

Ai sensi dell'art. 9 della L.R. del 08 luglio 2009 n. 14, vengono definiti i seguenti chiarimenti e criteri interpretativi, nonché i limiti e le modalità applicative ulteriori rispetto a quelli della citata legge regionale.

DEFINIZIONI

EDIFICIO ESISTENTE (alla data del 31.03.2009):

Viene assunta la definizione riportata nell'art. 31 comma 2 della legge 47/85:

“edificio nei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura, ovvero, quanto alle opere interne agli edifici già esistenti e a quelle non destinate alla residenza, quando esse siano state completate funzionalmente”

In sostanza, deve essere un organismo edilizio definito perlomeno da mura perimetrali, struttura orizzontali e copertura. Di conseguenza restano esclusi dal campo di applicazione della LR14/2009 i ruderi e gli edifici già da tempo demoliti.

Il riferimento alla “esistenza” dell'edificio induce a ritenere che non sia considerato indispensabile il possesso del certificato di agibilità.

Esulano dalla presente definizione, gli impianti tecnologici ed ogni altra opera non qualificabile propriamente come edificio.

PRIMA CASA

Unità immobiliare in proprietà usufrutto o altro diritto reale in cui l'avente titolo o i suoi familiari risiedano oppure si obblighino, mediante atto unilaterale d'obbligo, a stabilire la residenza e a mantenerla per ventiquattro mesi dalla richiesta del certificato di agibilità.

CONDOMINIO

Si ha un condominio quando si hanno più proprietari di porzione di edificio verticale/orizzontale, aventi parti comuni, ossia pertinenze degli appartamenti, quali androni, scale, scivoli e tetti.

Il condominio dunque si costituisce allorché due o più soggetti proprietari di due o più proprietà immobiliari di uno stesso edificio, esercitano il loro diritto sia sulle parti comuni che sulle proprie in modo proporzionale al valore delle rispettive proprietà.

La proprietà può essere per piano o porzione di piano in senso verticale o orizzontale o per singola unità immobiliare con le parti necessariamente comuni perché contenuti accessori indivisibili per natura o destinazione.

SAGOMA:

Costituisce il profilo, la linea essenziale di un edificio in cui la forma ha importanza estetica o funzionale

CASE A SCHIERA

Sono le costruzioni progettate e costruite secondo un modello strutturale e tipologico unitario, ripetuto in serie.

INTERVENTI EDILIZI: Limiti e modalità applicative

Riferimento LR 14/09	Art. - 2 Interventi edilizi
----------------------	-----------------------------

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

Al fine di un'appropriata applicazione dell'art. 2, comma 2, della L. reg. 14/2009, agli edifici adibiti ad uso direzionale/commerciale/ricettivo, l'ampliamento del 20% viene calcolato sulla superficie di ciascun piano utilizzabile dell'edificio per quanto riguarda le attività commerciali e direzionali e sulla superficie coperta del fabbricato per quanto riguarda le attività produttive, così come definita dal vigente PRG.

L'altezza massima per i fabbricati a destinazione produttiva è fissata in metri 10. Altezze diverse non previste dal vigente PRG saranno valutate mediante la procedura prevista dal DPR 447/98 (Sportello Unico Attività Produttive). Gli edifici ubicati in zona impropria (es attività artigianali in zona agricola) non possono beneficiare degli ampliamenti di cui agli art. 2-3 e 4 della Lr 14/09, per quelli in zona propria l'ampliamento è limitato al 20% dell'esistente o, in alternativa, subordinato alla presentazione di un piano attuativo. L'ampliamento dovrà comunque essere realizzato all'interno dei limiti della zona produttiva come definita dal PRG/PAT.

Per gli annessi rustici l'ampliamento è limitato al 20% dell'esistente e subordinato alla presentazione di un vincolo almeno decennale di destinazione d'uso; inoltre per dieci anni dalla realizzazione dell'ampliamento non sarà possibile classificarlo come fabbricato non più funzionale al fondo.

Comma 2

Il termine di “aderenza”, è da considerarsi “continuità” edilizia: in tal senso devono assimilarsi agli ampliamenti in aderenza anche quelli realizzati in appoggio o in sopraelevazione.

Il termine “contiguo” va riferito allo stato dei luoghi e alla realizzazione esistente tra gli edifici, intendendo ad esempio la congruità in senso urbanistico, avendo riguardo all'unitarietà del lotto nel quale ricadono i due edifici o alla pertinenzialità dell'uno rispetto all'altro.

Nel merito dell'impossibilità della costruzione in aderenza, si evidenzia che l'impedimento deve essere oggettivo, quale per esempio: lo stato dei luoghi, sicurezza statico-funzionale, rispetto dei confini di proprietà o distanza dalla strada, diritti di terzi.

La compromissione dell'armonia estetica del fabbricato esistente, che comunque dovrà essere autorizzata dall'ufficio tecnico comunale sentito anche il parere vincolante della commissione edilizia comunale, e va dimostrata dal progettista incaricato con estremo rigore, attraverso la predisposizione di un fascicolo da allegare alla DIA/permesso di costruire contenente la documentazione fotografica dell'edificio e dell'intorno dello stato dei luoghi, dei prospetti comparativi e del fotorendering dello stato ante e post intervento;

La nozione di "**pertinenza urbanistica**" ha peculiarità sue proprie, che la distinguono da quella civilistica: deve trattarsi, invero, di un'opera (che abbia comunque una propria individualità fisica ed una propria conformazione strutturale e non sia parte integrante o costitutiva di altro fabbricato) preordinata ad un'oggettiva esigenza dell'edificio principale, funzionalmente ed oggettivamente inserita al servizio dello stesso, sfornita di un autonomo valore di mercato, non valutabile in termini di cubatura o comunque dotata di un volume minimo tale da non consentire, in relazione anche alle caratteristiche dell'edificio principale, una sua destinazione autonoma e diversa da quella a servizio dell'immobile cui accede (vedi Cass., Sez. 3^a, 6.7.2001, Cass. Pen. Sez. 3^a, 11/05/2005 n. 36941 e 22/11/2007, n. 4087).

La norma è chiaramente volta ad evitare che gli ampliamenti assenti ai sensi del disposto normativo citato, consentano la realizzazione di edifici autonomi da immettere nel mercato immobiliare. Per raggiungere l'obiettivo è stato stabilito il carattere accessorio e pertinenziale dell'ampliamento in corpo edilizio separato.

Si ritiene, pertanto, che, qualora ricorrano i presupposti di legge (impossibilità di costruire in aderenza), possano essere realizzati locali separati, di modesta dimensione, con destinazione accessoria (lavanderia, magazzini, ripostigli, ecc.) e con caratteristiche costruttive tali da non poter essere equiparati agli edifici principali.

Nel caso di autorimesse/garage per le motivazioni di cui sopra, potranno essere realizzate previa istituzione di un vincolo di pertinenzialità con l'edificio principale ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89;

Comma 4

Si intende l'espressione "su tutte le case appartenenti alla schiera come obbligo di estendere il progetto all'intero complesso edilizio, preservandone l'armonia architettonica e formale: il che può avvenire preferibilmente mediante presentazione di un'istanza edilizia comune da parte di tutti i proprietari ma anche mediante presentazione di una sorta di "piano guida", sottoscritto da tutti, avente la funzione di studio di insieme volto a garantire la conservazione dei caratteri architettonici del complesso.

Per quel che concerne l'ampliamento dei condomini, la pratica deve essere corredata dall'elenco dei condomini e da apposita delibera dell'assemblea condominiale nella quale venga approvato un piano guida finalizzato a garantire l'armonia e l'equilibrio architettonico di tutti gli interventi.

Riferimento LR 14/09	Art. - 3 Interventi per favorire il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente
-----------------------------	---

Comma 3 – relativamente a: *"...e sia oggetto di un piano attuativo..."*.

L'ulteriore incremento volumetrico previsto dall'art. 3, comma 3, della L. reg. 14/2009, nei termini di cui alla DGR 4 agosto 2009, n. 2499, è subordinato alla presentazione di un piano attuativo che dovrà riferirsi ad un ambito minimo comprendente più edifici oggetto del medesimo intervento di cui al precedente comma 2 del citato art. 3, e, in ogni caso, la cui estensione consenta una reale ed efficace ristrutturazione urbanistica, con soluzioni a basso grado di impatto ambientale e paesaggistico e con dotazioni infrastrutturali (sottoservizi e standards) appropriate e adeguate alle norme vigenti.

Riferimento LR 14/09	Art. - 5 Interventi per favorire l'installazione di impianti solari e fotovoltaici.
-----------------------------	--

Al fine di evitare una realizzazione incontrollata di tettoie e pensiline le stesse dovranno essere realizzate esclusivamente con superficie coperta della stessa estensione della superficie dei pannelli solari o fotovoltaici, con i limiti di cui alla GDR 2508 del 04.08.2009. La domanda dovrà essere correlata dal contratto sottoscritto con il GSE.

Per la zona agricola i materiali e la tipologia dovranno essere compatibili con quanto prescritto dall'art. 31 delle NTA del vigente PRG

Si rammenta che tali strutture pur non generando volume sono soggette alle norme sulle distanze dai confini così come previste dagli strumenti urbanistici comunali.

Riferimento LR 14/09	Art. - 7 Oneri e incentivi
-----------------------------	-----------------------------------

Viene confermata la riduzione dovuta per la prima casa pari al 60% dei contributi mentre per tutte le altre destinazioni non è prevista alcuna riduzione. Si fa presente che qualora non fossero rispettati i criteri per la definizione della prima casa così come indicato in premessa, in particolare il trasferimento e mantenimento per due anni della residenza, si provvederà al recupero della riduzione (60% dei contributi) applicando gli interessi, su base ISTAT, maturati dalla data dell'istanza.

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

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

Il Centro storico è individuato e coincide con la zona A come individuato dal PRG vigente e Tav. 4 del PAT art. 42 "centri storici"

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

Fatte salve le ulteriori previsioni di tutela di cui al d. Lgs. 42/2004, per gli edifici vincolati ai sensi del d. Lgs. 42/2004, parte II, si fa riferimento al PRG vigente e alla Tav. 4 del PAT art. 6 "edifici e complessi di valore monumentale";

c) *EDIFICI OGGETTO DI SPECIFICHE NORME DI TUTELA da parte degli strumenti urbanistici e territoriali che non consentono gli interventi edilizi previsti dagli art. 2, 3 e 4.*

Sono oggetto di specifica tutela da parte del PRG del Comune di Castegnaro e, pertanto, sono esclusi dall'ambito di applicazione della L. reg. 14/2009 gli edifici individuati nella Tav. 4 del PAT art. 25 "edifici e complessi storico testimoniali" e art. 43 "ville individuate nella pubblicazione dell'IRVV". Le ville individuate dall'IRVV sono: 1) Villa Bonomo Thiene Mosca Pivato Brunelli Folco Caretta; 2) Maffei Costalunga; 3) Mosca Balduzzo Stefani detta Cà decima; 4) Repeta Clementi; 5) Sermondi Peruffo Anton Framarin Colognato Cooperativa La Sorgente;

d) *EDIFICI RICADENTI IN AREE DI INEDIFICABILITA' ASSOLUTA.*

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 fasce di rispetto di:

- impianti tecnologici (depuratore);
- cimiteri;
- corsi d'acqua individuati dal Consorzio di Bonifica e dagli enti preposti (Genio civile ecc).

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

La L. reg. 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 DPR 380/2001), di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità (art.33 DPR 380/2001), di interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire (art.34 DPR 380/2001), sempreché tali interventi abusivi non risultino essere stati sanati in data antecedente alla presentazione della richiesta ai sensi dell'art.6 della L. reg. 14/2009.

f) *EDIFICI AVENTI DESTINAZIONE COMMERCIALE qualora 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:*

Ai fini di una corretta applicazione dei criteri Comunali Commerciali non è possibile, nell'ambito di applicazione della LR 14/2009 derogare quanto stabilito dalle NTA dei predetti criteri redatti sulla base della L.R. 15/2004.

In particolare si ricorda che la suddivisione delle strutture commerciali, sulla base dell'effettiva superficie di vendita è la seguente:

Piccole strutture < 150 mq

Medie strutture comprese tra 150 e 1500 mq

Grandi strutture > 1500 mq

Pertanto non è possibile usufruire dell'ampliamento quando questo comporti una modifica della categoria dimensionale di vendita o la formazione di un parco commerciale (almeno tre esercizi con superficie complessiva (sommatoria) superiore a 1500 mq)

- g) Sono escluse dall'applicazione della L. R. n. 14/2009 le attività produttive ubicate in zona impropria e classificate come attività da bloccare e/o trasferire come individuate dal vigente PRG.
- h) Sono esclusi dall'applicazione della L. R. n. 14/2009 gli edifici rientranti negli ambiti individuati nella Tav 4 del PAT art. 37 "contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi".

Non si ritiene necessario fornire ulteriori limiti o modalità attuative.

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

Gli interventi ritenuti ammissibili dalla LR 14/2009 e compatibili con gli indirizzi operativi comunali (ad esclusione di quelli realizzati sulla prima casa), sono comunque subordinati all'esistenza delle principali opere di urbanizzazione primaria o al loro adeguamento in ragione al maggior carico insediativo generato dall'aumento della volumetria residenziale, con spese a carico del soggetto proponente.

Si precisa che per quanto riguarda gli standard urbanistici nelle zone residenziali gli stessi dovranno essere reperiti in ragione dell'ampliamento o, in alternativa, monetizzati in base al costo di realizzazione secondo le tabelle che il comune definirà.

In relazione a quanto disposto dall'art. 9, comma 5, della L. reg. 14/2009, vengono definiti i seguenti ulteriori limiti e modalità applicative.

DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

L'applicazione della legge e quindi gli ampliamenti, devono rispettare le distanze dalle strade e dai confini di proprietà previsti dal PRG vigente. Possibili deroghe, fatte salve le distanze di cui al DM 1444/1968, sono ammissibili solo con l'assenso registrato e trascritto del confinante, e a distanza inferiore dalle strade solo nel caso in cui l'ampliamento non sopravanzi rispetto al fabbricato principale.

Per tutto il territorio comunale cui il presente atto di indirizzo trova applicazione, gli incentivi consentiti non si possono cumulare con gli incrementi consentiti in via ordinaria dagli strumenti urbanistici vigenti.

Sono esclusi dai benefici della L.R. 14/09 le strutture destinate ad allevamento intensivo e di quelle strutture di allevamento che, a seguito di ampliamento, entrassero a far parte di questa categoria.

Non sono ammessi interventi che per usufruire delle disposizioni di cui alla L.R. 14/2009 realizzino ampliamenti che insistono su aree individuate come zona F (aree di interesse comune, parco gioco sport o aree per l'istruzione) dal vigente PRG.

All'interno delle zone collinari e zone SIC individuate dal PRG come gravate da vincolo idrogeologico, gli interventi di rinnovamento del patrimoni edilizio esistente " non è applicabile quanto previsto dalla LR 14/09, ad eccezione della prima casa, al fine di evitare l'eccessivo impatto ambientale e carico urbanistico che ampliamenti superiori potrebbe determinare.

Fatto salvo quanto previsto dagli artt. 8 e 9 del DM n. 1444/1968, le altezze degli edifici oggetto di ampliamento di cui al presente articolo non potranno comunque superare l'altezza massima prevista dalle NTA di PRG per la zona in cui ricade il fabbricato oggetto di intervento.

Se non diversamente previsto dal Piano Regolatore Generale/Comunale, gli ampliamenti degli edifici composti da più unità immobiliari potranno prevedere, attraverso un intervento di ristrutturazione, l'aumento del numero delle unità immobiliari fermo restando la verifica dei requisiti edilizi ed igienico sanitari, nonché degli standard urbanistici e di progetto (parcheggi pertinenziali) previsti dalle vigenti norme di Legge, Regolamentari e di Piano Regolatore Generale. L'aumento delle unità immobiliari è consentito anche per gli edifici composti da un'unica unità nel rispetto di quanto sopra indicato.

PRECISAZIONI SULLE DISTANZE

Gli interventi previsti dagli artt. n. 2 e 3 della L.R. n. 14/2009, sono realizzati in deroga alle previsioni di PRG fatte salve le disposizioni statali in materia di distanze, così come previsto dal comma 8, del successivo art. 9 della stessa legge. Esse sono:

- CODICE CIVILE – art. 873 e seguenti;
- 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'art. 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765”*.
- DECRETO MINISTERIALE 1 aprile 1968 *“Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765”*;
- DECRETO PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 dicembre 1992, n. 495 e successive modifiche ed integrazioni. *“Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada.”* - Articoli 26 e seguenti.

Disciplina delle distanze

tra le costruzioni: La distanza tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, limitatamente alla parte fronteggiante, non deve essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 10,00 (DM 2 Aprile 1968 n. 1444).

La prescritta distanza minima di dieci metri tra «pareti finestrate», non si applica a costruzioni che non siano anche edifici, ossia corpi dotati di pareti (portici, tettoie, ecc. aperti su tre lati).

dai confini di proprietà: La distanza minima dai confini di proprietà è stabilita, in via generale, in ml 5,00, fatto salvo quanto previsto dal PRG per le singole ZTO e a quanto di seguito specificato.

Qualora l'altezza del fabbricato superi i ml. 10,00 la distanza dal confine sopra indicata andrà progressivamente aumentata in proporzione diretta ai metri eccedenti tale limite in modo che, per ogni metro o frazione di altezza corrisponda un equivalente aumento della distanza (es. altezza edificio pari a 11,00 metri distanza dal confine = ml. 5,00 + 1,00 = ml. 6,00).

In caso di accordo tra le parti è possibile edificare sul confine di proprietà o, nel rispetto degli artt. 873 e seguenti Codice Civile, ridurre la distanza dai confini a condizione che vengano rispettati i rimanenti limiti di distanza tra le costruzioni sopra indicati.

Le distanze dai confini, previste dalle singole Z.T.O., possono essere derogate solo attraverso atto notarile di consenso del confinante, registrato e trascritto.

dai confini di strade, piazze, parcheggi pubblici:

fatto salvo quanto previsto dall'art. 28 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495, “Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada” e sue successive modifiche ed integrazioni, per quanto riguarda le strade di tipo A e D, all'interno del centro abitato si applicano le norme previste dal PRG per le singole Z.T.O.;

Fuori del centro abitato si applicano le disposizioni degli artt. 26 e 27 del citato D.P.R. n. 495/1992.