

## **ALLEGATO "A"**

L'art. 1 della Legge Regionale 8 luglio 2009, n. 14, si pone quale intervento a "sostegno del settore edilizio". Stimolo che, tuttavia, nel dare avvio ad un complesso di trasformazioni edilizie del tessuto esistente, cerca di funzionalizzarle "al miglioramento della qualità abitativa per preservare, mantenere, ricostruire e rivitalizzare il patrimonio edilizio esistente", così come per stimolare la diffusione "dell'edilizia sostenibile e delle fonti di energia rinnovabile".

Per raggiungere tale doppio obiettivo, il legislatore regionale precisa che le norme della legge 14/2009, "sono da intendersi di carattere straordinario".

Nel cercare di arginare, almeno potenzialmente, possibili effetti eccessivamente distorsivi sulla pianificazione del territorio, così come delineata attraverso gli strumenti di piano (PRG), il legislatore ha riconosciuto al Comune, "entro il termine del 30 ottobre 2009", la possibilità di deliberare, "sulla base di specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale, se e con quali ulteriori limiti e modalità applicare la normativa di cui agli artt. 2, 3 e 4".

Tutto quanto sopra riferito, riconosciuto il doppio intento che ha mosso la mano regionale, la volontà, da un lato, di dare impulso al sistema economico, la necessità, dall'altro, di perseguire obiettivi comunque di riqualificazione e miglioramento del patrimonio edilizio esistente, si è operata una lettura coordinata delle disposizioni della legge 14/2009, analisi che ha permesso di definire il reale spazio di applicazione della Legge Regionale.

Non solo. Nell'intento di salvaguardare al meglio lo spirito della legge, si è cercato di favorire una lettura ampia del dato testuale, senza, tuttavia, negare le caratteristiche del Comune di San Pietro in Gu.

In relazione, quindi, a quanto disposto dall'art. 9, comma 5, della L.R. 14/2009, è stato redatto l'allegato documento tecnico – esplicativo, recante l'indicazione sia dei limiti già presenti nel testo di legge ed applicati alla situazione edilizia ed urbanistica presente, sia degli ulteriori limiti e modalità applicative definiti in relazione al contesto territoriale ed ai futuri progetti di governo del territorio.

### **LIMITI, MODALITA' E CRITERI INTERPRETATIVI PER L'ATTUAZIONE DELLA LEGGE REGIONALE VENETO 8 LUGLIO 2009, N. 14 NEL TERRITORIO COMUNALE DI SAN PIETRO IN GU.**

In aggiunta alle prescrizioni e limitazioni di cui alla L.R. 8 luglio 2009, n. 14 (vengono esclusi gli interventi di cui all'art. 4 in quanto non pertinenti con l'ambito territoriale di San Pietro in Gu) al fine di disciplinare in maniera organica e puntuale la nuova previsione edilizia urbanistica si definisce quanto segue:

- 1) gli ampliamenti previsti dalla L.R. dovranno essere compatibili con gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni delle n.t.a. del vigente P.R.G.;
- 2) sono inderogabili i limiti di altezze, escluso quanto previsto dal successivo art. 3, comma 3, distanze tra fabbricati previste dal D.M. 1444/1968 nonché dalle N.T.A. del vigente P.R.G. così come non sono derogabili le altre disposizioni statali da qualunque forma derivino, leggi, decreti, Codice Civile ecc, né i rapporti negoziali secondo le norme dell'ordinamento civile, diritti di servitù e di diritto contrattuale di condomino;
- 3) sono escluse dall'applicazione della L.R. 14/2009 le attività produttive ricadenti in zona impropria o classificate come attività da bloccare o trasferire;
- 4) Con gli interventi previsti dalla L.R. 14/2009 non può essere modificata la destinazione d'uso degli edifici tranne nel caso di cui all'art. 2, comma 2, in relazione all'ampliamento realizzato mediante l'utilizzo di un corpo edilizio contiguo già esistente;
- 5) non è consentita la monetizzazione di opere primarie e secondarie;
- 6) gli interventi previsti dalla disciplina della L.R. n. 14/2009, sono attuabili previa presentazione di Permesso di costruire in riferimento al D.P.R. n. 380/2001, escludendo quindi la disciplina della D.I.A. (denuncia di inizio attività);
- 7) va altresì precisato che gli interventi edilizi di cui alla L.R. n. 14/2009 non consente alcuna forma di condono o sanatoria edilizia di immobili abusivi;
- 8) le disposizioni della L.R. n. 14/2009 si applicano esclusivamente agli edifici ricadenti in zona territoriale propria;

- 9) l'ampliamento non dovrà comportare l'aumento delle unità immobiliari e dovrà essere realizzato in aderenza al fabbricato esistente o utilizzando un corpo edilizio contiguo già esistente.

Prima Casa: si definisce prima casa d'abitazione quella dove il soggetto richiedente l'ampliamento ha la residenza anagrafica e dimostri di averne la proprietà, l'usufrutto e di godere dei diritti reali sulla stessa. Sono esclusi gli immobili goduti a titolo di comodato d'uso.

Volume e Superficie Coperta dei fabbricati: il volume dei fabbricati e la superficie coperta sono determinati in riferimento all' art. 4 delle n.t.a. di P.R.G.

|                                    |                                     |
|------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Riferimento L.R. n. 14/2009</b> | <b>Art. 2 - Interventi edilizi.</b> |
|------------------------------------|-------------------------------------|

**Comma 1** – relativamente a: " ... 20% della superficie coperta se adibiti ad uso diverso ".

Al fine di un'appropriata applicazione dell'art. 2, comma 1, della L. R. n. 14/2009, agli edifici adibiti ad uso direzionale, commerciale ed artigianale, l'ampliamento del 20% viene calcolato sulla superficie coperta ai sensi dell'art. 4 delle vigenti N.T.A. di P.R.G. L'ampliamento dovrà rispettare la distanza dai confini di proprietà e comunque tutti i limiti di altezze e distanze definite nelle N.T.A. di P.R.G. specifici per la zona in cui ricade l'intervento.

Gli ampliamenti di edifici adibiti ad attività produttiva e commerciale, dovranno dotarsi della quantità di parcheggi previsti ed adeguare le opere primarie e secondarie secondo le norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G., in ragione del maggior carico urbanistico connesso al previsto aumento di volume o di superficie coperta.

Per gli edifici commerciali l'aumento del 20% deve comunque rispettare le norme della Regione Veneto sugli edifici commerciali.

Relativamente a "...20% del volume se destinati ad uso residenziale.... "

Si intende per volume quanto definito dall'art. 4 delle vigenti N.T.A. di P.R.G.

### **Comma 2**

L'ampliamento dovrà essere realizzato in aderenza rispetto al fabbricato esistente, o utilizzando un corpo edilizio contiguo già esistente.

Non è consentita l'applicazione della L.R. 14/2009 in tutti i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) vigenti e confermati e per quelli che in sede di approvazione abbiano presentato uno schema planivolumetrico, esclusi gli ampliamenti della prima casa di abitazione nel limite del 20% purchè l'edificio sia esistente alla data del 31.3.2009.

Non è consentito l'ampliamento per i fabbricati oggetto di schede definite in base alle N.T.A. del vigente P.R.G. nonché per tutti i fabbricati con grado di protezione o schedatura.

### **Comma 3**

Tutti gli interventi che sono previsti ai sensi della L.R. n. 14/2009 dovranno rispettare le altezze previste dalle vigenti n.t.a. del P.R.G.

Sono consentiti aumenti dell'altezza in deroga, fino ad un massimo di 1,50 ml solo nel caso di recupero di sottotetti di abitazioni residenziali esistenti alla data del 31.12.1998, escluse quelle in zona agricola.

**Comma 4** – relativamente a : "...In caso di edifici composti da più unità immobiliari"... omissis... " in ipotesi di case a schiera".

In caso di edifici composti da più unità immobiliari, l'intervento sulla singola unità può essere effettuato nel rispetto delle norme sul condominio negli edifici. A tale fine la richiesta di intervento su ciascuna unità immobiliare deve essere unitaria e accompagnata da un piano guida, finalizzato a garantire l'armonia e l'equilibrio architettonico di tutti gli interventi, nonché la valorizzazione dei caratteri architettonici del complesso.

Ai sensi dell'art. 2, comma 4, della L.R. 14/2009, l'ampliamento su case a schiera è ammissibile solo qualora venga realizzato a fronte di un'unica istanza e con un piano guida e nello stesso modo su tutte le case della schiera.

L'istanza e il piano guida devono essere sottoscritto da tutti i proprietari della schiera e garantire l'omogeneità dei caratteri architettonici del complesso (coerenza delle forme architettoniche).

Riferimento L.R. n. 14/2009

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

**Comma 2** – relativamente a: “... consentiti interventi di integrale demolizione e ricostruzione....”.

La demolizione con successiva ricostruzione è ammessa per gli edifici residenziali realizzati antecedente il 1989 e legittimati da titolo abilitativo; la ricostruzione dovrà avvenire sullo stesso sedime dell'esistente e della sagoma del medesimo, all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato pre-esistente.

Per interventi ricadenti in zona agricola: solo per edifici residenziali è ammessa l'integrale demolizione e ricostruzione, con aumento fino al 20% del volume esistente.

Per interventi ricadenti in zona diversa dalla zona agricola purchè situati in zona propria: sono consentiti interventi di integrale demolizione e ricostruzione che prevedano aumenti fino al 20% del volume esistente per gli edifici residenziali e del 30% qualora per la ricostruzione vengano utilizzate tecniche costruttive di cui alla L.R. 9 marzo 2007, n. 4 “iniziativa ed interventi regionali a favore dell'edilizia sostenibile”. Gli interventi sono subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ovvero al loro adeguamento in ragione del maggiore carico urbanistico.

Sono inoltre consentiti interventi di integrale demolizione e ricostruzione che prevedano aumenti del 20% della superficie coperta per quelli adibiti ad uso diverso purchè situati in zona territoriale propria e del 30% solo qualora vengano utilizzate tecniche costruttive di cui alla L.R. 9 marzo 2007, n. 4 “iniziativa ed interventi regionali a favore dell'edilizia sostenibile”. Gli interventi sono subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ovvero al loro adeguamento in ragione del maggiore carico urbanistico.

**Comma 3** – relativamente a: ... quanto definito dall'intero comma...

Non ammesso.

Riferimento L.R. n. 14/2009

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

**Comma 1** – relativamente a: “.....non concorrono a formare cubatura le pensiline e le tettoie....”.

Le pensiline e le tettoie solari se realizzate su abitazioni esistenti con profondità superiore ad 1,50 mt finalizzate alla posa di pannelli solari, non concorrono a formare cubatura purchè si rispettino le distanze dai confini di proprietà previste dalle vigenti norme tecniche di attuazione del P.R.G. o da eventuale strumento urbanistico attuativo. L'intervento così come sopra definito dovrà rispettare la normativa statale di riferimento ad impianti integrati o parzialmente integrati con potenza non superiore a 6 Kwp.

**Comma 2** – relativamente a: “.....denuncia di inizio attività....”.

Le pensiline e le tettoie di cui al comma 1, sono realizzabili anche in zona agricola, a servizio delle sole abitazioni residenziali.

Riferimento L.R. n. 14/2009

**Art. 6 – Titolo abilitativo edilizio e procedimento**

**Comma 1** – relativamente a: “...gli interventi di cui agli artt. 2, 3 e 4 sono sottoposti a D.I.A...”.

Gli interventi di cui alla L.R. n. 14/2009 sono sottoposti a permesso di costruire ai sensi del D.P.R. n. 380/2001.

Riferimento L.R. n. 14/2009

**Art. 7 – Oneri e incentivi**

**Comma 1** – relativamente a: “...il contributo di costruzione è ridotto del 60%....”.

Vale quanto riportato al comma 1) dell'art. 7 della legge 14/2009.

Il comune di San Pietro in Gu, provvederà ad istituire ed aggiornare l'elenco degli ampliamenti autorizzati ai sensi della LR. n. 14/2009.

**Comma 1** – Edifici esclusi dall'ambito di applicazione della L.R. 14/2009:

a) EDIFICI RICADENTI ALL'INTERNO DEI CENTRI STORICI definiti ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 1444/68.

I Centri storici nel territorio Comunale di San Pietro in Gu, sono quelli individuati dalle vigenti n.t.a. e dalla cartografia del P.R.G.

b) EDIFICI VINCOLATI ai sensi del D. Lgs. 42/2004, parte II.

Fatte salve le ulteriori tutele di cui al D. Lgs. 42/2004, gli edifici vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004, parte II, del Comune di San Pietro in Gu, sono quelli individuati dalle vigenti n.t.a. e dalla cartografia del P.R.G.

c) EDIFICI SCHEDATI O CON GRADO DI PROTEZIONE

Gli edifici schedati o con grado di protezione del Comune di San Pietro in Gu, sono quelli individuati dalle vigenti n.t.a. e dalla cartografia del P.R.G.

d) EDIFICI RICADENTI IN AREE DI INEDIFICABILITA' ASSOLUTA.

Le aree di inedificabilità assoluta nel Comune di San Pietro in Gu, sono quelle corrispondenti alle fasce di rispetto ed aree di cui alle vigenti n.t.a. e cartografia di P.R.G.

e) EDIFICI ANCHE PARZIALMENTE ABUSIVI soggetti all'obbligo della demolizione.

La L.R. 14/2009 non trova applicazione per tutti quegli edifici sui quali siano stati eseguiti interventi in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali (art. 31 D.P.R. 380/2001), di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire od in totale difformità (art. 33 D.P.R. 380/2001), di interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire (art. 34 D.P.R. 380/2001), semprechè tali interventi abusivi non risultino essere stati sanati in data antecedente alla presentazione della richiesta ai sensi dell'art.6 della L. R. 14/2009.

**Comma 2** – relativamente a: "... non può essere modificata la destinazione d'uso degli edifici tranne nel caso di cui all'articolo 2, comma 2, in relazione all'ampliamento realizzato mediante l'utilizzo di un corpo edilizio contiguo già esistente.....".

Sono vietati i cambi di destinazione d'uso anche impliciti.

**Comma 4** – relativamente a: "gli interventi ... sono subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ovvero al loro adeguamento in ragione del maggiore carico urbanistico ...".

In considerazione della natura e della tipologia degli interventi che possono essere attuati ai sensi della L.R. n. 14/2009, nonché della diversa incidenza degli stessi sotto il profilo dell'ordinato sviluppo del territorio e dell'adeguamento delle opere di urbanizzazione, è necessaria la verifica dell'esistenza e/o adeguatezza delle opere di urbanizzazione primaria per tutti gli edifici.

**Comma 6** – relativamente a: "per gli edifici residenziali in zona agricola l'ampliamento del 20% .....".

Per gli edifici residenziali in zona agricola l'ampliamento del 20% qualora sia realizzato sulla prima casa di abitazione, è calcolato sulla volumetria massima pari a 800 mc + 20%.

Sono esclusi da ogni ampliamento previsto dalla legge n. 14/2009 gli annessi rustici e le stalle.

**Comma 9** – è comunque ammesso l'aumento della superficie utile di pavimento all'interno del volume autorizzato nel rispetto dei parametri igienico sanitari previsti dalla normativa vigente ad esclusione degli edifici con grado di protezione 1 e 2.



ERROR: syntaxerror  
OFFENDING COMMAND: --nostringval--

STACK:

/Title  
(  
/Subject  
(D:20090112171858)  
/ModDate  
(  
/Keywords  
(PDFCreator Version 0.8.0)  
/Creator  
(D:20090112171858)  
/CreationDate  
(Giovanni)  
/Author  
-mark-