



COMUNE DI ZUGLIANO

SPORTELLO UNICO PER IL TERRITORIO ED ATTIVITA'
PRODUTTIVE
VIA ROMA, 69 - 36030 ZUGLIANO, (VI)

Oggetto: PIANO CASA disposizioni ai sensi del comma 5 dell'art. 9 della L.R. 14/2009

LIMITI, MODALITA' E CRITERI INTERPRETATIVI PER L'ATTUAZIONE DELLA LEGGE REGIONALE VENETO 8 LUGLIO 2009, N. 14 NEL TERRITORIO COMUNALE DI ZUGLIANO

Al fine di promuovere il rilancio dell'attività edilizia attraverso l'ampliamento degli edifici esistenti e il contestuale miglioramento della qualità architettonica ed edilizia, nonché favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e delle fonti di energia rinnovabili, si intendono con il presente allegato, definire le disposizioni straordinarie previste dal comma 5 dell'art. 9 della L.R. 14/2009 integrata dalle circolari esplicative n. 2499 del 04/08/2009, 2508 del 04/09/2009 e 2797 del 22/09/2009.

Di seguito vengono definiti i criteri interpretativi, nonché i recepimenti o i limiti e le modalità applicative ulteriori rispetto a quelli di cui alla citata legge regionale.

Edifici esclusi dall'ambito di applicazione della legge ai sensi dell'art. 9 della L.R. 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 Zugliano sono tutti quelli contraddistinti con la lettera A nelle tavole di PI approvato.

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

c) EDIFICI OGGETTO DI SPECIFICHE NORME DI TUTELA. Sono esclusi dall'ambito di applicazione della L.R. 14/2009 perchè oggetto di specifica tutela da parte del PATI e del PI del Comune di Zugliano, tutti gli edifici ricadenti in ambito agricolo ricadenti nella categoria 1 e 2 definita dalle tavole e norme del PI e tutti gli edifici individuati nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete "Ville Venete - Catalogo e Atlante del Veneto". Sono altresì esclusi tutti gli edifici individuati dal P.A.T.I. come soggetti a "Credito edilizio" o ad "Opera incongrua".

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, risorse idropotabili (pozzi, sorgenti), corsi d'acqua.

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

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 È CONSENTITA L'EDIFICAZIONE. Sono escluse dall'applicazione tutti gli edifici che, sulla base delle indagini de PATI, si trovano in aree classificate all'art. 7 delle NTA del PATI con classe di compatibilità III - Terreni non idonei;

h) EDIFICI RICADENTI in aree interessate da accordi pubblico privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 contenuti nell'art. 6 delle NTO del PI;

i) EDIFICI RICADENTI nelle aree ad alto valore paesaggistico individuate dal PATI e dal PI, per non causare danni di medio-lungo periodo in aree riconosciute dai cittadini come di alto valore paesaggistico e culturale;

l) EDIFICI INSERITI in aree con possibilità di esproprio.

Parametri di applicazione per tutti gli interventi

Dovranno essere garantiti per ogni intervento i seguenti parametri minimi:

- si ritiene che per il principio di reciprocità, per evitare l'insorgenza di contenziosi tra privati e per una corretta attuazione dell'art. 873 del Codice Civile e quindi di un corretto sviluppo urbanistico ed edilizio di assoggettare i parametri di costruzione a quelli stabiliti dalla normativa di PI vigente.

Sono ammesse distanze inferiori dalle strade in caso di allineamento con i fabbricati esistenti.

Per le sole zone R, in deroga a quanto stabilito dal comma precedente, valgono per quanto attiene le distanze dai confini, le disposizioni dettate dal codice civile, con il consenso scritto del confinante.

Norme per gli edifici residenziali esistenti

A seguito della normativa di legge, senza nessuna limitazione comunale, sono immediatamente efficaci tutte le disposizioni previste dagli art. 2 e 3 della L.R. 14/2009 sono altresì fatte salve le seguenti disposizioni:

- gli ampliamenti realizzati con corpo edilizio separato ai sensi del comma 2 dell'art. 2 non dovranno essere realizzati a distanza superiore di 25 metri dall'edificio esistente.

- l'aumento di cubatura stabilito dall'art 2 comma 5 dovrà essere ottenuto con apposita dichiarazione sostitutiva di atto notorio. Su tali dichiarazioni prima dell'agibilità, verranno eseguiti dai tecnici comunali, anche tramite verifiche fiscali, controlli a campione per minimo il 15% delle dichiarazioni.

Distanze minime da rispettare per gli interventi assoggettati nell'art. 5 della L.R. 14/09

In seguito a quanto stabilito dalla DGR 2508 del 04/09/2009 con la presente si definiscono le distanze previste per le nuove costruzioni (pensiline e tettoie) che risultano essere di minimo di 5 m dai confini e 10 m dai fabbricati. Per tali costruzioni, vista la precarietà e la limitazione di utilizzo, si dovrà procedere, cessato l'utilizzo

dell'impianto definito dall'art. 2 dell'allegato A alla DGR 2508 del 04/08/2009, alla rimozione dello stesso ed al ripristino dello stato dei luoghi.

L'Ufficio Tecnico Comunale si riserva, in qualsiasi momento, la possibilità, a seguito di sopralluogo, di verificare l'effettiva installazione, collegamento, e funzionamento dell'impianto oggetto dell'opera. Nel caso venga riscontrata la mancanza di uno dei o più dei requisiti sopra indicati, l'Ufficio Comunale preposto si farà carico di emanare l'ordinanza di demolizione totale dell'opera.

Non sarà altresì mai ammessa la possibilità di chiudere le pensiline o le tettoie, anche in modo parziale, con qualsivoglia tipo di struttura o tamponamento.

Le variazioni in corsivo sottolineato sono state apportate a seguito di Delibera di consiglio comunale n. 69 del 26/10/2009