

ALLEGATO TECNICO
alla delibera di c.c. n. 69. del 30 ottobre 2009

Specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed Ambientale ed individuazione delle esclusioni, modalità e limiti di applicazione della normativa di cui agli articoli 2, 3 e 4 della Legge Regionale 8 luglio 2009, n.14

RELAZIONE INTRODUTTIVA

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*" e, quindi, "*prevalgono sulle norme dei regolamenti degli enti locali e sulle norme tecniche dei piani e regolamenti urbanistici contrastanti con esse*" (art. 6, comma 1).

Nel cercare di arginare, almeno potenzialmente, possibili effetti eccessivamente distorsivi sulla pianificazione del territorio, così come delineata attraverso gli strumenti di piano (PRG – PATI adottato), 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 in relazione:

- a quanto recentemente elaborato con il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale, adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 8 del 27.01.2009 e quindi in salvaguardia per i sistemi trattati (esclusi il sistema insediativo e il territorio agricolo che formano oggetto del PAT, quest'ultimo in fase di progettazione dopo la sottoscrizione dell'accordo di co-pianificazione con Provincia e Regione), con particolare riferimento a specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale già operate in quella sede;

- alla normativa del PRG vigente, approvata con DGR 1615 in data 11/04/2004;

Analisi che hanno 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 pregnanti e le fragilità di un territorio articolato come quello piazzolese, tra tutte quelle di carattere idrogeologico.

Il comune di Piazzola Sul Brenta è infatti dotato di PRG fin dal 1961, di una Variante Generale approvata nel 1980 e infine dal PRG entrato in vigore nel giugno del 2000. Piano quest'ultimo incentrato sulla tutela del centro storico del Capoluogo e dei centri minori attraverso una schedatura di tutti gli edifici e quindi della loro classificazione attraverso diversi gradi di tutela; analogo discorso è stato fatto per gli edifici con riconosciuto valore culturale sia interni che esterni al centro storico.

Le aree agricole, anche in virtù del loro integrità, sono state analizzate e suddivise in sottozone, ognuna con un diverso regime in relazione alla loro integrità e quindi tutela, assicurando un naturale equilibrio tra le esigenze delle aziende agricole vitali e quelle prettamente ambientali.

L'applicazione totale delle leggi urbanistiche e degli strumenti di pianificazione, ha fatto sì che lo sviluppo del nostro territorio sia ordinato e ben equilibrato, per certi versi innovativo pur nel rispetto di tutti gli elementi storico-architettonici che costituiscono l'armatura urbana di Piazzola Sul Brenta.

Partendo da queste considerazioni il ricorso alla deroga urbanistico - edilizia non viene recepito dal Comune di Piazzola Sul Brenta, ma vengono introdotti ulteriori limiti e modalità applicative rispetto ai contenuti della Legge Regionale 14/2009, conosciuta oramai come "Piano Casa".

In relazione, quindi, a quanto disposto dall'art. 9, comma 5, della Legge Regionale 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 e 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 PIAZZOLA SUL BRENTA.

Ai sensi dell'art. 9 della L. reg. Veneto 8 luglio 2009, n. 14, vengono definiti i seguenti chiarimenti e criteri interpretativi, nonché i limiti e le modalità applicative ulteriori rispetto a quelli di cui alla citata legge regionale, esplicitati attraverso il "commentario" e la successiva circolare esplicativa approvata con la D.G.R. n. 2797 del 22 settembre 2009.

Riferimento LRV n.14/2009 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 artigianale-industriale, rurale, l'ampliamento viene calcolato sulla superficie coperta come definita dall'art.9, punto 5 delle NTA.

Comma 2

Nel caso di intervento negli ambiti di edificazione diffusa (zone residenziali C1.1), così come individuati dal PRG del Comune di Piazzola Sul Brenta, l'ampliamento, nei termini di cui alla L. reg. 14/2009, mediante un corpo edilizio in aderenza, ovvero utilizzando un corpo edilizio contiguo o separato, è subordinata al riordino della porzione di proprietà, da attuarsi prioritariamente attraverso **l'eliminazione dei manufatti accessori e/o precari** (privi di consistenza) non legittimati .

L'attuazione degli interventi di cui alla L. reg. 14/2009, con particolare riferimento all'art. 9, comma 2, della stessa, realizzati in ambito di edificazione diffusa, deve avvenire nel rispetto degli indirizzi indicati dalle Norme Tecniche di Attuazione (in seguito NTA) del PRG contenuti negli articoli:

- Articolo 22 - **Zona "C1.1"** – Residenziale esterna ai centri urbani.

- Articolo 31 - Disciplina dell'edificazione in zona agricola – Caratteri tipologici degli edifici.

Sulla richiesta, formulata ai sensi dell'art. 6 della L. reg. 14/2009, di intervento negli ambiti di edificazione diffusa (zone C1.1) presentata in attuazione delle modalità di cui ai commi precedenti, così come, in generale, la richiesta di costruire un corpo edilizio separato ai sensi dell'art. 2, comma 2, della citata legge regionale, sono subordinati al parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale.

La Commissione Edilizia esprime il proprio parere relativamente al progetto di riordino, ovvero circa la compromissione dell'armonia estetica, senza per questo dilatare i tempi del procedimento.

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, formulata ai sensi dell'art. 6 della L. reg. 14/2009, di intervento su ciascuna unità immobiliare deve essere accompagnata da apposita deliberazione dell'assemblea dei condomini, nella quale venga approvato un piano guida, finalizzato a garantire l'armonia e l'equilibrio architettonico di tutti gli interventi, nonché la valorizzazione dei caratteri architettonici del complesso.

L'intervento di cui al paragrafo precedente è subordinato al parere favorevole della Commissione Edilizia.

Ai sensi dell'art. 2, comma 4, della L. reg. 14/2009, l'ampliamento su case a schiera è ammissibile solo qualora venga realizzato contemporaneamente (con un'unica istanza) e nello stesso modo su tutte le case della schiera. E' possibile, tuttavia, attuare ciascun intervento in modo separato qualora lo stesso sia tale da non compromettere la conservazione dei caratteri architettonici del complesso edilizio.

In tale ultimo caso, l'intervento è subordinato al parere della Commissione Edilizia, da rendersi sulla base di un piano guida, sottoscritto da tutti i proprietari della schiera, avente la funzione di studio di insieme volto a garantire la conservazione dei caratteri architettonici del complesso (coerenza delle forme architettoniche).

Non è ammesso il trasferimento di cubatura tra unità edilizie.

Riferimento LRV n.14/2009 - 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 standars) appropriate e adeguate alle norme vigenti.

In relazione alla corretta interpretazione dell'art. 3, comma 3, della L. reg. 14/2009, si rinvia alla seguente definizione di ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 3, comma 1, lett. f), del DPR 380/2001: “*interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale*”; il tutto deve riferirsi ad edifici con destinazione prevalentemente residenziale.

Gli interventi ammissibili con l'art. 3 della L.R. 14/2009 riguarderanno esclusivamente gli immobili con **destinazione residenziale** con le seguenti prescrizioni:

- obbligatoria l'integrale demolizione e ricostruzione di edifici realizzati prima del 1989 (legittimati al 31.12.1988).
- edificio realizzato in zona propria.
- Il nuovo complesso deve essere realizzato obbligatoriamente con tecniche di edilizia sostenibile (lr 4/2007).
- Nelle sole zone E2 ed E3 è consentita l'applicazione dell'art. 3 della LR 14/2009, limitatamente alle destinazioni residenziali , di fabbricati il cui volume non sia superiore a mc.800,00 .

Le ricostruzioni potranno essere autorizzate mediante un progetto di sistemazione unitaria dell'intera area pertinenziale, redatto sulla base dei seguenti criteri:

- Riqualficazione degli spazi scoperti mediante sistemazioni arboree e arbustive idonee e coerenti con il carattere ambientale;
- Carattere edilizi coerenti con le tipologie edilizie dell'ambiente circostante, con particolare attenzione per quelle in ambito rurale (art. 31, punto 4 delle NTA);

La ricostruzione dei volumi edilizi residenziali sarà graduata secondo lo schema riportato nel grafico allegato (fig. 1): i dati sono stati desunti dall'allegato A della DGRV n. 2499 del 4.8.2009.

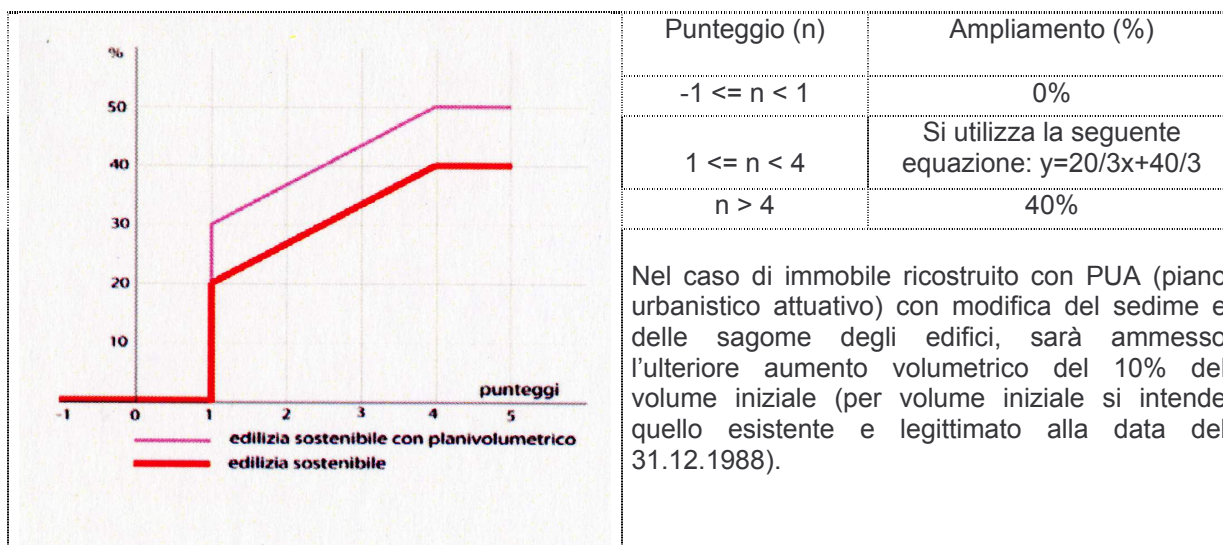


Fig. 1 - Determinazione dell'ampliamento volumetrico ammissibile secondo il Protocollo ITACA punteggio (n) di cui alle schede di valutazione della LR 4/2007.

Nella ricostruzione è consentito un parziale "slittamento" del nuovo sedime rispetto a quello originario ; tra il nuovo sedime e quello originario la sovrapposizione non deve in ogni caso essere inferiore al 50%. Il progettista dovrà motivare tale necessità in relazione ad un miglioramento della qualità edilizia ed abitativa, quali maggiori distanze dai confini e/o dai fabbricati confinanti, nonché da un corretto orientamento del nuovo fabbricato in funzione dell'installazione di pannelli solari/fotovoltaici.

Gli interventi ritenuti ammissibili dalla Legge regionale e compatibili con gli indirizzi operativi comunali , compresi quelli realizzati sulla prima casa, sono comunque subordinati all'esistenza delle principali opere di urbanizzazione primaria o, in alternativa, al loro adeguamento previa valutazione di specifico progetto, in relazione al maggior carico insediativi generato dall'aumento della nuova volumetria residenziale, con spese a carico del soggetto proponente anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Nel caso di ampliamento di fabbricati residenziali, ancorché non riconducibili alla prima abitazione del proprietario o avente titolo, il volume realizzabile (20%), dovrà anch'esso fare riferimento alla figura 1 sopra evidenziata e quindi ad esempio a fronte di un aumento della volumetria del 10%, si dovrà avere un punteggio pari ad almeno a 1.

Riferimento LRV n.14/2009 Art. 7 – Oneri e incentivi

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

La riduzione del 60% deve intendersi applicata sia al contributo sul costo di costruzione, sia alla quota relativa agli oneri di urbanizzazione e solamente per la prima casa di abitazione del proprietario o dell'avente titolo.

Una riduzione del 20 per cento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, e comunque per un importo non superiore alla spesa documentabile, si applica per gli interventi eseguiti su fabbricati produttivi/rurali nel caso di interventi che prevedono la bonifica/rimozione di manufatti contenenti amianto.

Restano confermate le riduzioni previsti dalla Legge Regionale a favore dei soggetti disabili.

Comma 2 – relativamente a: *“I comuni possono stabilire ulteriori incentivi di carattere economico in caso di utilizzo di tecniche costruttive della bioedilizia o che prevedano il ricorso alle energie rinnovabili”*.

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 7, comma 2, della L. Reg. 14/2009, è previsto l'esonero totale dal pagamento del contributo di costruzione nel caso del raggiungimento della **certificazione energetica in classe A dell'intero edificio**.

Per l'attuazione del paragrafo precedente, si rinvia al d. Lgs. 192/2005 e s. m. e i, nonché dei relativi decreti attuativi.

Riferimento LRV n.14/2009 Art. 9 - Ambito di applicazione

Comma 1 – Edifici esclusi dall'ambito di applicazione della Legge Regionale 14/2009:

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

I Centri storici individuati nel territorio Comunale di Piazzola Sul Brenta sono: l'area del centro di Piazzola, il nucleo di Vaccarino, il centro di Tremignon e il centro di Presina.

Riferimenti:

- NTA del PRG: - Art. 17 – Struttura storica.

- Cartografia del PRG:Tavole 13/1- Foglio 4, Foglio 7, Foglio 10 della pianificazione territoriale;

Sono **altresi esclusi dall'ambito di applicazione** della L. reg. 14/2009 tutti gli edifici ricadenti all'interno delle zone A, **seppur esterne ai centri storici**, così come puntualmente individuate nelle tavole della serie 13/1 della pianificazione comunale.

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, gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, parte II, del Comune di Piazzola Sul Brenta sono:

- Villa Contarini Camerini e l'emiciclo conosciuto come “Logge Palladiane”
- Villa Contarini Paccagnella
- Villa Savonarola Trieste - De Benedetti

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 Piazzola Sul Brenta e, pertanto, sono esclusi dall'ambito di applicazione della L. reg. 14/2009:

1. gli edifici individuati nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete “Ville Venete - Catalogo e Atlante del Veneto”:
 - Villa Fabbro;
 - Villa “ La Colombina”
2. Gli edifici ed i complessi di **valore culturale** individuati nelle tavole serie 13/1 del vigente PRG, per i quali sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui all'art.18 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente declinati in funzione del loro grado di tutela.
3. Considerato l'alto valore storico e culturale quale testimonianza del tessuto urbanistico ed edilizio del territorio di Piazzola Sul Brenta, sono esclusi dall'applicazione della L. reg. 14/2009 i seguenti edifici:
 - ex caselli/manufatti della ferrovia Padova-Carmignano, nonché dell'ex ferrovia “Ostiglia”.

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:

- cimiteri, nei limiti previsti dalla Legge 166/02, oltre l'ampliamento ammesso del 10%;
- risorse idropotabili (pozzi, pari a ml 10 di raggio, ai sensi del D.Lgs 152/06);
- corsi d'acqua pubblici (T.U. 523/1904).

Riferimenti:

- NTA del PRG: Art. 43 - Fasce di rispetto.

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), sempre ch  tali interventi abusivi non risultino essere stati "sanati" (esclusa la sanatoria "giurisprudenziale") 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;

g) EDIFICI RICADENTI IN AREE DICHIARATE AD ALTA PERICOLOSITA' IDRAULICA E NELLE QUALI NON   CONSENTITA L'EDIFICAZIONE.

La Legge reg. 14/2009 non trova applicazione per tutti quegli edifici che si trovano in aree classificate "Aree non idonee", ovvero:

- area di espansione delle piene del fiume Brenta;
- aree classificate P3, dichiarate a pericolosit  idraulica molto elevata dal P.A.I. - Piano Assetto Idrogeologico dell'Autorit  di Bacino del Fiume Brenta (Leggi n.267/98 e 365/2000); relativamente alle altre zone, P1 e P2, ed esclusivamente nei confronti **della prima casa**,   consentito l'ampliamento del 20% (+10%) del volume residenziale previo studio di compatibilit  idraulica, sulla scorta di quello elaborato per il PATI, redatto e sottoscritto da un tecnico a ci  abilitato, che ne stabilisca le modalit  esecutive e le misure compensative;
- zone di cave attive e non attive;

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 ..."*.

In considerazione della natura e della tipologia degli interventi che possono essere attuati ai sensi della L. reg. 14/2009, nonch  della diversa incidenza degli stessi sotto il profilo dell'ordinato sviluppo del territorio e dell'adeguamento delle opere di urbanizzazione, la verifica dell'esistenza e/o adeguatezza delle opere di urbanizzazione primaria viene effettuata per gli edifici aventi una destinazione residenziale e non. Sono considerate opere di urbanizzazione primaria quelle elencate negli atti di indirizzo- lettera h, di cui alla DGRV 3178/2004.

Relativamente alle destinazioni d'uso *commerciali/direzionali/artigianali-industriali*, qualora consentite dalle NTA del PRG, nonch  dal presente provvedimento,   prescritta la dotazione delle aree a parcheggio nelle quantit  previste dall'art.10 delle NTA, esclusa ogni forma di monetizzazione.

LIMITI ALL'APPLICAZIONE

Al fine di non vanificare gli obiettivi di riqualificazione e riconversione di porzioni di territorio totalmente o parzialmente caratterizzate dalla presenza di edifici di carattere produttivo/commerciale/direzionale, in siti privi di adeguate dotazioni infrastrutturali, sono **esclusi** dall'ambito di applicazione della Legge reg. 14/2009 le aree e i fabbricati ricadenti in tutte le zone D2, **limitatamente alle sole destinazioni artigianali-industriali**; l'obiettivo strategico che intende perseguire il vigente PRG è finalizzato al superamento delle attività artigianali a favore di quelle più propriamente pertinenti la funzione residenziale dei centri abitati e quindi attività commerciali, uffici, attrezzature per il gioco, lo sport e il tempo libero. Per le abitazioni esistenti all'interno delle zone D2 è consentito l'ampliamento del 20% (+10%).

Per i fabbricati con destinazione **commerciale**, qualora compatibili con le NTA annesse al vigente PRG, con una superficie di vendita inferiore a 250 mq è ammesso l'ampliamento della superficie coperta nei limiti e ai sensi dell' art. 2 della LR 14/2009, non superando la soglia, esistente più ampliamento, di 250 mq di superficie di vendita.

Per i fabbricati con destinazione **commerciale**, qualora compatibili con le NTA annesse al vigente PRG, con una superficie di vendita superiore a 250 e inferiore a 1000 mq è ammesso l'ampliamento della superficie coperta nei limiti e ai sensi dell'art. 2 della LR 14/2009, non superando la soglia, esistente più ampliamento, di 1000 mq di superficie di vendita.

Per i fabbricati con altra destinazione d'uso produttiva (**direzionale**), qualora compatibili con le NTA annesse al vigente PRG, sono consentiti gli ampliamenti nei limiti e ai sensi degli artt. 2 e 3 della LR 14/2009, con un massimo di 200 mq per attività.

Sono altresì esclusi dall'ambito di applicazione della LR 14/2009:

- gli edifici ricadenti nelle aree produttive D1 perché sprovviste di un'adeguata viabilità d'accesso e della dotazione minima delle aree destinate a standard, ad eccezione della **sola zona D1.2 del Capoluogo, contigua alla Via Fermi**, di recente formazione ed adeguatamente infrastrutturata per quanto riguarda le vie di accesso e la dotazione dei servizi, scelta già anticipata dal PATI con **l'individuazione della ATO n. 13**, unica tra tutte le zone produttive ad essere suscettibile di ampliamento; in quest'ultima area per i fabbricati con destinazione produttiva industriale o artigianale è consentito l'ampliamento della superficie coperta nei limiti e ai sensi dell'art. 2 della LR 14/2009, con un massimo di 200 mq per attività.
- gli edifici ricadenti nelle aree D3 perché sprovviste di un'adeguata viabilità d'accesso e della dotazione minima delle aree destinate a standard.
- gli annessi rustici, con l'eccezione di quelli funzionali alle esigenze aziendali dell'imprenditore a titolo principale, come certificato dall' IRA; per quest'ultimi è consentito l'ampliamento nei limiti stabiliti dall'art.2 della LR 14/2009, con un massimo di 200 mq; nel caso degli allevamenti si richiamano le disposizioni contenute negli atti di indirizzo di cui alla DGR n. 3178 del 08/10/2004 (lettera d), integrata dalla DGR n. 3650 del 25/11/2008 che, definisce le modalità di realizzazione degli allevamenti zootecnici intensivi e la definizione delle distanze sulla base del tipo e dimensione dell'allevamento rispetto alla quantità di inquinamento prodotto.
- gli interventi ricadenti all'interno di Piani Urbanistici Attuativi vigenti e per quelli che siano stati progettati e approvati con schema planivolumetrico vincolante per gli allineamenti;
- gli interventi relativi a fabbricati residenziali ricadenti all'interno delle zone C2 di espansione, non ancora interessate dalla formazione di Piani Urbanistici Attuativi, se non relativi alla prima abitazione e nella misura del solo ampliamento pari al 20% (+10%);
- gli interventi relativi a fabbricati occupati da attività insalubri di 1^a classe;
- gli interventi relativi a fabbricati ricadenti in aree destinate a standard, servizi o attrezzature (art. 32 delle NTA del PRG), al fine di non aggravare il costo di eventuali azione espropriative in caso di intervento pubblico;
- gli interventi relativi a fabbricati già con destinazione rurale, dichiarati non più funzionali al fondo rustico di appartenenza ed appositamente individuati nel vigente PRG;

- gli interventi relativi agli impianti per la distribuzione dei carburanti (art 45 delle NTA);
- gli interventi relativi ai fabbricati ricadenti negli ambiti di tutela dei paleovalvei (art 35 delle NTA), nonché delle aree classificate a - parchi e giardini storici dal PRG (art 35 delle NTA), delle aree umide (art.21 delle NTA del PTRC), delle aree comprese all'interno del SIC/ZPS (rete natura 2000), nonché dell'oasi di protezione faunistica (Villa Contarini Camerini), delle aree agricole E2-E3 di tutela (per le abitazioni esistenti vale quanto disposto dall'art. 2, commi 1 e 2 della Legge Regionale 14/2009, esclusivamente per la prima casa e attraverso ampliamenti che escludano la realizzazione di corpi edilizi separati), in sostanza tutte le aree facenti parte del Sistema Ambientale ed Ecorelazionale analizzato dapprima dal PRG 2000 e successivamente ripreso e condiviso dal PATI, **anche sulla scorta della VAS e della VINCA** che ne hanno supportato le scelte.

SPECIFICHE MODALITÀ APPLICATIVE

1. Tenuto conto della specifica valenza paesaggistica e ambientale del Viale Silvestro Camerini (oggetto di vincolo ministeriale ai sensi dell'ex legge 1497/39), il quale rappresenta oltretutto la principale via d'accesso alla Città, nonché delle esigenze di riqualificazione delle aree prospicienti detta via, già oggetto di progettazione preliminare da parte dell'Amministrazione Comunale, gli interventi di cui agli articoli 2 e 3 della Legge Reg. 14/2009 sono possibili qualora funzionali al miglioramento complessivo delle caratteristiche architettoniche dell'immobile, nonché al generale perseguimento del miglioramento della qualità delle aree strettamente connesse al Viale stesso, mediante la riorganizzazione e quindi la revisione, con conseguente riduzione del numeri degli accessi carrai esistenti. A tal fine, l'intervento è subordinato all'impegno della riqualificazione della "fascia" contigua al Viale oggetto di tutela ambientale (per la profondità di ml 20,00); in particolare, l'area della profondità minima di mt. 8,00, prossima al ciglio strada, dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune in quanto area destinata a verde attrezzato dal PRG, questo contestualmente alla realizzazione dell'intervento edilizio e mediante un atto d'obbligo registrato e trascritto.
2. Al fine di evitare l'insorgenza di contenziosi tra i privati e di garantire uno sviluppo urbanistico ed edilizio di qualità, senza compromettere nel medio-lungo termine l'adeguamento infrastrutturale e tecnologico del territorio comunale, relativamente al rispetto delle distanze, **tutti gli interventi** di cui alla L. reg. 14/2009, compresi quelli afferenti **la prima abitazione** del proprietario o avente titolo, sono possibili nel rispetto delle modalità stabilite dagli articoli 9 e 14 delle NTA del PRG, con riferimento a:
 - distanze minime tra fabbricati;
 - distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà;
 - distanze minime dei fabbricati dal ciglio stradale
 - distanze minime dai confini di zona;
 - modalità di calcolo delle superfici e dei volumi.Tutti gli interventi di ampliamento previsti ai sensi della LR 14/2009 dovranno rispettare le altezze stabilite dal PRG per le singole zone e dalle NTA e dal Repertorio Normativo; è tuttavia consentito l'aumento dell'altezza in deroga, fino ad un massimo di 1,50 ml, nel caso di recupero di sottotetti esistenti alla data del 31.12.1998.
 - Il progetto di ampliamento, previsto ai sensi della LR 14/2009, relativamente ai volumi "condonati", deve obbligatoriamente prevedere la **ricomposizione** dei volumi stessi, ritenuti non coerenti con le tipologie edilizie dell'ambiente circostante, con particolare attenzione per quelle in ambito rurale (art. 31, punto 4 delle NTA);

Deve essere garantito per tutti gli interventi a carattere residenziale, qualora venga aumentato il numero delle unità abitative la dotazione minima degli spazi a parcheggio privato (autorimessa della superficie minima pari a 12,50 mq. per ogni unità).

Per i **procedimenti in corso**, riferiti alla **prima casa** (DIA o p.d.c presentati entro i termini di esecutività della delibera di Consiglio di recepimento della LR 14/2009) non si applicano le norme contenute nella presente regolamentazione.

Comma 6 – relativamente a: *"L'istanzasiano stati presentati al comune entro il 31 marzo 2009"*.

L'istanza deve essere stata presentata al protocollo del comune entro la data del 31 marzo 2009.

Riferimento LRV n.14/2009 - Competenze e norma finale

Fatte salve le competenze proprie del Consiglio Comunale, così come individuate dall'art. 9, comma 5, della L. reg. 14/2009, in materia di limiti e modalità di applicazione degli artt. 2, 3 e 4 della legge regionale, lo stesso con propria deliberazione può integrare, modificare ovvero interpretare la disciplina dettata dal presente provvedimento, con particolare riferimento a tutti gli

aspetti relativi a norme di dettaglio, disposizioni tecnico organizzative, nonché recepire eventuali sopravvenute modifiche della legge, così come eventuali chiarimenti forniti dalla Regione Veneto, i quali siano in contrasto con il dispositivo del presente provvedimento. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente provvedimento, si rinvia alla L. reg. 14/2009, così come integrata dalle norme nazionali e regionali in materia.

DEFINIZIONE

“prima abitazione del proprietario” e “prima casa di abitazione” : si intendono le unità immobiliari in proprietà, usufrutto o altro diritto reale in cui l’avente titolo, o i suoi familiari, risiedano oppure si obblighino a stabilire la residenza e a mantenerla per ventiquattro mesi dall’entrata in vigore della medesima legge regionale 08.07.2009, n. 14 (interpretazione autentica ex art. 8 L.R del 09.10.2009, n. 26).

Tabellina riassuntiva dei limiti e modalità applicative degli interventi previsti dagli articoli 2,3 e 4 della legge regionale 8 luglio 2009,n.14.

PIANO REGOLATORE GENERALE				LEGGE REGIONALE N. 14/2009			
Sistema	Struttura	Zona Omogenea	N.T.A.	Art. 2	Note	Art. 3	Note
Insediativo	Storica	A interna ai C.S.	17	NO		NO	
		A estena ai C.S.	17	NO		NO	
		Edifici valore culturale	18	NO		NO	
	Residenziale	B	20	SI		SI	DGRV 2499 del 4/8/2009
		C1	21	SI		SI	
		C1.1	22	SI	C.E.C.	SI	
		C2	23	SI	1 ^a casa max 20 %	NO	
	Artig/Industr.	D1	25	SI	Solo D1.2	NO	
		D1.1	26	NO		NO	
		D.2	27	SI	escluse attiv.art/ind.	NO	
		D.3	28	NO		NO	
	Agricola	E2	30	SI		SI	volume esist. max 800 mc
		E3	30	SI		SI	
		Annessi rustici	30	SI	max 200 mq	NO	
	Servizi pubbl.	Istruzione	32	NO		NO	
		Interesse com.ne					
		Verde attrezz.to					
		Parcheggi					
Servizi gen.li	Istr. superiore	33	NO		NO		
	Tecnologici						
	Cimiteriale						
Ambient.le	Parco Brenta	35	NO		NO		
	E2-E3 tutela	36	SI	1 ^a casa max 20 %			
	Parchi/giard.	39	NO				
	Corsi d’acqua	40					
	Cave						
Pozzi							
Mobilità	Strade	43	NO		NO		
	Distributori	45	NO		NO		