsabile dell'ufficio tecnico del Comune ad elaborare il registro degli interventi previsti dall'art. 8 con allegata planimetria dell'intero territorio comunale ed individuazione degli

intervento al fine di consentire la corretta ed immediata lettura degli edifici che abbiano usufruito dei benefici della legge regionale, indicando gli elementi qualificanti gli interventi stessi: titolare, "bonus" edificatorio impiegato, destinazione d'uso, tipologia di ampliamento (prima casa, demolizione e ricostruzione con ampliamento, ecc).

Dolcè, 19 ottobre 2009

Il Responsabile dell'Area Tecnica
(De Beni ing. Stefano)

Il Responsabile del Procedimento
(Molinari geom. Marisa)

COMUNE DI DOLCÈ