

## COMUNE DI DOLO \*\*\* PROVINCIA DI VENEZIA

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 del 10.11.2011

Il Segretario Comunale

Oggetto: Limiti e modalità applicative degli interventi previsti dagli articoli 2, 3 della Legge Regionale 8 luglio 2009, n. 14, come modificata ed integrata dalla Legge Regionale 8 luglio 2011, n. 13 - Adempimenti di cui all'art. 8, comma 4 della lr 13/2011 e di cui all'art. 9, comma 1, lett. a) della lr 14/2009 e s.m.i.

L'Assessore all'Urbanistica Edilizia Privata Elisabetta Ballin relaziona sul punto e riferisce quanto segue;

**Premesso che:**

- in data 11 luglio 2009 è entrata in vigore la legge regionale 8 luglio 2009, n. 14, recante: *"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"*, meglio conosciuta come "Piano Casa".

**Vista** la successiva normativa di seguito elencata:

- delibera di giunta regionale 4 agosto 2009, n. 2499, recante: *"Approvazione dell'integrazione delle linee guida di cui all'art. 2 della LR n° 4 del 2007"*;
- delibera di giunta regionale 4 agosto 2009, n. 2508, recante *"Caratteristiche tipologiche e dimensionali necessari per l'attuazione del comma 1 dell'art. 5 della LR n. 14 del 2009"*;
- delibera di giunta regionale 22 settembre 2009, n. 2797, recante *"Approvazione della circolare n. 4 del 29 settembre 2009"*;
- legge regionale 9 ottobre 2009, n. 26, come modificata dalla legge regionale 8 luglio 2011, n. 13, *"Modifica di leggi regionali in materia urbanistica ed edilizia"*, di modifica ed integrazione della legge regionale n. 14 del 2009;
- decreto legge 13 maggio 2011, n. 70, recante *"Prime disposizioni urgenti per l'economia"*, convertito nella legge 12 luglio 2011, n. 106;

**Considerato che:**

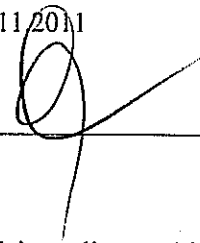
- in data 9 luglio 2011 è entrata in vigore la legge regionale 8 luglio 2011, n. 13, recante *"Modifiche alla legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 "Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, 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."*;
- gli obiettivi che la legge regionale n. 14 del 2009 si prefigge, elencati all'articolo 1, comma 1, sono volti al *"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"*.

**Dato atto** che il disposto normativo in questione persegue tali finalità attraverso le seguenti strategie di intervento:

- possibilità ampliamento degli edifici residenziali nei limiti del 20% del volume esistente e degli edifici non residenziali nei limiti del 20% della superficie coperta esistente;
- possibilità di incrementare l'ampliamento del 20% di cui sopra di un ulteriore 10%, qualora si utilizzino fonti di energia rinnovabile con un potenza non inferiore a 3Kw, anche se già installati;
- possibilità di incrementare l'ampliamento del 20% di cui sopra, di un ulteriore 15%, purchè vi sia un contestuale intervento di riqualificazione che ne porti la prestazione energetica alla corrispondente classe B, secondo i parametri previsti dal decreto legislativo n. 192 del 19 agosto 2005 e dal decreto del Presidente della Repubblica 2 aprile 2009, n. 59;
- possibilità di demolizione e ricostruzione anche parziale con un aumento di cubatura degli edifici realizzati anteriormente al 1989, che necessitano di essere adeguati agli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza; l'aumento è consentito fino al 40% del volume demolito per gli edifici residenziali e fino al 40% della superficie coperta demolita esistente per quelli ad uso non residenziale, (percentuali aumentabili fino al 50% qualora l'intervento comporti la ricomposizione planivolumetrica con forme architettoniche diverse da quelle esistenti comportanti la modifica dell'area di sedime nonché delle sagome degli edifici originari da sottoporre a Piano Urbanistico Attuativo) purchè gli edifici stessi siano ubicati in zona territoriale propria e solo qualora vengano utilizzate tecniche costruttive di edilizia sostenibile di cui alle linee guida previste dall'articolo 2 della legge regionale 9 marzo 2007, n. 4, così come integrate

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 del 10.11.2011

Il Segretario Comunale



- con deliberazione di Giunta Regionale 4 agosto 2009, n. 2499 (articolo 3);
- possibilità di realizzare su abitazioni esistenti al 9 luglio 2011:
  - a) sistemi di captazione delle radiazioni solari addossati o integrati negli edifici, quali serre bioclimatiche, pareti ad accumulo e muri collettori, atti allo sfruttamento passivo dell'energia solare, sempreché correlati con il calcolo di progetto degli impianti termomeccanici;
  - b) pensiline e tettoie finalizzate all'installazione di impianti solari e fotovoltaici, così come definiti dalla normativa statale, di tipo integrato o parzialmente integrato, con potenza non superiore a 6 kWp;
- riduzione del contributo di costruzione per la realizzazione delle opere indicate negli articoli 2 e 3, negli edifici o unità immobiliari destinati a prima abitazione del proprietario o dell'avente titolo.
- contributo di costruzione non dovuto per gli interventi di cui agli articoli 2 e 3, che utilizzano fonti di energia rinnovabile con una potenza non inferiore a 3 kwh per gli edifici destinati a prima abitazione del proprietario o avente titolo;
- possibilità del Comune di ridurre nella misura del 50% il contributo di costruzione per gli interventi di cui agli articoli 2 e 3 che utilizzano fonti di energia rinnovabile con una potenza non inferiore a 3 kwh per gli edifici adibiti ad uso diverso dalla prima abitazione;

**Dato atto** che la realizzazione degli interventi previsti dal comma 1 dell'articolo 5 della legge regionale n. 14 del 2009, così come modificata dalla legge regionale n. 13 del 2011, (sistemi di captazione delle radiazioni solari e pensiline e le tettoie finalizzate all'installazione di impianti solari e fotovoltaici fino a max 6 Kw) sono subordinati all'emanazione di specifico atto della Giunta Regionale da emanarsi entro 60 giorni dall'entrata in vigore della legge regionale n. 13 del 2011, in ordine alle caratteristiche tipologiche e dimensionali degli stessi.

**Considerato** che:

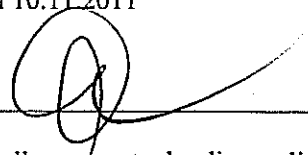
- ai sensi dell'articolo 8, comma 4, della legge regionale n. 13 del 2011: "*I comuni entro il 30 novembre 2011 possono deliberare, fermo restando quanto previsto dall'articolo 9, comma 1, lettera a), della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14, come modificato dalla L.R. n. 13/2011, sulla base di specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale, se e con quali eventuali limiti e modalità applicare la normativa di cui agli articoli 2 e 3 della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14, come modificati dalla presente legge, con riferimento a:*
  - edifici residenziali non destinati a prima casa di abitazione, così come definita dall'articolo 8 della legge regionale 9 ottobre 2009, n. 26, come modificato dalla presente legge;
  - strutture ricettive di cui agli articoli 22 e 25 della legge regionale 4 novembre 2002, n. 33 "Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo" e successive modificazioni;
  - edifici produttivi;
  - edifici commerciali-direzionali";
- ai sensi dell'art. 9, comma 1, lett. a) della legge regionale n. 14 del 2009, come modificata dalla legge regionale n. 13 del 2011, "*Gli interventi previsti dagli articoli 2, 3 e 4 non trovano applicazione per gli edifici:*
  - a) ricadenti all'interno dei centri storici ai sensi dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 [...], salvo che per gli edifici che risultino privi di grado di protezione, ovvero con grado di protezione di demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione o sostituzione edilizia, di ricomposizione volumetrica o urbanistica, anche se soggetti a piano urbanistico attuativo. I comuni possono deliberare, entro il 30 novembre 2011, se e con quali modalità consentire detti interventi; decorso inutilmente tale termine gli interventi sono realizzabili in tutto il centro storico limitatamente alla prima casa di abitazione, così come definita dall'articolo 8 della legge regionale 9 ottobre 2009, n. 26 [...]. Restano fermi i limiti massimi previsti dall'articolo 8, primo comma, n. 1), del decreto ministeriale n. 1444 del 1968 e successive modificazioni";

**Verificato** che i primi quattro commi dell'articolo 9, della legge regionale n. 14 del 2009, così come modificata dalla legge regionale n. 13 del 2011, prevedono, rispettivamente:

1. l'individuazione degli edifici esclusi dall'ambito di applicazione degli interventi previsti dagli articoli 2, 3 e 4 della legge regionale in argomento;
2. nell'attuazione degli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4 della legge regionale n. 14 del 2009, così come modificata dalla legge regionale n. 13 del 2011, l'ammissibilità della modifica della destinazione d'uso degli edifici, purché la nuova destinazione sia consentita dalla disciplina edilizia di zona, per gli edifici situati in zona impropria, purché diversa dalla zona agricola, limitatamente al volume e/o superficie che sarebbe

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 del 10.11.2011

Il Segretario Comunale



realizzabile ai sensi della specifica disciplina di zona, incrementato della percentuale di ampliamento consentita dalla presente legge, fatti salvi eventuali accordi o convenzioni precedentemente sottoscritti e subordinatamente alla presentazione e approvazione di un piano urbanistico attuativo ai sensi dell'articolo 20 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e successive modificazioni;

3. l'immediata applicabilità degli interventi previsti dagli articoli 2 e 3 che riguardano la prima casa di abitazione;
4. con l'esclusione della prima abitazione del proprietario o avente titolo, per gli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4 della legge regionale n. 14 del 2009, come modificata dalla legge regionale n. 13 del 2011, è prevista la verifica dell'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ovvero il loro adeguamento in ragione del maggiore carico urbanistico;

**Verificato**, inoltre, che;

- l'articolo 9, comma 9, della legge regionale n. 14 del 2009, così come modificata dalla legge regionale n. 13 del 2011, ammette l'aumento della superficie utile di pavimento all'interno del volume autorizzato, nel rispetto dei parametri igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente, "*...anche negli edifici ricadenti nei centri storici di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale n. 1444 del 1968 non sottoposti al vincolo di cui al comma 1, lettera b)*", compresi quindi gli edifici ricadenti nelle zone perimetrare come "Centro storico" dal vigente P.R.G., ai sensi della legge regionale n. 31 maggio 1980, n. 80, così come individuati con variante urbanistica generale approvata con deliberazioni di Giunta Regionale n. 2570 del 28.09.2001 e n. 2066 del 26.07.2002;
- a norma dell'articolo 8, comma 1, della legge regionale n. 14 del 2009, così come modificata dalla legge regionale n. 13 del 2011, le istanze relative agli interventi previsti dagli articoli 2, 3, 4 della medesima legge regionale, devono essere presentate entro il 30 novembre 2013, 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 novembre 2011);
- per le disposizioni dell'articolo 8, comma 2, della legge regionale n. 13 del 2011, dalla data di entrata in vigore della stessa Legge (9 luglio 2011), ha perso di efficacia e quindi è da disapplicare la deliberazione adottata dal Consiglio Comunale in data 29.10.2009, n.69 ai sensi dell'articolo 9, comma 5, della legge regionale n. 14;

**Ritenuto** di garantire ai cittadini e imprese, che hanno presentato istanze sulla base della predetta delibera di Consiglio Comunale n. 69 del 29.10.2009, l'esame ed evasione delle suddette istanze sulla scorta del principio di affidamento;

**Evidenziato** che comunque l'istruttoria su dette istanze, sarà svolta in conformità con la normativa vigente all'epoca della presentazione della istanza, e in applicazione dei criteri di cui alla delibera di Consiglio comunale n. 69 del 29.10.2009;

**Accertato** che le disposizioni della più volte citata legge regionale n. 14 del 2009, così come modificata dalla legge regionale n. 13 del 2011, hanno carattere straordinario e prevalgono sulle norme dei Regolamenti degli Enti Locali e sulle norme tecniche dei Piani e Regolamenti Urbanistici contrastanti con esse;

**Considerato** che la scelta di applicare i contenuti della legge regionale n. 14 del 2009, così come modificata dalla legge regionale n. 13 del 2011, costituisce esercizio dell'autonomia costituzionale garantita agli Enti locali di primo livello dall'articolo 114 della Costituzione della Repubblica Italiana, sia pure nel rispetto delle disposizioni normative di livello superiore;

**Ritenuto** di condividere le finalità della legge regionale citata, e conseguentemente di provvedere urgentemente in merito alla fissazione dei criteri applicativi, per l'esecuzione degli interventi di cui agli articoli 2, 3, 4 della legge regionale n. 14 del 2009, così come modificata dalla legge regionale n. 13 del 2011, al fine di consentire un' immediato avvio delle iniziative da parte dei cittadini e imprese;

**Tenuto conto** delle aspettative sia dei residenti nel Comune di Dolo, sia delle imprese operanti nel settore edilizio e della necessità di dare agli stessi le opportunità d'intervento previste dalla L.R. 14/2009 come modificata dalla L.R. 13/2011;

**In adempimento** alle disposizioni di cui all'art. 8, comma 4, della legge regionale n. 13 del 2011, al fine di sostenere il settore edilizio attraverso interventi di valorizzazione e rivitalizzazione del patrimonio edilizio esistente, tenuto conto della situazione e valutazione di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico e ambientale, nonché ai fini di promuovere l'utilizzo di fonti di energia rinnovabili e l'applicazione di tecniche di edilizia sostenibile, di applicare la normativa di cui agli artt. 2 e 3 della legge regionale n. 14 del 2009, così come modificata dalla legge regionale n. 13 del 2011, con i limiti e le modalità applicative riportate nell'**allegato "A"**

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 del 10.11.2011

Il Segretario Comunale

che unito alla presente deliberazione ne forma parte integrante e sostanziale;

**Valutato che** in adempimento delle disposizioni di cui all'art. 9, comma 1, lett. a) della legge regionale n. 14 del 2009, così come modificata dalla legge regionale n. 13 del 2011, di consentire, relativamente agli edifici ricadenti all'interno del "Centro Storico", nelle zone a "Verde privato vincolato" e per gli "Edifici Storico Testimoniali", la realizzazione degli interventi di cui agli artt. 2 e 3 e si espone quanto segue:

- diversamente per gli altri interventi nei "centri storici" nelle zone a "Verde privato vincolato" e per gli "Edifici Storico Testimoniali", vista la particolarità dei loro complessi e articolati tessuti edilizi, ove sono interposti fabbricati di pregio o comunque tutelati ad altri di costruzione in epoca recente e/o di nessun valore architettonico – testimoniale oppure costituenti elemento di degrado o soggetti a intervento convenzionato (Unità Minima di Intervento), risulta necessario introdurre una procedura di controllo diretto da parte degli Uffici con espressione di un formale e vincolante parere sui proposti interventi;
- in tal senso, risulta necessario subordinare il rilascio o formazione dei titoli abilitativi (in sostanza Denuncia Inizio Attività e Permesso di Costruire) ad un separato preventivo parere o a un parere in fase endoprocedimentale della pratica edilizia, da parte del Responsabile del Settore Urbanistica e Edilizia privata, avvalendosi della Commissione Edilizia per gli interventi che ricadono al di fuori delle zone di vincolo di cui agli artt. 136 e 142 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i., oppure avvalendosi della Commissione Intercomunale per il paesaggio per gli interventi che ricadono nelle zone di vincolo di cui agli artt. 136 e 142 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. e nel caso che l'intervento ricada solo parzialmente in zona vincolata sarà acquisito il parere della Commissione Intercomunale per il paesaggio per l'intero intervento;

**Evidenziato che:**

- Risulta necessario determinare inequivocabilmente la delimitazione dei "centri storici", come definiti dall'art. 2 del D.M. 02/04/1968 n. 1444, richiamato dall'art. 9, comma 1, della L.R. 14/2009, precisando che tale art. 2 non riporta espressamente la dicitura di "centri storici", ma introduce la zonizzazione, suddividendo il territorio in 6 zone territoriali omogenee A, B, C, D, E, F e ricomprende nella zona A: *"le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi"*.
- La L.R. 31/05/1980 n. 80, – Norme per la conservazione e il ripristino dei centri storici nel Veneto, ed in particolare l'art. 3 nella individuazione dei "Centri Storici" recita: *"Fanno parte del centro storico le zone territoriali omogenee classificate come zone "A" dalla vigente legislazione urbanistica"* e con i successivi art. 4 e 5 impone l'adeguamento degli Strumenti Urbanistici Comunali per la loro individuazione;
- Con deliberazione di Giunta regionale n. 4961 del 28.08.1992 è stata approvata variante particolareggiata al P.R.G. per i Centri Storici ed edifici con grado di protezione A1 applicata in variante a quanto previsto dal P.R.G. adottato con deliberazione della Giunta regionale n. 5237 del 26.10.1983, coincidente con il sistema delle ville patrizie lungo il Naviglio Brenta;
- Lo scopo della Variante al P.R.G. approvata con D.G.R. n. 4961/92, al di là dell'ovvia salvaguardia delle caratteristiche tipologiche e morfologiche del centro storico, era quella di consentire gli interventi di attuazione in regime di concessione diretta, saltando la fase intermedia dei piani particolareggiati, che, previsti dal PRG previgente, non sono mai stati redatti, tale circostanza aveva accentuato la paralisi operativa e dunque il degrado dell'area stessa, e la variante urbanistica si prefiggeva lo scopo, oltre che per incrementare il più possibile l'uso e la destinazione pubblica delle aree, di definire un sistema di fruizione pubblica degli spazi verdi posti a diretto contatto degli argini del Brenta;
- Con deliberazioni di Giunta Regionale n. 2570 del 28.09.2001 e n. 2066 del 26.07.2002 è stata approvata variante generale al piano regolatore con la quale è stato ridefinito il perimetro del Centro Storico considerando la perimetrazione dei centri storici come individuata nell'"Atlante dei Centri Storici" della Provincia di Venezia ai sensi della L.R. 80/80 comprendendo oltre al centro storico di Dolo quello di Sambruson;
- Anche ai fini dell'applicazione della L.R. 14/2009 così come modificata dalla L.R. 13/2011, secondo quanto rilevabile e documentato dagli atti ed elaborati del vigente P.R.G. approvato con le succitate deliberazioni della G.R.V. 2570/2001 e n.2066/2002, la delimitazione dei "Centri "Storici" viene confermata, su tutte le parti del territorio comunale coincidenti con le zone classificate Zona Territoriale Omogenea "A" e le altre zone circostanti facenti parte dell'agglomerato insediativo urbano che ne conservano l'organizzazione territoriale,

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 del 10-11-2011

Il Segretario Comunale



- l'impianto urbanistico (o delle strutture edilizie), i segni della formazione remota o che ne sono funzionalmente collegate, come delimitate dal P.R.G. con la dicitura "*Perimetro Centro Storico*" (corrispondenti alla stessa perimetrazione riportata nell'Atlante dei Centri Storici della Provincia di Venezia);
- Visto che il comma 1) dell'art.19 delle vigenti norme tecniche di attuazione "*Verde privato vincolato*" precisa che tali zone "*corrispondono a tutti gli effetti alle zone A*" pertanto anche tali ambiti devono essere inclusi nell'applicazione della L.R. 14/2009 come integrata e modificata dalla L.R. 13/2011 per gli interventi ammessi (o esclusi) per il "Centro Storico".
  - Risulta opportuno applicare la medesima disciplina prevista per il "Centro Storico" anche per gli edifici vincolati e storico testimoniali elencati all'art.20 delle N.T.A., in quanto oggetto di analoga tutela e per i quali le specifiche schede hanno individuato i tipi di intervento ammissibili, che corrispondono alle stesse tipologie di intervento disciplinate all'art.6 delle N.T.A. per i fabbricati ricadenti nel "Centro Storico";

**Evidenziato inoltre che:**

- sempre in tema di "Centri Storici" risulta necessario definire quali Gradi di Protezione assegnati ai singoli edifici precludono la possibilità di applicazione della L.R. 14/2009 così come modificata dalla L.R. 13/2011, che consente ai Comuni l'applicazione del "piano casa" per gli interventi privi di grado di protezione ovvero con grado di protezione di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione o sostituzione edilizia, di ricomposizione volumetrica o urbanistica, anche se soggetti a piano urbanistico attuativo;
- L'art.23 delle N.T.A. "Zone A" individua le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di esso, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;
- Il comma 6) dell'art.20 delle n.t.a. stabilisce che l'indicazione del tipo di intervento ammissibile per ciascun corpo di fabbrica (esclusa la demolizione senza ricostruzione), riportato negli elaborati di progetto, comprende tutti i precedenti ed esclude i successivi;
- Ai fabbricati posti nella zona A del Centro storico il P.R.G. assegna i gradi di protezione corrispondenti alle caratteristiche degli interventi disciplinati all'art.6 "*Tipologie di intervento*" delle norme tecniche di attuazione;
- Le N.T.A. del vigente P.R.G. (art. 20 comma 5) riportano la schedatura degli edifici vincolati ai sensi dell'art.10 del D.Lgs 42/2004 e dell'art.10 della ex L.R. 24/85 definiti come storico testimoniali, ed individua gli interventi ammissibili per ciascun corpo di fabbrica, così come indicati negli elaborati di progetto di cui alla lettera f) dell'art.1 della N.T.A. del P.R.G. come di seguito riportati:

1 = manutenzione ordinaria;

2 = manutenzione straordinaria;

3 = restauro scientifico;

4 = risanamento conservativo;

5 = ripristino tipologico;

6 = ristrutturazione edilizia controllata;

7 = ristrutturazione con vincolo di conservazione totale o parziale delle facciate;

8 = ristrutturazione edilizia;

9 = ristrutturazione urbanistica;

10 = ampliamento;

11 = Adeguamento igienico sanitario con aumento di volume

12 = Nuova edificazione

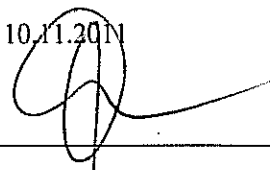
13 = demolizione e ricostruzione;

14 = demolizione senza ricostruzione.

- Per i fabbricati individuati con i Gradi di Protezione di tutela più elevati e precisamente dalla tipologia d'intervento dal n.1) al n.5), l'art. 6 delle N.T.A. del P.R.G. non ammette la loro demolizione e ricostruzione né sostanzialmente la loro sostituzione edilizia o ricomposizione volumetrica e quindi ai sensi della lettera a) del comma 1) dell'art.9 della L.R. 14/2009 e s.m.i (L.R. 13/2011) non trovano applicazione gli interventi previsti dagli artt. 2 e 3 della L.R. 14/2009 e s.m.i.;
- Per i fabbricati con Grado di Protezione di tutela n.6 "*Ristrutturazione edilizia controllata*" l'art.6 punto 6. delle N.T.A. consente gli interventi di ristrutturazione parziale o generale, ferma restando la conservazione dell'involucro, nonché delle caratteristiche architettoniche d'insieme qualora si rilevino significative valenze

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 del 10/11/2011

Il Segretario Comunale



tipologiche, estetiche o formali ed inoltre, per tale grado di vincolo, il comma 2 e 2bis dell'art.20 delle N.T.A. consente gli interventi di ampliamento per i fabbricati storico testimoniali ricadenti in zona E, mentre per i fabbricati con vincolo comunale storico testimoniale/monumentale ricadenti nelle zone B, C1 e C2 consente gli interventi previsti dagli artt. 24, 25 e 26 delle n.t.a. del P.R.G. (tra i quali anche la demolizione con ricostruzione e ampliamento), pertanto trovano applicazione gli artt.2 e 3 della L.R. 14/2009 e s.m.i., compatibilmente con la destinazione di zona urbanistica, le valenze tipologiche, estetiche e formali di pregio del fabbricato;

- Per i fabbricati con Grado di Protezione di tutela n.7. "*Ristrutturazione con vincolo di conservazione totale o parziale delle facciate*" l'art. 6 punto 7. delle N.T.A. consente gli interventi previsti alla tipologia 8. "*Ristrutturazione edilizia*" (compresa la demolizione e ricostruzione) purchè siano conservate le facciate che presentano valenza architettonica nella loro qualità tipologica e architettonica (forometria, linea di gronda, elementi decorativi, ecc..), pertanto trovano applicazione gli artt.2 e 3 della L.R. 14/2009 e s.m.i., compatibilmente con la conservazione delle facciate che presentano valenza architettonica nella loro qualità tipologica e architettonica;
- Per i fabbricati con il grado di protezione dal n.8) al n.13) e per gli edifici privi di grado di protezione sono ammessi rilevanti interventi di demolizione e ricostruzione, per tale motivo trovano applicazione gli artt.2 e 3 della L.R. 14/2009 e s.m.i., mentre per la tipologia di intervento n.14 è invece ammessa la sola demolizione, finalizzata allo smantellamento di volumi (o parti di volumi) per il recupero di aree libere ed al ripristino dei caratteri morfologici ed ambientali del Centro storico, per la quale non trova applicazione il "piano casa", ciò al fine di perseguire un ordinato disegno urbano come prefigurato negli studi e relazioni che hanno formato il "*sistema del centro storico*" del P.R.G.
- Le Unità Minime di Intervento (quasi tutte in zona A) hanno il fine di costituire preventivo strumento di indirizzo e di controllo dell'intervento diretto da sottoporre necessariamente ad interventi di riqualificazione urbanistica per ambiti unitari, nonché per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ivi previste da distribuire in spazi (ove presenti) il più possibile in maniera armonica con il contesto, le U.M.I. contengono già delle premialità per incentivare la riqualificazione edilizia-urbanistica, per tale motivo in tali ambiti non è opportuno applicare il "piano casa" in quanto le volumetrie in "deroga" si sovrapporrebbero agli incentivi già esistenti in ambiti di edificato consolidato con conseguente eccessivo congestionamento del Centro storico, a ciò si deve aggiungere che l'applicazione del "piano casa" non trova coerenza con le schede normative e le carature obbligatorie delle U.M.I. e diverrebbe fonte di "confusione" normativa e contenzioso;
- risulta opportuno inoltre valutare, oltre che il Grado di Protezione dell'edificio oggetto dell'intervento, anche il contesto in cui si inserisce e gli effetti conseguenti con particolare riferimento agli aspetti architettonici e compositivi, considerato la complessa articolazione del tessuto edilizio e infrastrutturale del centro storico o dei contesti degli edifici vincolati;
- per quanto sopra detto gli interventi sui manufatti edilizi di valore storico-testimoniale devono rispettare di norma le regole compositive relative ai materiali e alle facciate e gli stilemi architettonici contenuti nell'allegato 4 delle n.t.a. (dizionario delle componenti architettoniche);

**Ritenuto di recepire ed applicare nelle seguenti zone e fabbricati:**

- "**Centro Storico**" così come individuati dal vigente P.R.G. con la dicitura "*Perimetro Centro Storico*";
- **Verde privato vincolato;**
- **Edifici storico testimoniali;**
- le agevolazioni sugli interventi edilizi, anche in deroga alle previsioni delle Normative, Regolamenti, Strumenti Urbanistici e Territoriali, Comunali, Provinciali e Regionali, consentite dalla L.R. 14/2009 come modificata dalla L.R. 13/2011, negli ambiti di applicazione previsti art. 9 della stessa L.R., con le seguenti **limitazioni e modalità:**
- **di escludere** dall'applicazione delle agevolazioni della L.R. 14/2009 come modificata dalla L.R. 13/2011, gli interventi sugli edifici per i quali il vigente P.R.G. ha assegnato le "*tipologie di intervento*" dal n.1) al n.5), il n.14 ), i fabbricati compresi nell'ambito delle **Unità Minime di Intervento (U.M.I.) e i Piani Urbanistici Attuativi non ancora approvati alla data di approvazione del presente provvedimento**, Ciò per garantire la necessaria e coerente tutela al patrimonio edilizio storico, ancorché di vario livello di qualità architettonica e valore testimoniale ed in generale ai contesti dei "centri storici";

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 del 10.11.2011

Il Segretario Comunale

- **di ammettere** l'applicazione delle agevolazioni della L.R. 14/2009 come modificata dalla L.R. 13/2011, gli interventi sugli edifici per i quali il vigente P.R.G. ha assegnato le **"tipologie di intervento" dal n.6 al n. 13) e i fabbricati privi di grado di vincolo;**  
In ogni caso l'intervento edilizio potrà essere attuato solamente con i limiti e le modalità riportate nell'allegato "B", qualora il progetto abbia dimostrato di essere compatibile con la conservazione dell'involucro, nonché delle caratteristiche architettoniche d'insieme che rilevino significative valenze tipologiche, estetiche o formali e compatibilmente con la conservazione delle facciate che presentano valenza architettonica nella loro qualità tipologica e architettonica;
- sono comunque fatte salve - *ma si ritiene opportuno rammentarle, onde evitare ingiustificate aspettative, revisioni dei progetti, dinieghi e anche possibili contenziosi* - tutte le altre questioni di carattere normativo sulla sicurezza in generale (distanze strade e spazi pubblici, sismica, igienico sanitaria, strutturale, ecc.), sugli aspetti civilistici e condominiali (diritti, servitù, vedute, rapporti fra comproprietari e di vicinanza, ecc.), che esulano dalle agevolazioni della L.R. 14/2009 così come modificata dalla L.R. 13/2011, ma che dovranno essere osservate nei possibili interventi in tutto il territorio comunale, e con particolare attenzione nei centri storici per la maggior densità del tessuto edilizio;
- ai sensi dell'art. 9, comma 1, lett. a) ultimo periodo, rimangono fermi i limiti previsti dall'art. 8, comma 1, del precitato D. M. 1444/1968 e successive modifiche e limitazioni, che recita: "*Limiti di altezza degli edifici – Le altezze massime degli edifici per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue: 1) Zone A): - per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture; - per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico –artistico*";

Ultimata la relazione dell'assessore all'urbanistica ed edilizia privata Elisabetta Ballin, il Presidente apre il dibattito;

Il Cons. Spolaore si chiede se usciremo da un regime di emergenza. Si rammarica che con questo intervento si sia aperto al centro storico.

*Esce dall'aula il Cons. Doni pertanto i presenti sono n. 16.*

L'Ass. Ballin rimarca che la scheda sul centro storico è molto controllata e contenuta.

*Entra in aula il Cons. Doni pertanto i presenti sono n. 17.*

Il Cons. Naletto ringrazia l'Assessore, il tecnico e il Sindaco per come è stato affrontato il tema preservando la specificità tutta dolese.

Il Sindaco nell'elogiare il responsabile del servizio urbanistica per il buon lavoro svolto si rammarica di non poter essere presente al convegno nel quale il medesimo sarà relatore nella giornata di domani.

Il Cons. Spolaore chiede di attivare delle convenzioni con i Comuni che organizzano convegni in materia urbanistica affinché i consiglieri possano partecipare gratuitamente.

Il Cons. Zingano si complimenta anch'esso per il lavoro svolto dall'ufficio e si dichiara soddisfatto per le norme in materia di risparmio energetico e per la possibilità di ampliamento data ai figli. Per quanto attiene invece all'esenzione dal pagamento degli oneri sulla prima casa, non è del tutto d'accordo in quanto vi potrebbero essere delle situazioni non chiare in caso di vendita dell'immobile, dato che verrebbe meno il presupposto dell'esenzione.

Il Cons. Gei si unisce anch'esso all'apprezzamento del lavoro degli uffici, ma preannuncia il proprio voto contrario. Si tratta infatti di una legge emergenziale che viene prorogata con un allargamento dei cordoni.

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 del 10.11.2011

Il Segretario Comunale

---

A tal proposito fornisce dei dati circa la cementificazione del territorio veneto. Ritiene quindi che perseverare su questa strada sia pura follia.

Ultimata la discussione e dato atto che nessun altro Consigliere interviene in merito, il Presidente pone in votazione il presente provvedimento;

### IL CONSIGLIO COMUNALE

Udita la relazione dell'Assessore Ballin;

Udito il dibattito svoltosi;

Visti gli allegati pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del T.U. 267/2000;

Con voto espresso per alzata di mano, che ha dato il seguente esito, accertato dagli scrutatori e proclamato dal Presidente:

Presenti n. 17

Votanti n. 17

Voti favorevoli n. 16

Voti contrari n. 1 (Cons. Giorgio Gei)

### DELIBERA

1. di applicare, in adempimento alle disposizioni di cui all'art. 8, comma 4, della legge regionale n. 13 del 2011, sulla base delle valutazioni riportate in narrativa, la normativa di cui agli articoli 2, 3 della legge regionale 14 del 2009, così come modificata dalla legge regionale 13 del 2011, con i limiti e modalità applicative contenute nell'**allegato "A"** che unito alla presente deliberazione ne forma parte integrante e sostanziale;
2. di consentire, in adempimento alle disposizioni di cui all'art. 9, comma 1, lett. a) della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14, così come modificata dalla legge regionale 8 luglio 2011, n. 13, relativamente agli edifici ricadenti all'interno del "Centro Storico", nelle aree a "Verde privato vincolato" e per gli "Edifici Storico testimoniali", la realizzazione degli interventi di cui agli artt. 2 e 3 della stessa legge regionale con i limiti e modalità applicative contenute nell'**allegato "B"** che unito alla presente deliberazione ne forma parte integrante e sostanziale;
3. di dare atto che le i limiti e le modalità applicative riportate ai punti 1 e 2, avendo natura operativa/attuativa della L.R. 14/2009, così come modificata dalla L.R. 13/2011, non costituiscono variante al piano urbanistico vigente e, le stesse, prevalgono sulle altre disposizioni comunali nella materia urbanistico-edilizia esclusivamente in riferimento agli interventi previsti dagli artt. 2 e 3 della citata L.R.;
4. di precisare, ai sensi dell'articolo 7 della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14, così come modificata dalla legge regionale 8 luglio 2011, n. 13, che per gli interventi di cui agli articoli 2 e 3 della stessa legge regionale, relativi agli edifici o unità immobiliari destinati a prima abitazione del proprietario o avente titolo, il contributo di costruzione previsto dall'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni e integrazioni è ridotto del 60% e che lo stesso contributo non è dovuto qualora, con gli stessi interventi, si preveda anche l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile con una potenza non inferiore a 3 kw;
5. di precisare altresì, che la presente deliberazione potrà essere successivamente integrata o modificata, a seguito di sopravvenute disposizioni regionali normative o di indirizzo, in merito all'argomento trattato;



Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 del 10.11.2011

Il Segretario Comunale

---

6. di fare salve, sulla scorta del principio di affidamento in capo agli interessati, le istanze - che non riguardano la prima abitazione del proprietario o avente titolo - presentate ai sensi della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14, prima della data del 9 luglio 2011, il cui permesso di costruire non sia stato ancora rilasciato, disponendo che l'evasione delle stesse avvenga sulla base delle condizioni di cui alla normativa vigente all'epoca della presentazione della istanza, (L.R. 14/2009) per quanto non in contrasto con le modificazioni introdotte dalla L.R. 13/2009, e in applicazione dei criteri di cui alla delibera di Consiglio comunale n. 69 del 29.10.2009;
7. di demandare, ai sensi dell'articolo 8 della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14, così come modificata dalla legge regionale 8 luglio 2011, n. 13, al Responsabile del Settore Urbanistica e Edilizia privata l'istituzione ed aggiornamento, di un apposito registro con indicati i dati generali e statistici degli interventi realizzati ai sensi ai sensi dell'articolo 7 della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14, così come modificata dalla legge regionale 8 luglio 2011, n. 13, indicando, per ciascun tipo di intervento, il volume o la superficie di ampliamento autorizzato;

L'assessore all'urbanistica ed edilizia privata Elisabetta Ballin riferisce quanto segue:

- Considerata la necessità di attuare urgentemente i criteri applicativi, per l'esecuzione degli interventi di cui agli articoli 2, 3 della legge regionale n. 14 del 2009, così come modificata dalla legge regionale n. 13 del 2011, al fine di consentire un' immediato avvio delle iniziative da parte dei cittadini e imprese;

Con successiva e separata votazione, che ha dato il seguente esito, accertato dagli scrutatori e proclamato dal Presidente:

Presenti n. 17

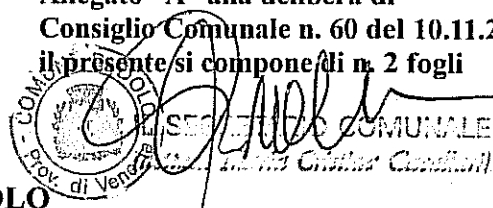
Astenuti n. 1 (Cons. Giorgio Gei)

Votanti n. 16

Voti favorevoli n. 16

### **DELIBERA**

di rendere immediatamente esecutivo il presente provvedimento.



## COMUNE DI DOLO

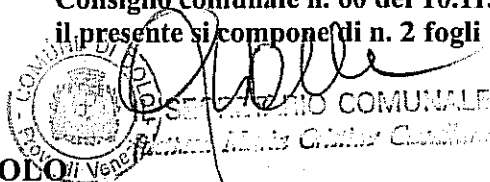
### Limiti e modalità operative di applicazione del Piano Casa

(Art. 9 comma 5 della L.R. n. 14/2009 modificato dall'art.8 comma 4 L.R. n. 13/2011)

In adempimento alle disposizioni di cui all'art. 8, comma 4, della legge regionale n. 13 del 2011, al fine di sostenere il settore edilizio attraverso interventi di valorizzazione e rivitalizzazione del patrimonio edilizio esistente, tenuto conto della situazione e valutazione di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico e ambientale, nonché ai fini di promuovere l'utilizzo di fonti di energia rinnovabili e l'applicazione di tecniche di edilizia sostenibile, di applicare la normativa di cui agli artt. 2 e 3 della legge regionale n. 14 del 2009, così come modificata dalla legge regionale n. 13 del 2011, con i limiti e le modalità applicative come di seguito riportate:

1. Applicare alle Denunce di Inizio Attività e Permessi di Costruire presentati ai sensi della L.R. 14/2009 come modificata dalla L.R. 13/2011 i medesimi diritti di segreteria inerenti ai corrispettivi titoli abilitativi per le normali attività edilizie;
2. i parametri dimensionali indicati nella legge regionale devono ricondursi ai parametri e alle definizioni del vigente strumento urbanistico (volume, superficie coperta, altezza, distanze, ecc.) e gli interventi devono rispettare tutte le altre normative di settore avente incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, ed in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, all'efficienza energetica e alla sicurezza idraulica. In zona agricola devono essere rispettate le indicazioni tipologico, costruttive/formali degli abachi allegati alle N.T.A. del P.R.G.;
3. il rispetto della **definizione di prima casa di abitazione** di cui al comma 1 dell'art.8 della L.R. 26/2009 come modificata dalla L.R. 13/2011 deve essere dichiarata e costituire impegno del richiedente in sede di presentazione della D.I.A. e per il rilascio del permesso di Costruire;
4. In caso di interventi edilizi in cui vi sia **contestuale richiesta di un procedimento ordinario** ai sensi del D.P.R. 380/2001, del vigente Strumento Urbanistico comunale **e di un procedimento straordinario** ai sensi degli artt. 2, 3 della L.R. 14/2009 e s.m.i. il titolo abilitativo richiesto è il permesso di costruire. In tali istanze devono sempre essere chiaramente individuate in modo separato le componenti afferenti a ciascuno dei due diversi interventi;
5. **Nel caso di edifici condominiali** l'intervento è consentito purchè sia prodotta delibera di approvazione dell'assemblea condominiale, nel caso di edifici condominiali nei quali non vi sia l'assemblea condominiale, l'intervento è consentito purchè sia prodotto assenso di tutti i proprietari delle unità immobiliari;
6. **L'edificazione di corpi separati** (attuabile qualora ricorrano i presupposti di cui alla seconda parte del comma 2 dell'art.2 della L.R. 14/09 e s.m.i.) potrà essere consentita su aree con destinazione urbanistica diversa da quella in cui insiste l'edificio principale, ivi comprese le aree a destinazione agricola, a condizione che queste abbiano destinazione compatibile con la destinazione d'uso dell'edificio da ampliare, la costruzione del corpo edilizio separato dovrà trovarsi in contiguità dell'edificio principale entro una distanza massima (anche radiale) di m. 30 dal fabbricato di cui è origine (deroghe alla distanza potranno essere eccezionalmente ammesse limitatamente per il superamento di inconvenienti igienico-sanitari) e rientrare all'interno del lotto di pertinenza dell'edificio che lo ha generato anche in deroga ai parametri del lotto minimo e nel caso si intenda usufruire dell'ampliamento del 15% previsto dal comma 5bis dell'art.2 della L.R. 14/2009 e s.m.i. la prestazione energetica almeno corrispondente alla classe B deve essere garantita sia sul fabbricato principale, sia sul corpo separato;
7. **La deroga** alle disposizioni del vigente P.R.G., **relative alle altezze dei fabbricati**, è limitata fino ad un massimo di m 3,00 (con la possibilità di prevedere un ulteriore piano rispetto a quanto previsto dalla corrispondente Classe dell'abaco dei tipi edilizi delle n.t.a. del P.R.G.) e nel rispetto dell'art. 8 del D. M. 1444/1968;
8. le **percentuali di cui ai commi 5 e 5bis** dell'art.2 della L.R. 14/2009, come modificata dalla L.R. 13/2011, **potranno essere sommate**, i requisiti di cui ai commi 5 e 5bis dovranno essere attestati da tecnico progettista e la loro corretta esecuzione dovrà essere dichiarata dal direttore dei lavori in sede di comunicazione di fine dei lavori come previsto dall'art.8 comma 2 del D.Lgs 192/2005;

9. la **percentuale di cui all'art.3 comma 2 della L.R. 14/2009** come modificata dalla L.R. 13/2011 va **applicata con riferimento al volume o superficie coperta demoliti**;
10. di precisare che ai fini dell'applicazione della L.R. 14/2009 e ss.mm.ii. per "**disposizioni in materia di distanze previste dalla normativa statale vigente**" (di cui all'art.9, c.8 della L.R. n.14/2009) devono intendersi quelle contenute negli artt. 873, 905, 906, 907 del Codice civile, nel D.M. 14.04.1968, n.1404, nel D.M. 02.04.1968, m.1444 e nel D.P.R. n.285/1992 (Nuovo Codice della strada) e D.P.R. n.495/1992 (Regolamento di esecuzione e attuazione del nuovo codice della strada), con la **prescrizione** che in caso di deroga dalle distanze minime dai confini previsti nella vigente strumentazione urbanistica per la zona territoriale ove ricade l'intervento- fermo restando il disposto dell'art.9 del D.M. 1444/1968 - alla DIA (o P. di C.) **dovrà essere allegato l'assenso del proprietario confinante**;
11. **Le strutture di cui all'art.5 della L.R. 14/2009** come modificata dalla L.R. 13/2011, come previsto dalla normativa regionale richiamata, non concorrono alla superficie netta di pavimento, ma se significative ai fini del conteggio della superficie coperta come definita dalle n.t.a. del P.R.G. devono rispettare le norme del P.R.G. sulle distanze (confini, tra edifici, e dalle strade, ecc.);
12. Gli interventi sono ammissibili solo qualora gli edifici siano serviti di **opere di urbanizzazione primaria** ed in caso contrario solo nel caso in cui la ditta richiedente si impegni a sostenere a propria cura e spese il costo per la realizzazione delle opere mancanti con atto unilaterale d'obbligo concordato con l'ufficio Tecnico Comunale e senza dare diritto allo scomputo dai corrispondenti oneri di urbanizzazione;
13. **Non sono consentiti gli ampliamenti** di cui agli artt.2 e 3 della L.R. 14/2009 e ss.mm.ii. per gli edifici o i progetti presentati entro il 31.05.2011, ricadenti all'interno degli ambiti assoggettati a **Piano Urbanistico Attuativo vigente (compreso P.I.R.U.E.A., progetti per Comparti e U.M.I. vigenti)** al fine di limitare la modifica della dotazione di opere di urbanizzazione e standard minimi oggetto di convenzione circoscrivendoli ai soli eventuali interventi sulla prima casa di abitazione (per le quali vige lo speciale regime derogatorio previsto dal comma 4 art.8 della L.R. 13/2011 e dalla seconda parte del comma 4 art.9 L.R. 14/2009 e ss.mm.ii);
14. In presenza di **comparti, unità minime di intervento e piani urbanistici attuativi non ancora approvati** alla data di entrata in vigore della L.R. 13/2011 (09.07.2011), al fine di non compromettere le previsioni di sviluppo attuative del P.R.G. sono ammessi i soli interventi previsti dal vigente strumento urbanistico (art. 10 comma 7 e art. 11 comma 6 delle vigenti n.t.a.) oltre a quanto previsto dall'art.18bis della L.R. 11/2004;
15. Fermo quanto prescritto dalla normativa statale in termini di **parcheggi** (legge 122/1989), per tutti gli interventi edilizi che comportano incremento del numero delle unità abitative, dovranno essere garantiti almeno due posti auto, anche scoperti, e per gli ampliamenti a destinazione non residenziale devono essere previsti gli standard o qualora nell'ampliamento di edifici adibiti ad attività produttiva non risulti possibile reperire le quantità di parcheggi previste, si procederà alla monetizzazione;
16. ricordato che la fattispecie della **casa a schiera** ha una disciplina specifica prevista al comma 4 dell'articolo 2 della legge regionale 14/2009 come modificata dalla L.R. 13/2011, si prescrive che, in caso di casa a schiera, ovvero laddove la **tipologia edilizia sia connotata da una serialità**, venga presentata un'unica istanza edilizia (relativa a tutte le unità componenti la schiera) in cui viene disciplinata la modalità di attuazione dell'ampliamento che deve essere tale da non compromettere l'unitarietà del disegno complessivo dell'edificio; anche in caso di intervento su edificio costituito da più unità abitative (bifamiliare, porzione di quadrifamiliare, ecc.), la richiesta deve essere accompagnata da specifici elaborati che dimostrino che l'ampliamento rispetta i criteri compositivi complessivi dell'edificio nella sua interezza; e ciò al fine di salvaguardare il rispetto dei principi compositivi dell'edificio del suo insieme;
17. considerato le problematiche ambientali che potrebbero derivare, gli interventi di cui agli artt. 2 e 3 riferiti agli **ampliamenti zootecnici ancorché intensivi**, dovranno in ogni caso rispettare le distanze dettate dalla normativa igienico-sanitaria in materia, in particolare quelle previste dalla DGR 8 ottobre 2004 n. 3178 e s.m.i.;
18. il ricorso all'art. 3 comma 3 - **ricomposizione planivolumetrica** - dovrà essere preceduto da una richiesta di individuazione d'ambito da definirsi con specifica deliberazione della Giunta Comunale;
19. per il "**Centro Storico**", le zone a "**Verde privato vincolato**" e gli "**Edifici Storico Testimoniali**" deve essere applicato quanto previsto dall'**allegato "B"** della deliberazione di Consiglio comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ che costituisce normativa speciale e prevalente rispetto alla normativa generale riportata nel presente allegato "A".



COMUNE DI DOLOMINA

**Limiti e modalità operative di applicazione del Piano Casa nel "Centro Storico", "Verde privato vincolato" e per gli "Edifici Storico Testimoniali"**

(Art. 9 comma 1 lettera a della L.R. n. 14/2009)

1) **Ambito di applicazione:**

Nelle zone e per i fabbricati individuati dal P.R.G. come di seguito elencati:

- "Centro Storico" così come individuati dal vigente P.R.G. con la dicitura "Perimetro Centro Storico";

- Verde privato vincolato;

- Edifici storico testimoniali;

sono recepite ed applicate le agevolazioni sugli interventi edilizi, anche in deroga alle previsioni delle Normative, Regolamenti, Strumenti Urbanistici e Territoriali, Comunali, Provinciali e Regionali, consentite dalla L.R. 14/2009 come modificata dalla L.R. 13/2011, negli ambiti di applicazione previsti art. 9 della stessa L.R., con le seguenti limitazioni e modalità:

- **di escludere** dall'applicazione delle agevolazioni della L.R. 14/2009 come modificata dalla L.R. 13/2011, gli interventi sugli edifici per i quali il vigente P.R.G. ha assegnato le "tipologie di intervento" dal n.1) al n.5), il n.14), i fabbricati compresi nell'ambito delle Unità Minime di Intervento (U.M.I.) e i Piani Urbanistici Attuativi non ancora approvati alla data di approvazione del presente provvedimento;

- **di ammettere** l'applicazione delle agevolazioni della L.R. 14/2009 come modificata dalla L.R. 13/2011, gli interventi sugli edifici per i quali il vigente P.R.G. ha assegnato le "tipologie di intervento" dal n.6 al n. 13) e i fabbricati privi di grado di vincolo;

In ogni caso l'intervento edilizio potrà essere attuato solamente nel caso che il progetto abbia dimostrato di essere compatibile con la conservazione dell'involucro, nonché delle caratteristiche architettoniche d'insieme qualora si rilevino significative valenze tipologiche, estetiche o formali e compatibilmente con la conservazione delle facciate che presentano valenza architettonica nella loro qualità tipologica e architettonica; ai sensi del comma 2 dell'art.20 delle n.t.a. per i fabbricati storico-testimoniali situati in zona "E" l'applicazione dell'art.3 della L.R.14/2009 come modificata dalla L.R. 13/2011 è applicabile dalla tipologia di intervento n.8 e superiori;

- **di applicare** i limiti e le modalità applicative contenute nell'allegato "A" della deliberazione di Consiglio comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ salvo che per le parti in contrasto con quanto stabilito nel presente Allegato "B" che costituisce normativa speciale prevalente su quella generale contenuta nell'allegato "A".

2) **I progetti sono subordinati al parere vincolante del Responsabile del Settore Urbanistica e Edilizia privata, che dovrà avvalersi del parere della Commissione Edilizia** per gli interventi che ricadono al di fuori delle zone di vincolo di cui agli artt.136 e 142 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i., **dovrà avvalersi del parere della Commissione Intercomunale per il paesaggio** per gli interventi che ricadono nelle zone di vincolo di cui agli artt. 136 e 142 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. e nel caso che l'intervento ricada solo parzialmente in zona vincolata sarà acquisito il parere della Commissione Intercomunale per il paesaggio per l'intero intervento;

3) **Destinazioni d'uso.**

- l'applicazione del "piano casa" nel "Centro storico" è ammesso per le destinazioni d'uso consentite dalle n.t.a. del P.R.G. per la zona territoriale omogenea ove ricade il fabbricato oggetto di intervento;

- per i fabbricati ricadenti nel "Verde privato vincolato" (con grado di vincolo) e per gli edifici storico testimoniali sono ammesse le **destinazioni d'uso** riportate nella rispettiva scheda dell'edificio oggetto di intervento come da tabella riportata all'art.20 delle n.t.a. del P.R.G.;

- per i fabbricati ricadenti nel "Verde privato vincolato" non soggetti a grado di protezione sono ammesse le destinazioni d'uso previste dal comma 2 dell'art.19 delle n.t.a. del vigente P.R.G.;

4) **Il progettista incaricato deve dimostrare con estremo rigore che l'intervento è compatibile con il fabbricato** e non pregiudica la conservazione dell'involucro, nonché delle caratteristiche architettoniche

d'insieme, in ogni caso l'intervento dovrà sempre rispettare le caratteristiche oggetto di tutela del fabbricato qualora si rilevino significative valenze tipologiche estetiche o formali e non deve pregiudicare la conservazione delle facciate che presentano valenza architettonica nella loro qualità tipologica e architettonica. Gli interventi sui manufatti edilizi in "Centro Storico", in zona a "Verde privato vincolato" e sugli "Edifici Storico Testimoniali" devono rispettare le regole compositive relative ai materiali e alle facciate e gli stilemi architettonici contenuti nell'allegato 4 delle n.t.a. (dizionario delle componenti architettoniche), deroghe saranno ammesse su parere della Commissione competente, sulla scorta di motivata istanza debitamente documentata e in ogni caso deve essere salvaguardato il valore storico-architettonico del tessuto edilizio evitando di inserire ampliamenti incongrui che sopravanzino dagli edifici interrompendo la cortina edilizia lungo il Naviglio del Brenta, le strade o comunque nelle aree visibili dagli spazi pubblici;

- 5) **La deroga** alle disposizioni del vigente P.R.G. **relative alle altezze dei fabbricati** è limitata fino ad un massimo di m 3,00 (con la possibilità di prevedere un ulteriore piano rispetto a quanto previsto dalla corrispondente Classe dell'abaco dei tipi edilizi delle n.t.a. del P.R.G.), in particolare nella zona "A" l'altezza massima non può superare l'altezza dell'edificio di carattere storico testimoniale adiacente più alto ed in ogni caso deve essere rispettato l'art. 8 del D. M. 1444/1968;
- 6) Fermo quanto prescritto dalla normativa statale in termini di **parcheggi** (legge 122/1989), per tutti gli interventi edilizi che comportano incremento del numero delle unità abitative, dovranno essere garantiti almeno due posti auto, anche scoperti, e per gli ampliamenti a destinazione non residenziale devono essere previsti gli standard o qualora non risulti possibile reperire le quantità di parcheggio previste, si procederà alla monetizzazione, ad esclusione delle zone a servizi ed impianti di interesse comune e per la zona D.