



COMUNE DI TORREGLIA

Provincia di Padova

IV Settore

Lavori pubblici-Edilizia privata-Urbanistica

e-mail "tecnico@comune.torreglia.pd.it"

Oggetto: L.R. 14 modificativa della L.R. 16/2007- ALLEGATO "a"-

PREMESSO:

Che il Comune di Torreglia ha l'intero territorio comunale soggetto alle misure di salvaguardia di cui alla L.R. 38/1989, legge istitutiva dell'Ente Parco colli Euganei che si estrinsecano nel Piano Ambientale dello stesso Ente che ha valenza paesistica, efficacia di piano d'area regionale e comporta automatica variazione degli strumenti urbanistici comunali.

Agli effetti dell'art. 9 comma 1 lettere b) e c) della L.R. 14/2009, il Comune riconosce la valenza ambientale e paesaggistica del vigente Piano Ambientale del Parco Colli Euganei.

Sul territorio comunale soggetto alle misure di salvaguardia di cui all'art. 8 della L.R. 38/1989 gli interventi previsti dagli art. 2, 3 e 4 della L.R. 14/2009 possono essere attuati solo se non in contrasto con la disciplina di Piano Ambientale, o quando le norme prescrittive di piano si riferiscano esclusivamente a requisiti soggettivi del richiedente.

Ai beni di specifico interesse storico, artistico, culturale, archeologico, paesistico e documentario individuati dal Piano Ambientale di cui all'art. 32 delle NTA di PA, gli interventi previsti dagli art. 2, 3 e 4 della L.R. 14/2009 non possono essere applicati. Fanno eccezione gli edifici di interesse storico, ambientale e rurale, individuati dal PRG ai sensi degli articoli 10 e 12 della L.R. 24/1985, per i quali la possibilità di ampliamento è espressamente prevista dallo strumento urbanistico e lo stesso ampliamento debba avvenire in ambiti ben definiti (edifici schedati).

Considerati gli eccezionali valori naturalistico - ambientali delle aree soggette a tutela, gli interventi previsti dagli art. 2, 3 e 4 della L.R. 14/2009 sono comunque esclusi nei seguenti casi:

- nelle aree di specifico interesse paesistico definite "Intorni delle emergenze architettoniche" ed identificate dal Piano Ambientale (art. 33 c. 2 delle NTA di PA);
- nelle zone di "Riserva naturale integrale" (art. 12 delle NTA di PA);
- nelle zone di "Riserva naturale orientata" (art. 13 delle NTA di PA);
- nelle zone di "Protezione agro-forestale" e di "Promozione agricola" (artt. 14 e 15 delle NTA di PA), qualora:
 - o aggravino le situazioni di dissesto in atto sui versanti, o di pericolosità idrogeologica;
 - o compromettano il regime o la qualità delle acque sia superficiali che sorgive o in falda;
 - o comportino opere indotte quali sottoservizi o strade;
 - o l'altezza massima dell'edificio risultante sia superiore a ml. 6,50, o se minore quella delle preesistenze limitrofe, ai sensi dell'art. 25 cA lettera a) delle NTA di PA
 - o nelle zone di "Protezione agro-forestale" (artt. 14 delle NTA di PA), qualora gli interventi previsti dagli art. 2, 3 e 4 della L.R. 14/2009 superino i limiti previsti all'art. 14 c. 5 lettera d) delle NTA di PA:
 - 800 mc per le residenze;
 - 1.200 mc per gli usi agrituristici;
 - 2% di rapporto di copertura della superficie del fondo, con il limite di 200 mq., per gli annessi rustici.



COMUNE DI TORREGLIA

Provincia di Padova

IV Settore

Lavori pubblici-Edilizia privata-Urbanistica

e-mail "tecnico@comune.torreglia.pd.it

Gli interventi di adeguamento degli annessi rustici, per esigenze igienico funzionali, sono ammissibili anche nelle zona di Riserva naturale orientata con il limite massimo di mq 80.

Preso atto che:

- le istanze relative agli interventi previsti dagli articoli 2, 3, 4 della legge regionale n. 14/2009 devono essere presentate entro 24 mesi dall'entrata in vigore della legge e, quindi, entro il 10 luglio 2011 ed i relativi interventi, ad esclusione di quelli sulla prima casa di abitazione, non possono iniziare prima del decorso del termine entro il quale i Comuni devono deliberare (30 ottobre 2009);

la Regione Veneto con le deliberazione di Giunta n. 2499 e n. 2508 del 4 agosto 2009, ha provveduto ad emanare le disposizioni integrative alla legge regionale n. 14 del 2009 previste dall'art. 3, co. 2, ultimo periodo (per gli interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamento fino al 40%-50%) e art. 5, comma 3 (realizzazione di pensiline e tettoie per impianti solari e fotovoltaici);

Definizioni:

Legge o L. : si riferisce alla L.R.8.7.2009, n. 14

Prima abitazione del proprietario (con riferimento all'art. 7 della L.) prima casa di abitazione (con riferimento all'art. 9 commi 3-4-6-7 della L.): Unità immobiliari in proprietà, usufrutto, o altro diritto reale in cui l'avente titolo, o suoi familiari, risiedono oppure si obbligano a stabilire la residenza e a mantenerla per ventiquattro mesi dall'entrata in vigore della L. R. 8 Luglio 2009, n. 14.

Edificio, fabbricato o corpo edilizio "esistente" ai fini dell'applicazione della L.R.14/2009:

Si intende edificio esistente quello materialmente esiste quantomeno nelle sue strutture essenziali le quali, assicurandogli un minimo di consistenza, possano farlo giudicare come presente nella realtà fornito o meno del certificato di agibilità sia totalmente che parzialmente.

Rientrano, nel caso, anche le parti sanate dell'edificio.

Si conferma che nel computo della volumetria o della superficie assentibile rientrano anche le parti in corso di costruzione e non ancora ultimate per le quali il titolo edilizio sia stato richiesto entro il 31 marzo 2009.

Non sono considerati edifici i modesti manufatti realizzati in legno o altro materiale privi di qualsiasi fondazione o fondazione instabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo.

Applicazioni:

Ai fini dell'applicazione dell'art. 2 (si veda art. 9 co.6) sono considerati esistenti anche gli ampliamenti non ancora realizzati ma il cui progetto o richiesta di titolo abilitativo siano stati presentati al Comune entro il 31 marzo 2009.



COMUNE DI TORREGLIA

Provincia di Padova

IV Settore

Lavori pubblici-Edilizia privata-Urbanistica

e-mail "tecnico@comune.torreglia.pd.it

Ai fini dell'applicazione dell'art. 3 (*Interventi per favorire il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente*) gli ampliamenti si applicano anche agli edifici che, ai sensi del c. 4 dello stesso articolo, siano già stati demoliti o siano in corso di demolizione sulla base di un regolare titolo abilitativi, purché, alla data di entrata in vigore della L. non siano già stati ricostruiti.

In particolare:

Con riferimento all'art. 2, co. 2, della Legge Regionale si prevede che:

L'ampliamento assentibile è esclusivamente volto al miglioramento dell'unità abitativa e dovrà rispettare i limiti delle distanze dai confini e delle altezze previsti dal P.R.G.

In caso di sopraelevazione dovrà essere rispettato il D.Ministero Infrastrutture del 14.1.2008 (Norme tecniche per le costruzioni).

L'ampliamento dovrà essere previsto in aderenza; ove ciò non risulti possibile potrà essere autorizzato un corpo separato ed esclusivamente a carattere pertinenziale e accessorio ad una distanza massima di ml. 5.00 dal fabbricato principale. Nel caso di parete/i finestrata/e deve essere rispettato il DM 1444/68 art.9 (distanza 10ml).L'ampliamento può essere previsto utilizzando un corpo edilizio contiguo già esistente.

Nei casi, la pertinenza/accessorio dovrà avere unico accesso stradale con il fabbricato principale.

In tutti i casi gli ampliamenti assentibili dovranno essere in armonia estetica con il fabbricato-edificio esistente.

Per gli edifici schedati dal P.R.G. come A (nelle categorie 1.2.3) continuano ad applicarsi le norme di P.R.G.

Le norme dell'art. 2 della L. si applicano anche agli edifici caratteristici previsti dal Piano ambientale dell'ente Parco Colli – bollinatura rossa – art.31 c.4 PA.

In generale nell'applicazione dell'art. 2 della L. non è consentito l'incremento delle unità abitative salvo una unità abitativa in più nel caso che l'ampliamento sia realizzato per consentire la residenza di un familiare (parente o affine entro il terzo grado). Quest'ultimo si deve impegnare a stabilirvi la sua residenza e a mantenerla per 24 mesi dalla data di agibilità dell'intero edificio.

In caso di inosservanza verrà applicata la sanzione prevista dalla disciplina regionale vigente.



COMUNE DI TORREGLIA

Provincia di Padova

IV Settore

Lavori pubblici-Edilizia privata-Urbanistica

e-mail "tecnico@comune.torreglia.pd.it

Gli ampliamenti ad uso autorimessa o accessori dovranno fare parte, anche a posteriori, -eseguite le opere- di unico lotto catastale e dovranno essere costruiti prevalentemente in aderenza. Non potranno essere consentite sopraelevazioni, ad uso abitativo, delle pertinenze se staccate dagli edifici.

Le motivazioni dell'art. 2:

Viene prevista la non derogabilità delle distanze dai confini previste dal PRG per uniformare il tessuto territoriale e per rispetto dei diritti soggettivi già consolidati tenendo anche conto che le distanze tra pareti sono normate dal DM 1444/1968.

Le altezze non possono superare quelle previste dal PRG, in quanto lo stesso si è uniformato al Piano Ambientale dell'Ente Parco Colli e per evitare un degrado ambientale prodotto dalla diversa altezza delle linee di gronda.

La distanza massima di ml. 5.00 dall'edificio principale è voluta per l'accorpamento della pertinenza alla sua destinazione principale e per limitare il consumo del territorio.

In merito all'aumento di una sola unità abitativa in più a favore di un familiare, ciò viene deciso per agevolare la composizione parentale.

Relativamente alla distanza dalle strade la norma di riferimento è il D.Legvo 30.4.1992, n. 285 e succ.ve modd. e int. ni (Codice della strada)

Con riferimento all'art. 2, co. 3, della Legge Regionale si prevede che:

I sottotetti esistenti alla data del 31 marzo 2009, qualora direttamente accessibili dall'unità abitativa, escludendo scale comuni, possono essere adibiti ad uso abitazione computandoli nella volumetria dell'ampliamento richiesto per la parte che abbia altezza media, calcolata ai sensi della L.R. 12/1999 di ml. 2,40.

I sottotetti cui si accede attraverso scala o scale comuni non possono costituire unità abitative a sé stanti e debbono essere considerati unità pertinenziali.

Con riferimento all'art. 2, co. 4, della Legge Regionale:

Fermo restando il contenuto dell'art. 2, co. 4 della Legge si prescrive che dovrà essere salvaguardata l'armonia estetica del fabbricato; in ogni caso la sopraelevazione, oltre a rispettare le norme di cui al D.M. Infrastrutture 14.1.2008, non potrà eccedere i limiti di altezza imposti dal P.R.G.



COMUNE DI TORREGLIA

Provincia di Padova

IV Settore

Lavori pubblici-Edilizia privata-Urbanistica

e-mail "tecnico@comune.torreglia.pd.it

L'ampliamento residenziale in elevazione deve essere esclusivamente relativo alle residenze dell'ultimo piano (essendo non consentito il cumulo della quota del 20% dei piani inferiori che non usufruendolo lo cedono ad altri) in quanto l'ampliamento segue sempre l'unità abitativa.

Con riferimento all'art. 2, co. 5, della Legge Regionale si prevede che:

La percentuale del 20% è elevata al 30% per l'utilizzo di tecnologie che prevedano l'uso di fonti di energia rinnovabile. Nel caso non venisse ottemperata la realizzazione di fonte d'energia rinnovabile avendo ottenuto l'aumento del 30% del volume si applica la sanzione di cui al DPR 380/01 art. 34 (pari al doppio del costo di produzione sul volume realizzato).

Limitazioni dell'art. 2:

In aree definite "Zone di urbanizzazione controllata" dal Piano ambientale dell'Ente Parco Colli Euganei non è consentito l'incremento delle unità abitative ad eccezione di quanto già precisato per l'art. 2 co.2.

In aree definite di Promozione agricola dal Piano ambientale dell'Ente Parco Colli Euganei è consentito l'incremento di un'unità abitativa a favore di un familiare(come precedentemente definito).

Relativamente all'art. 2 della Legge per edifici adibiti ad uso diverso dal residenziale:

In tutti i casi dovranno essere rispettate le distanze dai confini, dalle strade, nonché delle altezze previste dal P.R.G.

In caso di ampliamento dovranno essere rispettati gli standards di parcheggio, verde ecc.

Le norme dell'art. 2 non si applicano agli edifici produttivi esistenti in zona impropria, in quanto già oggetto di ampliamento ex art. 126 L.R. 61/85.

L'ampliamento degli annessi agricoli esistenti a servizio di attività agricola professionale dovrà rispettare la L.R. 11/2004.

Nel caso di imprenditore agricolo diverso da professionale la L.R. 14/2009 non trova applicazione per gli annessi agricoli e ciò per la tutela del territorio.

Relativamente all'art. 3 della Legge:

Fermo restando il contenuto dell'art. 3 della Legge si prescrive che in tutti i casi potranno essere aumentate il numero delle residenze esistenti secondo quanto segue:



COMUNE DI TORREGLIA

Provincia di Padova

IV Settore

Lavori pubblici-Edilizia privata-Urbanistica

e-mail "tecnico@comune.torreglia.pd.it"

- a) nel caso di demolizione e ricostruzione di edificio della volumetria sino a mc. 600 è consentito l'incremento di una unità abitativa;
- b) nel caso di demolizione e ricostruzione di edificio della volumetria oltre i mc. 600 è consentito l'incremento di due unità abitative

Le motivazioni dell'art. 3:

Dalla lettura dell'art. 3 della L.R. 14/2009 non si evince la possibilità di un aumento delle unità abitative per cui si specifica che l'incentivo al "*rinnovamento del patrimonio edilizio esistente*" passa attraverso un aumento delle unità abitative.

Questo aumento viene graduato così come sopra definito con l'intento di arrivare ad una buona vivibilità della abitazione.

Nel caso di P.U.A. il maggior numero di unità abitative rispetto a quanto sopra, verrà autorizzato previa convenzione urbanistica.

Relativamente agli artt. 5 e 6 della Legge:

Si prende atto che l'art. 5 della L.R. 14/2009 è stato modificato ed integrato dall'art. 6 della L.R. 26/2009 e che l'art. 6 della L.r. 14/2009 è stato modificato ed integrato dall'art. 7 della medesima L.R. 26/2009.

Relativamente all'art. 7 della Legge:

S'intende per "contributo di costruzione" la sommatoria degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione.

Viene ribadito quanto esposto dall'art. 8 della L.R.V. 26 del 9.10.2009 relativamente al concetto di prima abitazione.

Relativamente all'art. 8 della Legge:

Il Comune istituirà apposito registro da correlarsi agli attuali registri.

Relativamente all'art. 9 della Legge:

Fermo restando il contenuto dell'art. 9 della Legge relativamente ai commi 2-3-4-6-7-9 viene precisato che:

Nei riguardi del co. 1:

lettera a) gli interventi previsti dagli artt. 2,3,4 non trovano applicazione per gli edifici ricadenti in "Centro storico" previsto dal P.R.G. vigente;

lettera b) e lettera c) schedati come A (nelle tre categorie) dal P.R.G.;

Per quanto riguarda gli edifici schedati come A2.2 e A3 è consentito l'ampliamento esclusivamente ad uso pertinenziale (garage, cantina, lavanderia..) fino ad un massimo di mc. 100 fatto salvo il nulla osta dell'Ente Parco Colli Euganei.

lettera d) - lettera e)-lettera f) sono recepiti integralmente



COMUNE DI TORREGLIA

Provincia di Padova

IV Settore

Lavori pubblici-Edilizia privata-Urbanistica

e-mail "tecnico@comune.torreglia.pd.it

Con riferimento all'art. 10 della Legge Regionale:

La norma viene integralmente recepita compresa la modifica apportata dall'art. 9 della L.R. 9.10.2009, n. 26