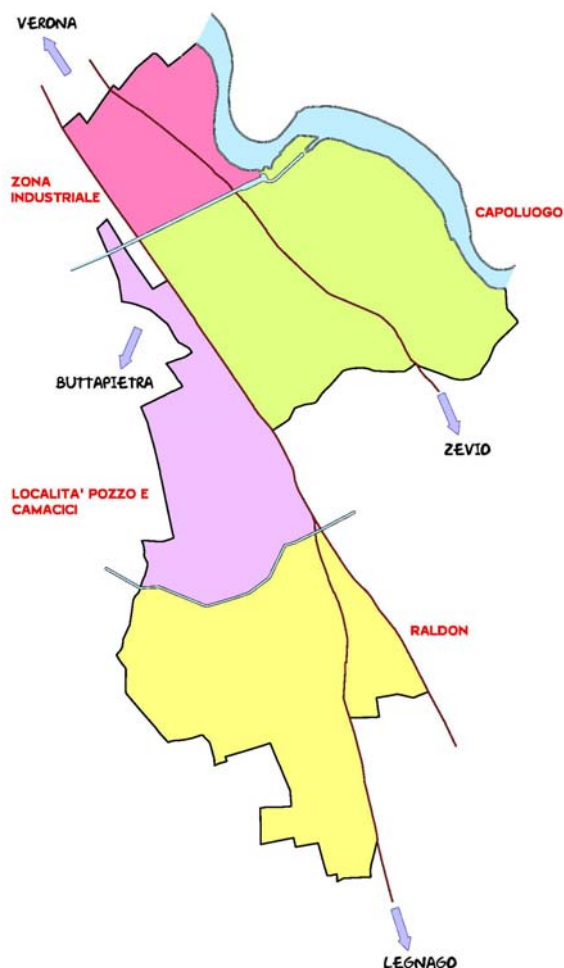




Comune di San Giovanni Lupatoto

Provincia di Verona

REGOLAMENTO DI APPLICAZIONE DELLA LEGGE REGIONE VENETO 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"



IL DIRIGENTE
Arch. Fiorella Federici

IL SINDACO
Fabrizio Zerman

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Alberto Bignone

Via Roma, 18 - 37057 San Giovanni Lupatoto (VR)
Settore Uffici Gestione del Territorio ed Ecologia e ufficio Edilizia Privata
www.comune.sangiovannilupatoto.it



COMUNE DI SAN GIOVANNI LUPATOTO

C.A.P. 37057
8290111

PROVINCIA DI VERONA

Tel. 045

Via Roma, 18
9251163

C.F. 00360350235

Fax 045

RECEPIMENTO L.R. N.14/2009

Introduzione	Pag. 2
Limiti e modalità di applicazione della L.r. 14/2009	
1. AMBITO DI APPLICAZIONE	pag. 6
2. DEFINIZIONI	pag. 6
3. NOZIONE DI PRIMA CASA	pag. 8
4. ZONE ED EDIFICI ESCLUSI DALL'APPLICAZIONE	pag. 9
DELLA LEGGE REGIONALE N.14/2009	
5. INTERVENTI AMMESSI ALL'APPLICAZIONE	pag. 10
DELLA LEGGE REGIONALE N. 14/2009	
6. MODALITA' D'INTERVENTO IN ZONA AGRICOLA	pag. 12
7. NOZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE	pag. 12
PRIMARIA E SECONDARIA	
8. ADEGUAMENTO DELLE OPERE E REPERIMENTO DELLE	pag. 13
AREE COSTITUENTI URBANIZZAZIONI PRIMARIE	
9. ADEGUAMENTO DELLE OPERE E REPERIMENTO	pag. 13
AREE COSTITUENTI URBANIZZAZIONI SECONDARIE	
10. MODALITA' ATTUATIVE DEGLI AMPLIAMENTI SUPERIORI	pag. 14
A TALUNE SOGLIE DI SALVAGUARDIA O RIENTRANTI	
IN DETERMINATE DESTINAZIONI D'USO	
11. NORME NON DEROGATE E DISCIPLINA DELLE DISTANZE	pag. 14
12. DISCIPLINA DEI CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE	pag. 15



COMUNE DI SAN GIOVANNI LUPATOTO

C.A.P. 37057
8290111

PROVINCIA DI VERONA

Tel. 045

Via Roma, 18
9251163

C.F. 00360350235

Fax 045

RECEPIMENTO L.R. N.14/2009

Introduzione

Limiti e modalità di applicazione della L.r. 14/2009

La legge regionale n. 14/2009 denominata “Piano Casa” introduce disposizioni mirate ad agevolare l’ampliamento di edifici esistenti e la sostituzione con ampliamento degli edifici esistenti risalenti a prima del 1989. Le finalità si possono ricondurre nella volontà di creare uno strumento di politica economica a sostegno del settore edilizio attraverso interventi finalizzati al miglioramento della qualità abitativa per preservare, mantenere, ricostruire, rivitalizzare il patrimonio edilizio esistente e per favorire l’utilizzo dell’edilizia sostenibile e delle fonti di energia rinnovabili. Pur condividendo gli intenti si impone una riflessione sui limiti e le modalità di applicazione della legge nell’ambito delle competenze del Consiglio Comunale (comma 5 art 9 L.r. 14/2009)

In primo luogo va ricordato l’obiettivo prefigurato nel programma politico dell’Amministrazione rivolto ad ottenere una “Città più vivibile ed amica”, obiettivo di carattere generale che dovrà concretizzarsi attraverso un processo di miglioramento dei servizi al cittadino ed attraverso la promozione ed attuazione di politiche territoriali, ambientali e di valorizzazione delle risorse presenti nel nostro territorio. Tutti gli atti di pianificazione ad oggi adottati perseguono questa finalità.

L’entrata in vigore della L.r. 14/2009 introduce una deroga delle previsioni urbanistico-edilizie a livello comunale, provinciale, regionale nel lodevole intento di favorire la ripresa del settore edilizio e la riqualificazione degli edifici esistenti introducendo modalità costruttive qualificanti e rivolte al risparmio energetico. Non approfondisce, per il suo carattere di straordinarietà, l’impatto che tali trasformazioni hanno sul tessuto edilizio esistente, sui servizi e sugli standard urbanistici in generale correlati al maggior carico urbanistico. Il “piano casa” infatti si limita a prevedere l’adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria qualora necessarie e trascura la carenza di standard secondario che la maggior parte dei Comuni del Veneto presenta proprio nelle zone di completamento e nei Centri Storici. Basti pensare che i singoli interventi edilizi di



COMUNE DI SAN GIOVANNI LUPATOTO

C.A.P. 37057
8290111

PROVINCIA DI VERONA

Tel. 045

Via Roma, 18
9251163

C.F. 00360350235

Fax 045

RECEPIMENTO L.R. N.14/2009

sostituzione dell'esistente si inseriscono nel territorio di San Giovanni Lupatoto su un impianto urbanistico -edilizio in parte determinato dalla logica speculativa degli anni '60-70 e la possibilità della ricomposizione planivolumetrica viene prevista solo all'art.3 con il ricorso al Piano Attuativo per gli incrementi volumetrici fino al 50%.

A fronte di tali considerazioni si è ritenuto che l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria (ad esempio sottoservizi) siano valutate dallo stesso professionista incaricato della presentazione della Denuncia Inizio Attività mentre, per quanto riguarda la carenza di parcheggi, è previsto il reperimento e la realizzazione di un parcheggio o posto auto aggiuntivo nella misura del 50% del numero delle unità abitative realizzate complessivamente oltre alla prima da aggiungere a quelli previsti per legge e dalle N.T.A vigenti. E' una limitazione necessaria per le zone residenziali dove, l'applicazione della L.r 14/2009, può portare a processi di trasformazione importanti in riferimento all'aumento del numero delle unità immobiliari a fronte di una evidente carenza di parcheggi evitando così l'affollamento di macchine lungo le strade.

Diverso è il ragionamento sulla zona industriale di San Giovanni Lupatoto dove il tessuto urbanistico è caratterizzato da una cronica e diffusa carenza di opere di urbanizzazione in particolare rispetto alla rete viaria, parcheggi, piste ciclabili, facilmente riscontrabile in quanto trattasi di una zona produttiva di vecchio impianto. Le attività produttive presenti nel territorio e ricadenti nelle zone territoriali omogenee D1 " Industriale –artigianale di completamento", D2 " Industriale -artigianale di espansione" , sottozona "a" e sottozona "b" ,D3 "Attività produttive esistenti", D4 "Agroindustriale di completamento" insistono su lotti che derivano da lottizzazioni concluse negli anni '90 e sono inserite in una viabilità non più adeguata a sostenere processi di riconversione importanti, motivo per il quale si è ritenuto di non consentire l'applicazione del "piano casa".

Da una recente verifica in termini di standard urbanistici primari e secondari fatta con il Piano di assetto del Territorio approvato, per quanto possa intendersi "superato" il concetto di standard e non richiesto dalla legge regionale in esame, emerge chiaramente nel sistema residenziale consolidato che nelle ATO R1.1(Centro Storico



COMUNE DI SAN GIOVANNI LUPATOTO

C.A.P. 37057
8290111

PROVINCIA DI VERONA

Tel. 045

Via Roma, 18
9251163

C.F. 00360350235

Fax 045

RECEPIMENTO L.R. N.14/2009

S.G.L) ,ATO R1.2 (Centro Storico Raldon), ATO R2.1(Capoluogo),ATO R3.1(Pozzo-Camacici),ATO R5.1(Capoluogo) vi sono delle forti carenze che si traducono in assenza di opere di urbanizzazione primaria, in particolare viabilità/parcheggi ma anche servizi intesi come opere di urbanizzazione secondaria quali ad esempio aree per verde attrezzato ma non solo . L'aumento di unità immobiliari sotteso dagli incrementi volumetrici o di superficie coperta consentiti all'art. 3 comportano evidentemente la necessità dell'adeguamento dei servizi in senso generale (parcheggi, aree verdi, scuole, asili, piste ciclabili ecc.) pertanto si impongono delle cautele volte sicuramente al reperimento delle opere di urbanizzazione primaria ma si impone la riflessione del recupero delle aree ed anche delle opere di urbanizzazione secondaria mancanti e determinate ai sensi e nelle quantità previste dall'art 19 del P.R.G. vigente, ora con efficacia di P.I., a carico dei nuovi volumi prodotti dall'applicazione della l.r. 14/2009 o ,in sostituzione, la monetizzazione delle stesse.

Considerato inoltre che l'applicazione dell'art 3 della legge 14/2009 interviene come già ricordato in un comune ad alta tensione abitativa, dove la densità di abitanti è tra le più elevate della provincia, e su un tessuto edilizio esistente che non presenta particolari caratteristiche architettoniche ma carente sotto il profilo della viabilità, dei parcheggi , di aree verdi, si ritiene di estendere la modalità del ricorso al Piano Attuativo (PUA) anche per gli interventi di integrale demolizione e ricostruzione con aumenti di volume fino al 40% del volume esistente per gli edifici residenziali qualora si superi la soglia di mc. 3000. Questa limitazione nasce da una duplice esigenza: la possibilità di poter indirizzare l'edificazione verso l'adeguamento di opere ed infrastrutture concordate con l'Amministrazione anche con eventuali piccole variazioni planivolumetriche e definire non solo i criteri costruttivi ma anche quelli architettonici,ambientali e paesaggistici rispetto il contesto urbano in cui si inseriscono.

Infine si è ritenuto di ricondurre all'applicazione delle norme tecniche del P.R.G. vigente in merito alle distanze gli interventi edilizi previsti all'art 3 della legge regionale 14/2009 per gli edifici esistenti che non rientrano nel concetto di prima casa di abitazione. E' una scelta in sintonia a quanto già motivato al punto precedente ritenendo questi interventi



COMUNE DI SAN GIOVANNI LUPATOTO

C.A.P. 37057
8290111

PROVINCIA DI VERONA

Tel. 045

Via Roma, 18
9251163

C.F. 00360350235

Fax 045

RECEPIMENTO L.R. N.14/2009

rilevanti sotto il profilo del carico urbanistico e rispetto al contesto edilizio con il quale si devono necessariamente confrontare.



COMUNE DI SAN GIOVANNI LUPATOTO

C.A.P. 37057
8290111

PROVINCIA DI VERONA

Tel. 045

Via Roma, 18
9251163

C.F. 00360350235

Fax 045

RECEPIMENTO L.R. N.14/2009

1. AMBITO DI APPLICAZIONE.

Il presente regolamento in virtù di quanto previsto dall'art.9 comma 5 della legge regionale n.14 del 08/07/2009 , sulla base di specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale determina , fatti salvi gli interventi sulla prima casa di abitazione assentibili in diretta applicazione della legge regionale, con quali ulteriori limiti e modalità applicare la predetta normativa nel territorio comunale.

2. DEFINIZIONI

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni regionali e del presente regolamento si definiscono:

- 1. Legge regionale 14/2009:** la legge regionale "*Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per promuovere le tecniche di bioedilizia e l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile*" pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n 56 del 10 luglio 2009
- 2. L.r. 11/2004:** la legge regionale 23 aprile 2004, n.11 "*Norme per il governo del territorio*"
- 3. PAT :** Piano di Assetto del Territorio ratificato con D.G.R.V. n 1876 del 19 luglio 2007;
- 4. P.R.G.:** Piano regolatore generale vigente, che ai sensi del comma 5,art. 48 L.R 11/2004 ha acquisito efficacia di PI per le parti non in contrasto con il PAT
- 5. P.I.:** Piano degli interventi di cui alla L.r. 11/2004
- 6. Piano Attuativo (PUA):** gli strumenti urbanistici previsti all'art.19 L.r. 11/2004



COMUNE DI SAN GIOVANNI LUPATOTO

C.A.P. 37057
8290111

PROVINCIA DI VERONA

Tel. 045

Via Roma, 18
9251163

C.F. 00360350235

Fax 045

RECEPIMENTO L.R. N.14/2009

- 7. Zona territoriale propria:** zona territoriale omogenea (ZTO) individuata nel PRG vigente o omogenea di cui al D.M. 1444/68 nella quale è ammessa o compatibile la destinazione d'uso degli edifici oggetto di intervento ai sensi della L.r. 14/2009
- 8. Edifici Esistenti destinati ad uso residenziale:** gli edifici destinati a residenza comprese le pertinenze (garage, cantine ecc.)
- 9. Edifici Esistenti adibiti ad uso diverso:** tutti gli edifici non ricadenti nella definizione precedente
- 10. Volume esistente:** il volume edilizio legittimamente realizzato o legalmente legittimato, in relazione alla destinazione d'uso urbanistica .
- 11. Superficie coperta esistente:** la superficie coperta legittimamente realizzata o legalmente legittimato, in relazione alla destinazione d'uso urbanistica .
- 12. Superficie utile lorda (SUL):** somma delle superfici comprese entro il perimetro esterno delle murature di tutti i livelli fuori ed entro terra degli edifici qualunque sia la destinazione d'uso.
- 13. Superficie utile lorda esistente (SUL):** la superficie utile lorda legittimamente realizzata o legalmente legittimata in relazione alla destinazione d'uso urbanistica.
- 14. Corpo edilizio contiguo già esistente :** corpo edilizio legittimamente realizzato o legalmente legittimato che abbia almeno un punto di contatto fisico con l'edificio oggetto dell'intervento.
- 15. Corpo separato:** costruzione autonoma che preesista o venga realizzata nell'area di pertinenza dell'edificio principale
- 16. Case a schiera :** edifici costituiti dall'accostamento di più unità abitative, affiancate ed aderenti anche in parte su almeno un lato, accorpate in numero superiore a due e libere su due lati.



COMUNE DI SAN GIOVANNI LUPATOTO

C.A.P. 37057
8290111

PROVINCIA DI VERONA

Tel. 045

Via Roma, 18
9251163

C.F. 00360350235

Fax 045

RECEPIMENTO L.R. N.14/2009

17. Compromesso dell'armonia estetica del fabbricato esistente:

intervento che altera negativamente il decoro architettonico e la percezione estetica del fabbricato data dall'insieme delle linee e delle strutture che connotano lo stabile caratterizzandone la fisionomia e l'identità.

18. Edifici esistenti realizzati anteriormente al 1989: gli edifici legittimati da titoli edilizi, ancorchè in sanatoria, realizzati in conformità al titolo abilitativo edilizio la cui dichiarazione fine lavori sia stata depositata in Comune entro il 31/12/1988. In mancanza si assume come riferimento la data di fine lavori indicata nel certificato di collaudo statico allegato alla richiesta o certificato di agibilità. Nei casi di titolo abilitativo in sanatoria la data di fine lavori è quella dichiarata nell'istanza o desumibile dagli allegati alla medesima. Per gli edifici realizzati in data anteriore al 01/09/1967 l'antiorità e la non successiva modificazione di titolo abilitativo è dichiarata dall'avente titolo dell'edificio mediante autocertificazione.

3. NOZIONE DI PRIMA CASA.

Ai fini dell'applicazione della legge regionale n.14/2009 per "prima casa di abitazione del proprietario", art 7. L.r. 14/2009, e "prima casa di abitazione", comma 3-4-6-7- art.9 L.r. 14/2009 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 8 luglio 2009 n. 14. Eventuali successive modifiche sulla nozione di prima casa di abitazione e sui requisiti della residenza introdotte dalla Regione si riterranno immediatamente e automaticamente recepite dal presente regolamento.



COMUNE DI SAN GIOVANNI LUPATOTO

C.A.P. 37057
8290111

PROVINCIA DI VERONA

Tel. 045

Via Roma, 18
9251163

C.F. 00360350235

Fax 045

RECEPIMENTO L.R. N.14/2009

4. ZONE ED EDIFICI ESCLUSI DALL'APPLICAZIONE DELLA LEGGE REGIONALE N.14/2009.

Ferme restando le limitazioni previste dall'art.9, comma 1, lett. a), b), d), e), f) e g) della legge regionale n.14/2009, sono escluse dall'applicazione della medesima legge regionale le aree e/o gli edifici come di seguito individuati:

- a) Ricadenti nelle ATO R1.1 Centro storico San Giovanni Lupatoto.ATO R1.2 Centro Storico Raldon e nella perimetrazione del centro storico individuato dal vigente P.R.G. ora con efficacia di PI come "ZTO A" Centro Storico ;
- b) Edifici ricadenti nelle aree di ristrutturazione urbanistica: riqualificazione e riconversione Tav. 4b "Carta delle trasformabilità" art.20 delle N.T.A del PAT;
- c) Edifici ricadenti nei nuclei di antica origine, beni culturali, corti e colmelle Tav. 4b "Carta delle trasformabilità" art.13 (13.2) delle N.T.A del PAT; Edifici e complessi di valore monumentale, testimoniale e/o architettonico-culturale Tav. 4b "Carta delle trasformabilità" art.5 (5.4) delle N.T.A del PAT;
- d) Edifici esistenti all'interno dell'ambito di Piani Urbanistici Attuativi vigenti, qualora non sia ancora, alla data di presentazione della DIA, approvato il certificato di collaudo definitivo o di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione.
- e) Edifici ricadenti, nel PRG vigente con efficacia di PI, nelle zone D1" Industriale –artigianale di completamento", D2 " Industriale-artigianale di espansione" , sottozona "a" e sottozona "b" ,D3"Attività produttive esistenti", D4"Agroindustriale di completamento"



COMUNE DI SAN GIOVANNI LUPATOTO

C.A.P. 37057
8290111

PROVINCIA DI VERONA

Tel. 045

Via Roma, 18
9251163

C.F. 00360350235

Fax 045

RECEPIMENTO L.R. N.14/2009

- f) Edifici adibiti ad attività produttive fuori zona
- g) Edifici ricadenti nel vigente PRG con efficacia di PI , in zona residenziale quando il volume esistente sia superiore al volume massimo ammesso dal P.R.G. calcolato applicando l'indice di edificabilità fondiaria previsto dalle norme di zona vigenti maggiorato dell'incremento volumetrico previsto agli art. 2 e 3 L.R. 14/2009. L'incremento volumetrico, previsto agli art. 2 e 3 della medesima legge, dovrà a sua volta essere calcolato sul volume massimo ammesso dall'indice di edificabilità di zona previsto dal P.R.G. vigente.
- h) Le zone residenziali oggetto di PIRUE

5. INTERVENTI AMMESSI ALL'APPLICAZIONE DELLA LEGGE REGIONALE N.14/2009.

Gli interventi ammessi per gli edifici ricadenti negli ambiti territoriali omogenei (ATO) del Piano di Assetto del territorio (PAT) e nelle zone territoriali omogenee (ZTO) del Piano regolatore vigente con efficacia di PI, non rientranti nell'elencazione dell'art. 2 del presente regolamento , sono i seguenti :

1. Ampliamento degli edifici residenziali nel limite del 20% del volume esistente anche per gli edifici esistenti il cui progetto o richiesta di titolo abilitativo edilizio siano stati presentati al protocollo del Comune entro il 31 marzo 2009 con i limiti e le modalità indicate dal presente regolamento e dalla deliberazione di Consiglio Comunale.
2. Ampliamento nei limiti del 20% della superficie coperta esistente degli edifici in zona propria anche per gli edifici esistenti il cui progetto o richiesta di titolo abilitativo edilizio siano stati presentati al protocollo del comune entro il 31 marzo 2009 con i limiti e le modalità indicate dal presente regolamento e dalla deliberazione di Consiglio Comunale.



COMUNE DI SAN GIOVANNI LUPATOTO

C.A.P. 37057
8290111

PROVINCIA DI VERONA

Tel. 045

Via Roma, 18
9251163

C.F. 00360350235

Fax 045

RECEPIMENTO L.R. N.14/2009

3. Rinnovo del patrimonio edilizio esistente per gli edifici costruiti anteriormente al 1989 e che non siano adeguati rispetto gli standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza attraverso la possibilità di interventi di integrale demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico fino al 40% per gli edifici residenziali e 40% della superficie coperta per gli edifici con uso diverso purchè in zona propria e con i limiti e le modalità indicate dal presente regolamento e dalla deliberazione di Consiglio Comunale. La possibilità del presente comma deve essere esplicitamente collegata al rispetto dell'art.3 comma 2 della L.r. 11/2004.
4. Rinnovo del patrimonio edilizio esistente per gli edifici costruiti anteriormente al 1989, e che non siano adeguati rispetto gli standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza, attraverso la possibilità di interventi di ricomposizione planivolumetrica con forme architettoniche diverse da quelle esistenti dell'area di sedime e delle sagome degli edifici originari con incremento volumetrico fino al 50% per gli edifici residenziali e 50% della superficie coperta per gli edifici con uso diverso purchè in zona propria con i limiti e le modalità indicate dal presente regolamento e dalla deliberazione di Consiglio Comunale. La possibilità del presente comma deve essere esplicitamente collegata al rispetto dell'art.3 comma 2 della L.r. 14/2009.
5. In caso di edifici composti da più unità immobiliari gli interventi previsti dal presente articolo potranno effettuarsi sulla singola unità abitativa nel rispetto delle norme sul condominio negli edifici. A tale fine la richiesta d'intervento, formulata ai sensi dell'art 6 della L.r. 14/2009 , su ciascuna unità immobiliare dovrà essere corredata da apposita deliberazione dell'assemblea dei condomini di approvazione di un piano guida finalizzato a garantire l'armonia e l'equilibrio architettonico di tutti gli interventi rispetto i caratteri architettonici del complesso.



COMUNE DI SAN GIOVANNI LUPATOTO

C.A.P. 37057
8290111

PROVINCIA DI VERONA

Tel. 045

Via Roma, 18
9251163

C.F. 00360350235

Fax 045

RECEPIMENTO L.R. N.14/2009

6. In caso di case a schiera, ai sensi del comma 4 art. 2 L.r 14/2009, gli interventi previsti dal presente regolamento sono ammissibili solo qualora venga realizzato contemporaneamente su tutte le case a 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 tal caso l'intervento dovrà essere preceduto dalla presentazione 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. Si richiama l'applicazione dell'art.2 comma 2 della L.r. n. 14/09.
7. Ampliamenti degli edifici esistenti all'interno delle zone artigianali industriali di espansione (P. I .P) nei limiti dell'art.2 della L.r. 14/09

6. MODALITA' D' INTERVENTO IN ZONA AGRICOLA

Sono consentiti, nelle zone E "Rurale" e sottozone E2a E2b del vigente P.R.G ora con efficacia di PI, gli ampliamenti del 20% previsti per gli edifici residenziali in zona agricola qualora risulti prima casa di abitazione e calcolato sulla volumetria massima assentibile ai sensi del comma 6, art. 9, l.r. 14/2009. Sono inoltre consentiti nelle medesime zone gli interventi previsti agli artt. 2 e 3 della l.r. 14/2009 fermo restando l'esclusivo uso consentito dalle N.T.A. del P.R.G. vigente.

7. NOZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA.

Le opere di urbanizzazione sono definite come l'insieme dei lavori necessari a rendere un'area idonea all'utilizzazione prevista dal piano regolatore comunale. A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, sono quelle individuate dalla l.r. 11/2004 e dalla D.G.R.V. n. 3178 del 8 ottobre 2004 lettera h) e dal d.p.r. 380/2001.



RECEPIMENTO L.R. N.14/2009

8. ADEGUAMENTO DELLE OPERE E REPERIMENTO AREE COSTITUENTI URBANIZZAZIONI PRIMARIE.

Ad eccezione degli interventi relativi alla prima casa di abitazione, la presentazione della DIA per la realizzazione degli interventi è subordinata all'accertamento da parte del progettista asseverante dell'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ovvero alla previsione progettuale del loro adeguamento in ragione del maggior carico urbanistico connesso al previsto aumento di volume o di superfici degli edifici esistenti. Gli interventi di ampliamento ex art.2-3 della l.r. 14/2009 dovranno altresì prevedere all'interno dell'area d'intervento il reperimento e la realizzazione di un parcheggio o posto auto aggiuntivo nella misura del 50% del numero delle unità abitative realizzate complessivamente, oltre la prima, da aggiungere a quelli previsti per legge e dalle N.T.A vigenti. Per gli interventi ex art.2 e 3, ad uso diverso dal residenziale, ed ex art.4, insediamenti turistico ricettivi, ferma l'esclusione delle aree demaniali a qualsivoglia soggetto appartenente e rientranti nel patrimonio indisponibile del comune, dovranno essere reperiti parcheggi nella misura prevista dall'art.16 delle vigenti N.T.A., dalle norme di zona del P.R.G. al tempo vigente e, ove applicabile, dalla l.r. n.15/2004 all'interno dell'area d'intervento.

9. ADEGUAMENTO DELLE OPERE E REPERIMENTO AREE COSTITUENTI URBANIZZAZIONI SECONDARIE.

Gli interventi previsti dagli artt. 2, 3 e 4 della legge devono reperire le aree e le opere di urbanizzazione secondaria nella misura prescritta dalle N.T.A. al tempo vigenti. Qualora non fossero reperibili le aree e le opere di urbanizzazione secondaria, gli interventi di cui all'art.2, 3, 4 della legge, sono ammessi alla monetizzazione nella misura € 100,00 per ciascun mq (euro cento/mq.). conseguente all'incremento di volumetria o di superficie coperta.



COMUNE DI SAN GIOVANNI LUPATOTO

C.A.P. 37057
8290111

PROVINCIA DI VERONA

Tel. 045

Via Roma, 18
9251163

C.F. 00360350235

Fax 045

RECEPIMENTO L.R. N.14/2009

10. MODALITA' ATTUATIVE DEGLI AMPLIAMENTI SUPERIORI A TALUNE SOGLIE DI SALVAGUARDIA O RIENTRANTI IN DETERMINATE DESTINAZIONI D'USO.

Gli interventi di cui all'art.3 della legge regionale n.14/2009, sono subordinati alla predisposizione di un P.U.A., ex artt.19 e ss. della l.r. n.11/2004, qualora i metri cubi realizzabili sul lotto, compresa la volumetrie preesistente, sia superiore a mc. Tremila (3000). Il PUA dovrà definire le caratteristiche degli edifici nonché le aree a servizi necessarie in rapporto alle capacità edificatorie complessivamente previste dallo strumento.

11. NORME NON DEROGATE E DISCIPLINA DELLE DISTANZE.

Gli interventi edilizi previsti all' art. 2 che riguardano la prima casa di abitazione della L.r. 14/2009 ammessi in deroga alla previsione dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali, comunali, provinciali, regionali dalla legge 14/2009 devono rispettare le norme statali di competenza esclusiva dello stato nelle materie di cui all'art.117, comma 2 della Costituzione, oltre alle norme statali contenenti principi fondamentali nelle materie riservate alla legislazione concorrente, secondo quanto previsto dall'art.117 comma 3 della Costituzione. con particolare riferimento alla disciplina delle distanze. La realizzazione degli interventi edilizi previsti all' art. 2 della l.r. n.14/2009 per la prima casa di abitazione devono pertanto avvenire nel rispetto delle distanze tra fabbricati previste dal D.M. n.1444/1968, fatto salvo quanto previsto dall'art.10 della l.r. n.14/2009. Ai fini delle costruzioni in aderenza e della comunione forzosa del muro a distanza dal confine di proprietà inferiore da quella regolamentare, si rinvia alle disposizioni degli artt.874, 875, 876, 877,885 del codice civile. Gli interventi edilizi previsti all'art.3 della L.r. n. 14/2009 per la prima casa di abitazione sono ammessi alla disciplina delle distanze previste dagli strumenti urbanistici comunali previa acquisizione del consenso registrato e trascritto dei confinanti.



COMUNE DI SAN GIOVANNI LUPATOTO

C.A.P. 37057
8290111

PROVINCIA DI VERONA

Tel. 045

Via Roma, 18
9251163

C.F. 00360350235

Fax 045

RECEPIMENTO L.R. N.14/2009

Gli interventi edilizi previsti agli artt. 2 e 3 della l.r. n.14/2009 s.m. per gli edifici esistenti che non rientrano nella definizione di “prima casa di abitazione” o “prima abitazione del proprietario” devono invece avvenire nel rispetto delle distanze dai confini di proprietà previste dalle Norme Tecniche di Attuazione del P. R. G (N. T. A) vigenti, fatto salvo quanto previsto dall’art.10 della medesima legge. Circa le distanze tra fabbricati si rinvia, per quanto applicabile, alle previsioni del D.M. n.1444/1968, fatto salvo quanto previsto dall’art.10 della l.r. n.14/2009. Ai fini delle costruzioni in aderenza e della comunione forzosa del muro a distanza dal confine di proprietà inferiore da quella regolamentare, si rinvia alle disposizioni degli artt.874, 875, 876, 877,885 del codice civile.

12. DISCIPLINA DEI CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE.

Ai fini dell’applicazione dell’art.7 della l.r. 14/2009, per contributo di costruzione si intende il costo di costruzione dovuto. Si conferma la riduzione del sessanta per cento del costo di costruzione per la prima abitazione del proprietario o dell’avente titolo ai sensi comma 1, art. 7, L.r. 14/2009. Gli oneri concessori di urbanizzazione primaria e secondaria sono dovuti nella misura prevista dalle vigenti disposizioni di legge e regolamento per intero.



COMUNE DI SAN GIOVANNI LUPATOTO

C.A.P. 37057
8290111

PROVINCIA DI VERONA

Tel. 045

Via Roma, 18
9251163

C.F. 00360350235

Fax 045

RECEPIMENTO L.R. N.14/2009

Oggetto: REGOLAMENTO DI APPLICAZIONE DELLA LEGGE REGIONALE N. 14/2009 “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 “

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che :

- la Regione Veneto ha approvato la legge regionale n.14 del 8 luglio 2009 ad oggetto “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 “ ;
- la legge regionale n.14 del 8 luglio 2009 sopra richiamata è stata pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto (BURV) n.56 del 10 luglio 2009 e ai sensi dell'art 13 della medesima legge è entrata in vigore il giorno successivo alla data della sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto ;
- in virtù di quanto previsto all'art.9 , comma 5, della legge regionale 14/2009 i comuni, entro il 30 di ottobre 2009 devono 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. 2,3,4 della medesima legge;
- con DGRV n. 2797 del 22/09/2009 la Giunta Regionale del Veneto ha approvato una circolare esplicativa per l'applicazione della L.r 14/2009
- successivamente la Regione Veneto con legge regionale del 9 ottobre, n. 26 ad oggetto “ Modifica di leggi regionali in materia di urbanistica ed edilizia” definisce il concetto di “prima casa di abitazione” e “prima abitazione del proprietario”, giusto art.8 “Interpretazione autentica dell'art.7 e dell'art.9 comma 3, comma 4, comma 6 e comma 7 della legge regionale 8 luglio 2009 , n.14”

Dato atto che:



COMUNE DI SAN GIOVANNI LUPATOTO

C.A.P. 37057
8290111

PROVINCIA DI VERONA

Tel. 045

Via Roma, 18
9251163

C.F. 00360350235

Fax 045

RECEPIMENTO L.R. N.14/2009

- in virtù di quanto previsto all'art.9 , comma 5, della legge regionale 14/2009 i comuni, entro il 30 di ottobre 2009 devono 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. 2,3,4 della medesima legge;
- a tal fine è stato predisposto un regolamento con il quale si è voluto perseguire le finalità della L.R. 14/2009 in merito ad un sostegno al settore edilizio che si attua attraverso la riqualificazione del patrimonio esistente ed alla realizzazione di edilizia sostenibile
- con tale regolamento si propongono alcune limitazioni, oltre a quelle definite dalla stessa L.r. 14/2009 per la sua applicabilità, al fine di garantire la salvaguardia e tutela dei valori storici, ambientali e paesaggistici del territorio in coerenza con il Piano di Assetto del Territorio ;
- attraverso il regolamento si è ritenuto necessario effettuare ulteriori chiarimenti e specificazioni in merito ai contenuti della L.r. 14/2009 al fine di garantire la piena ed efficace applicazione;

Ricordato che :

- il Comune di San Giovanni Lupatoto è dotato di Piano di Assetto del Territorio ratificato con DGRV n. 1876 del 19. giugno 2007 pubblicata sul BUR della Regione Veneto n.61 del 10 luglio 2007;

DELIBERA

1) di approvare, ai sensi e per gli effetti dell'art 9 comma 5 della Legge Regionale n.14/2009, il **REGOLAMENTO DI APPLICAZIONE DELLA LEGGE REGIONALE N. 14/2009** "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 " che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento (all. A) ;

2) Di dare atto che gli incrementi volumetrici o di superficie coperta previsti dalla L.r. 14/2009 non incidono sul dimensionamento degli strumenti di pianificazione generale vigenti (PAT- PRG



COMUNE DI SAN GIOVANNI LUPATOTO

C.A.P. 37057
8290111

PROVINCIA DI VERONA

Tel. 045

Via Roma, 18
9251163

C.F. 00360350235

Fax 045

RECEPIMENTO L.R. N.14/2009

con efficacia di PI) né comportano alcuna limitazione o variazione alle potenzialità insediative degli stessi;

3) Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile;