



COMUNE DI GAMBUGLIANO

PROVINCIA DI VICENZA

“PIANO CASA – limiti e modalità operative per l’attuazione della L.R. 8 luglio 2009, n. 14;

PREMESSE

La legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 “Interventi regionali a sostegno del settore edilizio per favorire l’utilizzo dell’edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche” si pone l’obiettivo principale di rilanciare l’attività edilizia mediante l’ampliamento degli edifici esistenti migliorandone nel contempo la qualità edilizia e architettonica e favorendo l’utilizzo dell’energia sostenibile e delle fonti di energia rinnovabili.

Si tratta di una norma di carattere straordinario che prevale sulle norme dei regolamenti urbanistici contrastanti con esse.

La legge, all’art. 9 comma 1, stabilisce i casi in cui non può essere applicata e ai commi 2, 3 e 4 stabilisce ulteriori limitazioni.

Il comma 5 stabilisce inoltre che i Comuni entro il termine del 30 ottobre 2009 deliberino, sulla base delle specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico e ambientale, se o con quali ulteriori limiti e modalità applicare la normativa di cui agli articoli 2, 3 e 4. Decorso inutilmente il termine la Giunta Regionale, nei successivi 15 giorni, nomina un commissario ad acta il quale entro 10 giorni dovrà convocare il Consiglio Comunale affinché deliberi sull’argomento.

In sostanza, se da un lato la legge dà ampie possibilità di intervento in deroga, dall’altro rimette nelle mani del Consiglio Comunale la potestà di decidere quali limitazioni porre agli interventi, fatte le dovute valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico e ambientale. E’ una opportunità molto importante data ai Consigli Comunali in modo da non permettere che la legge possa mettere in atto possibili effetti negativi sulla pianificazione del territorio.

Sono state fatte le dovute valutazioni, sottoposte alla Commissione Consiliare ambiente e territorio, e si è dell'avviso di approvare l'elaborato contenente i limiti e le modalità applicative per l'attuazione della L.R. 8 luglio 2009, n. 14.

Dopo un attento esame della Legge Regionale e della circolare esplicativa, si è proceduto a

valutare i potenziali effetti delle disposizioni emanate sul nostro territorio e si è verificata la necessità di porre alcune limitazioni che sono descritte nelle disposizioni che di seguito si descrivono.

DISPOSIZIONI

1. Edifici ricadenti all'interno dei centri storici

L'art. 9, comma 1, lettera a), esclude l'applicazione degli articoli 2, 3 e 4 all'interno dei centri storici. Nel territorio di Gambugliano sono presenti il centro storico (L.R. 80/80) che corrisponde al centro storico individuato dall'Atlante Regionale e i nuclei storici (Art.10 L.R. 24/85). Oltre alla ZTO A, per le quali è esclusa l'applicazione dei suddetti articoli, considerato che il Comune è dotato di una serie di piani di recupero estesi anche a limitrofe porzioni di ZTO diverse dalle A, si ritiene di escludere l'applicazione degli articoli 2, 3 e 4, oltre che alle zone A, anche alle Z.T.O. interessate dai Piani di Recupero.

2. Edifici schedati con schede "Unità d'intervento"

Il PRG classifica gli edifici costituenti in beni architettonici. Si tratta di una classificazione puntuale mirata a conservare il patrimonio edilizio che è espressione della storia e della cultura del nostro territorio.

Ai sensi dell'art. 9, comma 1, lettera c), si escludono dall'applicazione degli articoli 2, 3 e 4 tutti gli edifici schedati.

3. Edifici ricadenti in zona agricola con destinazione diversa dalla residenziale.

Considerato che è in fase di elaborazione il Piano degli Interventi che prevederà una puntuale normativa per gli edifici con destinazione non residenziale, si ritiene di escludere la possibilità degli ampliamenti previsti dalla L. 14/09 art. 2,3,4.

4. Altezze

All'interno delle singole zone territoriali omogenee del nostro territorio, le altezze dei fabbricati sono caratterizzate da una certa uniformità. La LR 14/09 non pone alcun limite alle altezze e lascia pertanto ai Comuni la possibilità di stabilire eventuali limitazioni.

Per evitare di alterare in maniera significativa l'uniformità delle altezze, si ritiene opportuno porre un limite alla deroga, come segue: per gli interventi di cui agli art. 2, 3 e 4, sono ammesse deroghe alle altezze solo nell'ipotesi che l'intervento sia finalizzato a migliorare le altezze utili esistenti per fini igienico sanitari, senza però aumentare il numero dei piani e nel rispetto dell'altezza max. esterna di facciata.

Qualora vi sia un sottotetto anche non praticabile, con altezza minima netta esistente maggiore di cm. 100, è ammessa la sopraelevazione fino ai limiti di cui alla LR. 12/1999.

5. Distanze

Il tema delle distanze rappresenta un nodo della norma che potrebbe dare luogo a pesante contenzioso non solo tra privati, ma anche con il Comune. Mentre la LR 14/09 all'articolo 9, comma 8 fa salve le distanze previste dalla norma statale vigente (quali ad esempio fabbricati e strade), non tratta le distanze dai confini.

Demandare la disciplina al codice civile sarebbe sicuramente motivo di contenzioso, soprattutto in relazione alle distanze dai confini che non sarebbero più quelle classiche di 5 m. previste dal PRG; queste ultime garantiscono un ordinato sviluppo edilizio e non danno luogo a motivi di contenzioso.

Pertanto al fine di un omogeneo e ordinato sviluppo del territorio, per gli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4, le distanze dei confini e tra fabbricati dovranno essere quelle previste dal PRG per le singole ZTO. Sono derogabili le distanze dai confini previa convenzione fra le parti come previsto dal vigente PRG. Le distanze dalle strade e tra fabbricati previste dal PRG non possono essere derogate, fatti salvi i casi espressamente previsti dallo stesso.

6. Contributo di costruzione e ulteriori incentivi

L'art. 7, primo comma, riconosce alla prima abitazione una riduzione del 60 % del contributo di costruzione. Con la L.R. 26 del 9.10.2009 è stato definito il concetto di prima abitazione nel senso che il requisito si ha quando vi sia la residenza oppure l'obbligo di stabilirla e mantenerla per 24 mesi dall'entrata in vigore della LR 14/09.

Qualora l'obbligo di stabilire e mantenere la residenza come sopra specificato, non venga mantenuto, il beneficiario dovrà versare il contributo di cui è stato esentato, maggiorato degli interessi legali.

Il secondo comma dell'art. 7 prevede che i Comuni possano stabilire ulteriori incentivi di carattere economico in caso di utilizzo delle tecniche costruttive della bioedilizia e che prevedano il ricorso alle energie rinnovabili. Al fine di favorire tali interventi, si ritiene di applicare una riduzione del 60% del contributo di costruzione gli edifici con classe energetica "A" di cui al DM 26.6.2009.

Nel caso di prima abitazione in classe energetica "A" di cui al DM 26.6.2009 verrà riconosciuta l'esenzione dal contributo di costruzione.

7. Ulteriori norme per gli edifici in zona agricola

Le residenze esistenti in zona agricola sono suscettibili di ampliamento volumetrico calcolato, se prima casa sul volume massimo di 800 mc qualora inferiore, sul volume esistente in tutti gli altri casi. Al fine di non compromettere l'integrità tipologica degli edifici rurali del territorio comunale, potrebbe verificarsi il caso che l'ampliamento sia realizzato nella contigua parte rustica esistente. Tale modalità, preferenziale e prescrittiva, deve in ogni caso soddisfare al seguente duplice aspetto: 1) la parte ad annesso rustico non deve risultare gravata di vincolo di destinazione d'uso redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 della LR. 24/1985, in quanto gli ampliamenti finalizzati dalla LR. 14/2009 non possono comportare cambi di destinazioni d'uso; 2) l'ampliamento deve essere caratterizzato dall'effettiva attività edilizia tesa alla riqualificazione ambientale, energetica e sostenibile la costruzione originaria e quindi non può ridursi al semplice "ampliamento senza opere" generando una sorta di sanatoria implicita.

Si ribadisce ancora, come peraltro già indicato nel testo della LR. 14/2009 e nella successiva Circolare Regionale n. 4/2009, che l'ampliamento residenziale non contiguo al fabbricato principale, deve mantenere il carattere di accessorio, complementare al principale e quindi privo di autonomia funzionale.

