



COMUNE DI AFFI

Provincia di Verona

Via della Repubblica, 9 – 37010 Affi (VR)
Tel. 045 7235042 – fax 045 6260473
E – mail: tecnico@comune.affi.vr.it
P.IVA: 00683030233
Area Urbanistica, Edilizia Privata, Ecologia

Con Delibera di Consiglio n. 41 del 30.10.2009 e n. 17 del 27.05.2010, l'Amministrazione comunale di Affi ha approvato l'applicazione del così detto Piano Casa all'interno del territorio comunale, con le seguenti modalità:

LIMITAZIONI

- siano mantenuti fermi per tutti gli edifici esistenti, i parametri urbanistici quali distanza dai confini e altezza previsti dalle specifiche Zone territoriali; nel caso di Zone territoriali che ammettono un'altezza inferiore a 8,00 m. è ammesso il raggiungimento di tale altezza, se ciò è accompagnato dall'impiego di materiali di bioedilizia che garantiscano una resa di isolamento acustico e termico, maggiore di quella prevista dalla normativa vigente in materia. Ove l'altezza ammessa dal P.R.G. sia maggiore di 8,00 m. tale previsione rimane inalterata e raggiungibile senza prescrizioni. Sono ammessi al massimo tre piani abitabili, solo in caso che quest'ultimo sia mansardato.

- nel caso di ampliamenti di edifici con destinazioni diverse dal residenziale le altezze massime degli edifici in ampliamento non potranno essere maggiori di quelle dell'edificio esistente, anche se diversamente ammesso dalle Norme di Piano;

ESCLUSIONI

- ai sensi dell'atr.9, c.1, lett. c, della Legge regionale, sono esclusi dall'applicazione della legge stessa:

- a. tutti gli edifici ricadenti in Z.T.O. A1 "Complessi di antica origine di notevole valore architettonico ambientale";
- b. tutti gli edifici ricadenti all'interno delle aree perimetrale con il Vincolo di PTRC;
- c. tutti gli edifici ricadenti all'interno della Fascia di rispetto Cimiteriale;

- sono inoltre esclusi dall'applicazione della legge gli edifici ricadenti in Z.T.O. E "Rurale", ad eccezione degli edifici prima casa, poiché il loro ampliamento è già disciplinato dalla specifica normativa (L.R. n. 11/2004), che ne ha di recente ampliato le possibilità di ampliamento;

- sono esclusi dall'applicazione della legge tutti gli edifici costruiti in Zona impropria, ovvero aventi una destinazione d'uso non ammessa dalla relativa Z.T.O.;

- sono esclusi dall'applicazione della legge tutti gli edifici che siano 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 esplicitato dalla circolare regionale di cui alla DGRV 2797/09;

- per gli edifici ricedenti all'interno di aree di Pericolosità idraulica, secondo la delimitazione di cui alla D.G.R.V. n. 3145 del 28.10.2008, sono applicabili le disposizioni di cui alla L.R. n. 14/2009 a condizione che siano rispettati i disposti di cui alle Norme di Attuazione e prescrizioni del Piano stralcio per la tutela del rischio idrogeologico;

- per gli edifici ricadenti all'interno delle Fasce di rispetto Elettrodotti sono applicabili le disposizioni di cui alla L.R. n. 14/2009 a condizione che siano rispettati i disposti delle Norme di Attuazione del P.R.G. previste per le aree stesse;

DEFINIZIONI E PRECISAZIONI

- al fine dell'applicazione della Legge regionale deve intendersi per prima casa quella definita con la L.R.V. n. 26 del 09.10.2009 (ovvero: per *“prima casa di abitazione” di cui al comma 3, comma 4, comma 6 e comma 7 dell'articolo 9 della medesima legge, si intendono le unità immobiliari in proprietà, usufrutto o altro diritto reale in cui l'avente titolo, o i suoi familiari, risiedono oppure si obbligano a stabilire la residenza e a mantenerla per ventiquattro mesi dall'entrata in vigore della medesima legge regionale 8 luglio 2009, n. 14*);

- 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, come esplicitato dalla circolare regionale di cui alla DGRV 2797/09;

- sono fatte proprie le definizioni di cui alla D.G.R.V. n. 2508 del 4 agosto 2009, per gli interventi di realizzazione di pensiline e tettoie su abitazioni esistenti per l'installazione di impianti solari di tipo termico o fotovoltaico;

- Tutti gli interventi dovranno essere omogenei rispetto all'edificio attuale e non dovranno produrre alterazioni delle caratteristiche peculiari dell'edificio esistente. La composizione dei corpi in ampliamento sia per materiali che per tipologie edilizie dovrà rispettare l'originale manufatto esistente. Per le rifiniture esterne ci si deve orientare verso un uso di materiali tipici della tradizione locale lavorati con le tecniche usate in loco e comunque nel rispetto delle rifiniture esistenti già nel fabbricato attuale.