



## Comune di Agna (PD)

allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 27/10/2009

### **Limiti e modalità applicative degli interventi previsti dagli articoli 2, 3 e 4 della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14**

# Comune di Agna (PD)

allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 27/10/2009

---

## PREMESSA

Nell'intento di consentire un adeguato rilancio dell'attività edilizia e la sostituzione del patrimonio edilizio non più rispondente all'attuale situazione tecnologica ed energetica, il tutto nel rispetto dell'ambiente, del paesaggio e del tessuto storico esistente, la Regione del Veneto ha recentemente approvato la legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 "*Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche.*"

In particolare la stessa Legge Regionale n. 14/2009, in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali, comunali, provinciali e regionali consente:

- l'ampliamento degli edifici esistenti nei limiti del **20 per cento** del volume se destinati ad uso residenziale e del 20 per cento della superficie coperta se adibiti ad uso diverso (art. 2);
- la sostituzione e il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente, mediante la demolizione e ricostruzione degli edifici realizzati anteriormente al 1989 che necessitano di essere adeguati agli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza, con possibilità di aumentare, **fino al 40 per cento**, il volume o la superficie coperta rispettivamente degli edifici ad uso residenziale e di quelli adibiti ad uso diverso (art. 3);

Viene consentita, inoltre, in deroga agli indici di edificabilità, la possibilità di realizzare **pensiline e tettoie su abitazioni esistenti**, finalizzate all'installazione di impianti solari e fotovoltaici di tipo integrato o parzialmente integrato, così come definiti dalla normativa statale, con potenza non superiore a 6 kWp.

L'art. 9, co. 5, della legge prevede, poi, in capo ai Comuni la facoltà di stabilire se e con quali ulteriori "*limiti e modalità*" applicare la normativa di cui agli artt. 2, 3 e 4. Specificatamente, il Consiglio Comunale è chiamato a deliberare sulla base di specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale.

A tal proposito si rileva che i Comuni dell'ambito del Conselvano hanno recentemente adottato il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale, redatto proprio sulla base di puntuali indagini ed analisi urbanistiche, geologiche, paesaggistico-ambientali e storico-monumentali che, pertanto, saranno tenute a riferimento per la disciplina in seguito riportata.

Per l'individuazione esatta delle possibilità e modalità di deroga alle disposizioni della pianificazione comunale vigente risulta di fondamentale importanza stabilire la portata della deroga stessa e, quindi, quali disposizioni mantengono la loro efficacia e quali possono essere superate con l'applicazione della nuova legge.

Bisogna innanzitutto osservare che l'attuazione degli interventi previsti dagli artt. 2, 3 e 4 della L.R. n. 14/2009, **esclusi quelli sulla prima casa di abitazione**, è rimessa alla discrezionalità delle Amministrazioni Comunali le quali, a norma dell'art. 9, co. 5, potrebbero anche decidere di non condividerla e, quindi, disattenderla o, anche, di porre ulteriori limiti, oltre a quelli già previsti dalla stessa legge.

Non rientrano nell'ambito discrezionale del Comune, invece, le realizzazioni degli interventi previsti dall'art. 5 della legge n. 14/2009 che, quindi, sono da ritenersi ammissibili anche nelle ipotesi elencate nel primo comma dell'art. 9, nel rispetto però della legislazione Statale e Regionale vigente nonché delle NTA e del Regolamento Edilizio del PRG di ciascun comune, soprattutto con riferimento alle distanze e alla qualità esteriore del costruito. **Pertanto per il Comune di Agna tali pensiline e tettoie (L. R. n. 14/2009) potranno essere realizzate nel rispetto dei limiti massimi e modalità già previsti dal**

# Comune di Agna (PD)

allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 27/10/2009

---

**“REGOLAMENTO relativo a decoro, arredo e sicurezza urbana” approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 10.06.2008 pubblicato all’albo pretorio il 16.06.2008 in vigore dal 1.7.2008.**

Gli interventi di cui articoli 2 e 3 (si tralasciano gli interventi di cui all'art. 4 in quanto non pertinenti al territorio considerato) godono quindi di un margine discrezionale di applicabilità diverso rispetto a quelli dell'art. 5 che, per alcuni aspetti, è sicuramente più ampio.

La L.R. n. 14/2009, quindi, prevedendo da una parte la possibilità di realizzare alcune tipologie di interventi in deroga al Piano Regolatore Comunale (art. 2 e art. 3) e, dall'altra, la possibilità in Capo all'Amministrazione Comunale di disciplinare dette tipologie di intervento, mediante l'introduzione di limitazioni e modalità con ampia fascia di discrezionalità (eccezion fatta per la prima casa di abitazione) di fatto istituisce un regime procedurale pianificatorio parallelo a quello stabilito dalla L.R. n. 11/2004.

L'approvazione delle presenti modalità applicative costituisce, in effetti, una sorta di variante al PRG valida esclusivamente per gli interventi previsti dagli articoli 2 e 3 della L.R. n. 14/2009, ottenuta mediante un procedimento “eccezionale” diverso da quello stabilito dalla Legge Urbanistica Veneta.

Gli interventi previsti dagli artt. n. 2 e 3 della L.R. n. 14/2009, come più volte è stato ribadito, 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.

Questa Amministrazione, considerati i principi e orientamenti espressi nel Documento Preliminare del primo P.A.T. di recente approvazione, intende con la disciplina che segue limitare il possibile impatto negativo sul territorio. Le limitazioni introdotte rispetto ad una applicazione ampia della L.R. 14/2009 consentono sia il rispetto delle finalità della legge sia una maggiore attenzione all'utilizzo del territorio.

# Comune di Agna (PD)

allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 27/10/2009

---

## **DISCIPLINA ATTUATIVA DEGLI ARTT. 2 E 3 DELLA L. R. N. 14/2009**

In aggiunta alle prescrizioni e limitazioni previste dalla L.R. n. 14/2009 in merito all'attuazione degli interventi previsti dagli artt. 2 e 3 della stessa legge regionale (vengono esclusi gli interventi di cui all'art. 4 in quanto non pertinenti con l'ambito territoriale di che trattasi), al fine di disciplinare in maniera organica e puntuale la nuova previsione urbanistico-edilizia, si stabilisce quanto segue.

### **1. Valutazioni di carattere urbanistico, paesaggistico e ambientale.**

Gli interventi di ampliamento previsti dagli artt. 2 e 3 della L.R. n. 14/2009 dovranno risultare compatibili con gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni delle NTA del PATI del Conselvano

Gli interventi sugli gli edifici di valore monumentale e testimoniale, nonché le Ville Venete e relative pertinenze e contesti figurativi, disciplinati dagli artt. 8.3.4 e seguenti delle NTA del PATI citato, **sono esclusi** dall'applicazione della L.R. n. 14/2009 ai sensi dell'art. 9, co. 1, lett. b).

Per gli edifici di interesse storico, ambientale e rurale, individuati dal PRG ai sensi degli articoli 10 e 12 della legge regionale 5 marzo 1985 n. 24 (come individuati dal P.R.G. vigente) continuano ad applicarsi gli interventi previsti dal vigente PRG., quindi **escludendo** l'applicabilità di ampliamento prevista dagli artt. 2 e 3 della Legge Regionale n. 14/2009.

Le strutture agricolo-produttive destinate all'allevamento così come definite all'art. 44, c. 8 della L.R. 11/2004, e gli allevamenti zootecnico-intensivi così come definiti dall'art. 44, c. 9 della L.R. 11/2004 **sono esclusi** dall'applicazione della L.R. n. 14/2009 ai sensi dell'art. 9, co. 1, lett. b).

Sono in ogni caso fatti salvi i limiti inderogabili definiti da disposizioni statali, da qualunque fonte provengano (leggi, decreti, codice civile) né i rapporti negoziali secondo le norme dell'ordinamento civile (diritti di servitù, regolamento contrattuale di condominio).

Al fine di garantire i requisiti minimi di sicurezza per le zone limitrofe interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.Lgs 334/99 e D.M. 09/06/09 2001, come modificati ed integrati con D.lgs 238/05, gli interventi andranno valutati con riferimento ai rischi definiti nell'elaborato del P.T.C.P. denominato "Rischio Tecnologico" e alle relative "aree di danno" .

Sono **escluse** dall'applicazione della L. R. n. 14/2009 le attività produttive ubicate in zona impropria, come individuate dal P.R.G. vigente.

Per quanto non espressamente disciplinato dalle presenti disposizioni si applicano le vigenti norme Regolamentari e di Piano Regolatore Generale/Comunale.

# Comune di Agna (PD)

allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 27/10/2009

---

## 2. Valutazioni di carattere edilizio

Per la realizzazione degli interventi di cui agli articoli 2 e 3 della L.R. n. 14/2009, in conformità alle disposizioni statali sopra richiamate, vengono specificate le seguenti definizioni "standard" e modalità operative di calcolo dei parametri edilizi, che prevalgono rispetto alle disposizioni delle NTA del Prg e del Regolamento Edilizio vigente.

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, con la sola eccezione per gli edifici in zona agricola per cui valgono le norme in seguito indicate.

Ai fini dell'applicazione degli ampliamenti previsti dagli artt. 2 e 3 della legge regionale n. 14/2009 si stabilisce che la superficie coperta degli edifici a destinazione diversa da quella residenziale corrisponde alla superficie lorda di calpestio di un piano agibile.

## 3. 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).

**dai confini di proprietà:** La distanza minima dai confini di proprietà è stabilita, in via generale, in ml 5,00, fatto salvo quanto in seguito specificato.

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

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, e sia prodotto atto notarile di asservimento urbanistico regolarmente 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 la distanza non può essere inferiore ad  $\frac{1}{2}$  dell'altezza dell'edificio con un minimo di ml. 5,00. Vanno in ogni caso osservate le distanze tra edifici con strade interposte prescritte dall'art. 9 del DM n. 1444/1968. Nel caso di prevalente allineamento di fabbricazione precostituito a minor distanza può essere autorizzata la costruzione secondo detto allineamento. Le sopraelevazioni sono consentite mantenendo la stessa distanza dell'edificio esistente.

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

# Comune di Agna (PD)

allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 27/10/2009

---

## 4. Modalità operative.

### **a) Ampliamento degli edifici esistenti del 20% (30%) del volume esistente per l'uso residenziale e del 20% (30%) della superficie coperta per gli usi diversi (art. 2, L.R. n. 14/2009).**

Al fine dell'esatta quantificazione degli ampliamenti di volume e/o superficie coperta consentiti ai sensi della L.R. n. 14/2009 e della verifica del rispetto della normativa sulle distanze, verranno presi come base di riferimento i parametri edilizi, così come sopra definiti.

Gli interventi di ampliamento di cui all'art. 2 della L.R. n. 14/2009 sono consentiti in deroga a tutti gli strumenti urbanistici comunali (oltreché a quelli territoriali provinciali e regionali) e, quindi, non solo a quelli generali, ma anche a quelli attuativi. L'edificio deve però "esistere" alla data di entrata in vigore della legge o, perlomeno, avere l'istanza di Permesso di Costruire protocollata in entrata al Comune entro la data del 31 marzo 2009. In caso contrario non si applicano le disposizioni della L.R.14/09.

Resta inteso che gli ampliamenti in zona agricola, come peraltro già previsto dall'art. 44 della L.R.11/04, dovranno essere eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria.

Deve inoltre ritenersi che gli interventi previsti dalla L.R. n. 14/2009, in mancanza di specifica disposizione contraria, siano cumulabili con gli altri previsti dal Piano Regolatore Generale Comunale. Il proprietario può, quindi, anche mediante istanze separate, chiedere l'ampliamento residuo di PRG e, sulla base del volume esistente al 11 luglio 2009, chiedere l'ampliamento del 20% (30%).

Si ribadisce che per gli ampliamenti in fascia di rispetto stradale bisognerà rispettare il D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e sue successive modifiche ed integrazioni, quindi, gli stessi, saranno consentiti solo qualora "non fronteggino" le strade (dovranno quindi essere realizzati sul prospetto opposto a quello prospiciente la strada senza sporgere dallo stesso); in caso contrario si dovranno rispettare i limiti prefissati dalla norma richiamata.

Particolare attenzione necessiterà porre all'applicazione dell'art. 2, co. 2 della L.R. n. 14/2009: "*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, di carattere accessorio e pertinenziale.*"

La compromissione dell'armonia estetica del fabbricato esistente, che comunque dovrà essere autorizzata dall'ufficio tecnico comunale, va dimostrata dal progettista incaricato con estremo rigore, attraverso la predisposizione di un fascicolo da allegare alla DIA 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, non autonomamente utilizzabile (vedi Cass., Sez. 3<sup>^</sup>, 6.7.2001, Cass. Pen. Sez. 3<sup>^</sup>, 11/05/2005 n. 36941 e 22/11/2007, n. 4087).

La norma è chiaramente volta ad evitare che gli ampliamenti assentibili 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.

# Comune di Agna (PD)

allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 27/10/2009

---

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.

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.

L'ampliamento degli **edifici composti da più di una unità immobiliare** potrà essere eseguito previa presentazione di un progetto unitario (cd "Piano Guida") sottoscritto da tutti gli interessati aventi titolo da sottoporre alla Commissione Edilizia Comunale per l'acquisizione del parere favorevole. Nell'ipotesi di case a schiera il progetto unitario dovrà evidenziare l'uniformità prevista dal co. 4, ultimo periodo, dell'art. 2, L.R. n. 14/2009.

**E' ammessa** la possibilità di incrementare la percentuale di ampliamento del volume o della superficie coperta esistente, portandola dal 20% al 30%, qualora venga prevista l'istallazione di impianti che prevedano l'uso di fonti di energia rinnovabile (pannelli solari o impianti fotovoltaici) di potenza non inferiore ai 3Kwp (nel caso di impianti fotovoltaici) e 3 Kw per gli altri tipi (deliberazione di Giunta Regionale n. 2499 del 4 agosto 2009).

# Comune di Agna (PD)

allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 27/10/2009

**b) Sostituzione e il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente mediante la demolizione e ricostruzione degli edifici realizzati anteriormente al 1989, con possibilità di aumentare fino al 40 per cento del volume esistente per gli edifici residenziali e fino al 40 per cento della superficie coperta per quelli adibiti ad uso diverso (art. 3, L.R. n. 14/2009).**

Gli interventi previsti da questo articolo sono applicabili anche agli edifici residenziali ubicati in zona agricola e non collegati a nessuna azienda o imprenditore agricolo, in quanto, l'obiettivo che la legge si propone è quello di promuovere il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente e l'adeguamento agli attuali standard qualitativi ed energetici. Il concetto di zona propria richiesto dalla legge per l'ammissibilità dell'intervento deve essere inteso come "**compatibilità di zona**" e l'edificato residenziale esistente in zona agricola deve ritenersi, generalmente, compatibile.

La demolizione e ricostruzione prevista dall'art. 3, co. 2, deve avvenire sullo stesso sedime esistente o, comunque, nelle vicinanze dello stesso, all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato pre-esistente e utilizzando le tecniche costruttive definite dalla Giunta Regionale con deliberazione n. **2499** del 4 agosto 2009. Con la stessa delibera è stato stabilito:

1. al fine della verifica del rispetto dei requisiti di bioedilizia, un sistema di valutazione diversificato tra edifici residenziali ed edifici non residenziali;
2. la graduazione della volumetria e della superficie coperta in ampliamento sulla base del punteggio realizzato dall'edificio in applicazione della scala prestazionale relativa alle tecniche costruttive utilizzate;
3. il mantenimento in capo alla Amministrazione Comunale della fissazione dei criteri necessari per stabilire se e quando elevare fino al 50% la possibilità di ampliare il volume o la superficie coperta esistente;

Sulla base del terzo punto testé specificato si sancisce che gli ambiti da sottoporre alla riqualificazione urbanistica, in applicazione del 3° comma dell'art. 3, verranno individuati con specifica deliberazione di Consiglio Comunale su richiesta dei proprietari o aventi titolo, nell'arco temporale di validità della L.R. n. 14/2009. (10 luglio 2011) sulla base dei sottoelencati criteri:

- a) entità dell'intervento non inferiore ad una volumetria pari a mc. 1.200,00 o superficie coperta pari a mq. 400,00 ;
- b) Valutazione ed adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria o servizi tecnologici essenziali ovvero previsione esecutiva e o alternativa dei servizi mancanti;
- c) Previone di standards maggiorati di almeno il 50% rispetto ai minimi di legge e collocazione funzionale degli stessi;

In merito al contenuto di cui all'art. 3, co. 4, della L.R. n. 14/2009, considerato che questa tipologia di interventi è strettamente collegata a specifici particolari costruttivi che determinano un punteggio in base al quale viene riconosciuta una potenzialità edificatoria in ampliamento, l'avvenuta ricostruzione verrà valutata sulla reale possibilità di applicare alle parti residue non ancora edificate, le tecniche costruttive di bioedilizia individuate dalla deliberazione di G.R. sopra indicata in modo che l'intervento rientri nei parametri minimi per l'accesso al bonus volumetrico. (punteggio complessivo = 1). Risulta ovvio che se l'edificio è concluso in ogni sua parte, anche se privo di agibilità, l'articolo 3 della L.R. n. 14/2009 non troverà applicazione. Si potrà verificare, comunque, l'applicabilità dell'art. 2 della L.R. n. 14/2009.

# Comune di Agna (PD)

allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 27/10/2009

---

Se non diversamente previsto dal Piano Regolatore Generale/Comunale, la ricostruzione degli edifici potrà prevedere 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 dalla vigenti norme di Legge, Regolamentari e di Piano Regolatore Generale.

Anche in questo caso gli ampliamenti in zona agricola, come peraltro già previsto dall'art. 44 della L.R11/04, dovranno essere eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria, uniformandosi all'altezza dell'edificio esistente o, in alternativa, realizzando al massimo n. 2 piani (Piano Terra e Piano Primo).