

**ALLEGATO: LIMITI, MODALITA' E CRITERI INTERPRETATIVI PER L'ATTUAZIONE DELLA LEGGE REGIONALE VENETO 8 LUGLIO 2009, N. 14, così come modificata ed integrata dalla legge regionale del Veneto 8 luglio 2011, n° 13, nel territorio comunale di Zermeghedo**

Ai sensi dell'art. 9 della L. reg. Veneto 8 luglio 2009, n. 14, così come modificata ed integrata dalla LR 13-2011, vengono precisate e definite le seguenti modalità applicative prevalenti rispetto alla LR 8 luglio 2009 n. 14. Per quanto non diversamente precisato si fa riferimento alla legge.

Disposizione di legge	Modalità applicative nel comune di Zermeghedo
<p><b>Art. 2 - Interventi edilizi</b>  <b>Comma 1</b> – relativamente a:  <i>“...20% della superficie coperta se adibiti ad uso diverso”.</i></p>	<p>Al fine di un'appropriata applicazione dell'art. 2, comma 1, della L. reg. 14/2009, si precisa che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o le definizioni di volume e superficie coperta sono quelle dello strumento urbanistico e/o Regolamento Edilizio vigenti;</li> <li>o per gli edifici non residenziali, l'ampliamento del 20% della superficie coperta può interessare ciascun piano utilizzabile dell'edificio che abbia determinato la superficie coperta, senza variazione delle altezze se non nei limiti dei parametri del PRG/PI</li> </ul>
<p><b>Art. 2 - Interventi edilizi</b>  <b>Comma 2.</b> <i>L'ampliamento di cui al comma 1 deve essere realizzato in aderenza rispetto al fabbricato esistente o utilizzando un corpo edilizio contiguo già esistente; ove ciò non risulti possibile oppure comprometta l'armonia estetica del fabbricato esistente può essere autorizzata la costruzione di un corpo edilizio separato</i></p>	<p>Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, potendosi avvalere del contributo della Commissione Edilizia, accerta la sussistenza delle condizioni che impediscono l'ampliamento in aderenza, prescrivendo, se del caso, le modalità di intervento per il riordino dell'area cui la progettazione deve attenersi.</p>
<p><i>5. La percentuale di cui al comma 1 è elevata di un ulteriore 10 per cento nel caso di utilizzo di tecnologie che prevedano l'uso di fonti di energia rinnovabile con una potenza non inferiore a 3 Kw, ancorché già installati.</i></p> <p><i>5 bis. La percentuale di cui al comma 1 è elevata di un ulteriore 15 per cento per gli edifici residenziali, purché vi sia un contestuale intervento di riqualificazione dell'intero edificio che ne porti la prestazione energetica, come definita dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 “Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia” e dal decreto del Presidente della Repubblica 2 aprile 2009, n. 59 “Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia” e successive modificazioni, alla corrispondente classe B.</i></p>	<p>Si precisa che il cumulo del bonus (20+10+15) cioè la possibilità di pervenire ad un ampliamento complessivo del 45% è possibile solo quando il conseguimento della prestazione energetica corrispondente alla classe B avviene indipendentemente dall'utilizzo di tecnologie che prevedano l'uso di fonti di energia rinnovabile.</p>
<p><b>Art. 3 - Interventi per favorire il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente</b></p>	

<p><b>Comma 3</b> <i>La percentuale del 40 per cento può essere elevata al 50 per cento nel caso in cui l'intervento di cui al comma 2 comporti una ricomposizione planivolumetrica con forme architettoniche diverse da quelle esistenti comportanti la modifica dell'area di sedime nonché delle sagome degli edifici originari e sia oggetto di <u>un piano attuativo</u> ai sensi della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio" e successive modificazioni.</i></p>	<p>Per i contenuti e il procedimento di formazione del PUA si rimanda agli artt. 19 e 20 della LR 11/'04, ricordando che la delimitazione di ciascun ambito territoriale di intervento è demandata al P.I. ai sensi dell'art. 17, comma 2 lett.b .</p>
<p><b>Art. 9 - Ambito di applicazione.</b></p> <p><i>1. Gli interventi previsti dagli articoli 2, 3 e 4 non trovano applicazione per gli edifici:</i></p> <p><i>a) ricadenti all'interno dei <u>centri storici</u> ai sensi dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765", <u>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.</u></i></p>	<p>E' esclusa l'applicabilità della LR 14/'09, così come modificata ed integrata dalla legge regionale del Veneto 8 luglio 2011, n° 13, nel centro storico del comune di Zermeghedo individuato nelle zone territoriali omogenee "<u>A-1, A-2, A-3, A-4, A-5, A-6, A-7, A-8</u>" del vigente PRG/PI</p> <p>Ove ammesso, (prima casa di abitazione) l'ampliamento dovrà comunque avvenire nel rispetto delle modalità di intervento (coperture, materiali, forometrie, allineamenti, ecc. ) stabilite dalla disciplina di zona.</p>
<p>b) <u>vincolati</u> ai sensi della parte seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137" e successive modificazioni;</p>	<p>Nel territorio del comune di Zermeghedo <u>non sono presenti edifici vincolati</u> ai sensi della parte seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137" e successive modificazioni;</p>
<p>c) oggetto di <u>specifiche norme di tutela</u> da parte degli strumenti urbanistici e territoriali che non consentono gli interventi edilizi previsti dai medesimi articoli 2, 3 e 4;</p>	<p>L'edificio oggetto di specifiche norme di tutela, diverse da quelle di cui alla lettera precedente, è rappresentato dalla sola <u>chiesa parrocchiale</u>.</p>
<p>d) ricadenti nelle aree di inedificabilità assoluta di cui all'articolo 33 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 "<i>Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie</i>", o di quelle dichiarate inedificabili per sentenza o provvedimento amministrativo;</p>	<p>Fatte salve specifiche deroghe ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, ovvero ai sensi delle vigenti norme urbanistiche comunali, le aree di inedificabilità assoluta sono quelle corrispondenti alle seguenti fasce di rispetto di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- discariche;</li> <li>- cimitero;</li> <li>- risorse idropotabili (pozzi, sorgenti);</li> <li>- rispetto <u>idraulico</u> (10m) dai corsi d'acqua;</li> <li>- rispetto dagli allevamenti;</li> </ul>

	- fasce di rispetto stradali, nei limiti del codice della strada.
e) anche parzialmente abusivi soggetti all'obbligo della demolizione;	Possono, invece, beneficiare delle disposizioni della presente legge gli edifici interessati da abusi sanzionabili esclusivamente in via pecuniaria, ai sensi delle specifiche disposizioni contenute nel Titolo IV, capo II, del DPR 6 giugno 2001, n. 380, semprechè la sanzione sia stata pagata prima della presentazione della richiesta del titolo abilitativo.
f) aventi destinazione commerciale qualora siano volti ad eludere o derogare le disposizioni regionali in materia di programmazione, insediamento ed apertura di grandi strutture di vendita, centri commerciali e parchi commerciali;	Gli ampliamenti di superfici commerciali sono, inoltre, ammessi nel rispetto delle direttive di cui all'art. 51 del PATI
g) ricadenti in aree dichiarate ad alta pericolosità idraulica e nelle quali non è consentita l'edificazione ai sensi del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" e successive modificazioni.	E' esclusa l'applicabilità della LR 14/'09, così come modificata ed integrata dalla legge regionale del Veneto 8 luglio 2011, n° 13, nelle aree non idonee indicate dall'art. 25 delle norme del PATI.  Per le aree esondabili o a ristagno idrico di cui all'art. 25 delle norme del PATI, l'applicabilità della LR 14/'09 è subordinata al rispetto delle prescrizioni indicate in riferimento ai perimetri A) e C) individuati nell'elaborato 3 Carta delle Fragilità del PATI stesso, indipendentemente dall'entità dell'ampliamento.
<b>Comma 2.</b> <i>Con gli interventi previsti dagli articoli 2, 3 e 4 può essere modificata la destinazione d'uso degli edifici, purché la nuova destinazione sia consentita dalla disciplina edilizia di zona e salvo quanto previsto dal comma 2 bis.</i>	<b>Destinazione consentita dalla disciplina edilizia di zona</b>  Per la corretta applicazione della norma si precisa quanto segue:  <ul style="list-style-type: none"> <li>• la nuova destinazione d'uso deve essere consentita dalla disciplina edilizia di zona in applicazione delle NTA del PRG/PI;</li> <li>• il cambio di destinazione d'uso può avvenire limitatamente e contestualmente agli interventi di cui agli art. 2, 3 e 4 della presente legge;</li> <li>• il cambio d'uso degli edifici esistenti in zona agricola, può avvenire nei limiti di cui al secondo comma dell'art. 2, ovvero in ampliamento di funzioni già in essere e legittime.</li> </ul>
<b>Comma 2 bis.</b> <i>Nel caso in cui gli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4 riguardino edifici situati <u>in zona impropria</u>, purché diversa dalla zona agricola, la destinazione d'uso degli edifici può essere modificata limitatamente al volume che sarebbe realizzabile ai sensi della specifica disciplina di zona, incrementato della percentuale di ampliamento consentita dalla presente legge.</i>  <i>Sono fatti salvi eventuali accordi o convenzioni precedentemente sottoscritti.</i>	<b>Edifici situati in zona impropria.</b>  Per una corretta interpretazione della norma relativa agli edifici localizzati in zona impropria ( <u>diversa dalla zona agricola</u> ) si precisa che:  <ul style="list-style-type: none"> <li>• si considera impropria la funzione in rapporto alla zona, quando le norme di PRG/PI ne limitano l'insediamento rispetto alla norma generale, attraverso schedatura puntuale (es. ex schede LR 11/'87), limiti di superficie (ad es. per le attività produttive in zona residenziale), limite di volume (ad es. per l'edificio residenziale in zona produttiva);</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• il volume o la superficie massima dell'ampliamento ammissibile sono rapportati ai limiti imposti dal PRG/PI, comunque declinati (c.fr punto precedente);</li> <li>• per gli edifici con funzione impropria localizzati in zona agricola, si applica la disciplina generale (l'ampliamento è rapportato al volume/superficie legittimamente esistente).</li> </ul> <p>E' fatta salva l'attivazione della procedura S.U.A.P. in applicazione dell'art 5 della L 447/1998 e s.m.i.</p>
<p>4. Gli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4 sono subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ovvero al loro adeguamento in ragione del maggiore carico urbanistico connesso al previsto aumento di volume o di superficie degli edifici esistenti, ad esclusione degli interventi realizzati sulla prima casa di abitazione</p>	<p>Si precisa che l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria deve essere previsto dal Comune e attuato nel successivo triennio, ovvero deve essere subordinato all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento richiesto. L'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria può essere richiesto per:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ fognature;</li> <li>▪ rete idrica;</li> <li>▪ rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;</li> <li>▪ pubblica illuminazione;</li> <li>▪ i cavodi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, strade residenziali;</li> <li>▪ spazi di sosta o di parcheggio, per funzioni non residenziali, fatta salva la possibilità di monetizzazione qualora non fosse possibile o conveniente il reperimento di tali superfici in loco. Per le funzioni commerciali si rimanda alla specifica disciplina.</li> </ul>
<p>5. Fermo restando quanto previsto dai commi 1, 2, 3 e 4, i comuni entro il termine del 30 novembre 2011 deliberano, sulla base di specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale, se o con quali ulteriori limiti e modalità applicare la normativa di cui agli articoli 2, 3 e 4</p>	<p>E' esclusa l'applicabilità della LR 14/'09 per:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ i manufatti individuati come opera incongrua n. 16, dall'art. 29 delle NTA del PATI, per i quali si applica la disciplina del vigente PRG, nonché le prescrizioni e i vincoli del PATI;</li> <li>○ le attività produttive indicate dal vigente PRG come "da trasferire" e "da bloccare" e le attività "industriali, artigianali, commerciali, direzionali, agricole, esistenti nelle zona con destinazione ad uso residenziale del vigente PRG".</li> </ul> <p>L'ampliamento delle attività produttive conciarie è in ogni caso subordinato alla verifica del Bilancio Ambientale Positivo (BAP) ai sensi dell'art. 49 delle NTA del PATI.</p> <p>I parametri edificatori del PRG sono derogabili nei seguenti limiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <u>Altezza massima del fabbricato</u>: è derogabile limitatamente al conseguimento delle altezze minime interne richieste per conseguire l'agibilità dei piani esistenti;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>○ <u>RCF (RCT)</u> : sono derogabili;</li><li>○ <u>Distanze dai confini</u>: sono derogabili, nei limiti del Codice Civile, previo assenso del confinante, con atto da registrare e trascrivere alla Conservatoria dei Registri Immobiliari;</li><li>○ <u>Distanza dal limite di zona</u>: è derogabile previo assenso del Comune nel caso in cui la zona sia destinata ad opere pubbliche o di pubblico interesse.</li></ul>
--	---