



Data _____ Protocollo N° _____ / 71.03.01 Class: _____ Prat. _____ Fasc. _____ Allegati N° _____

Oggetto: LR 14/2009 e s.m.i. 'Piano Casa' – Richiesta chiarimenti. **COMUNICAZIONI.**

Comune di _____

In data _____ prot. n. _____ è pervenuta alla scrivente Sezione regionale, da parte dell'Ente in indirizzo, una richiesta di chiarimenti in ordine all'applicazione della LR 14/09 e s.m.i..

Con riferimento al quesito in oggetto indicato, nell'ambito delle relazioni di collaborazione tra enti, si effettuano solo alcune considerazioni di carattere generale. Va premesso che i pareri rilasciati da questa Sezione non entrano nel merito dell'applicazione in concreto della normativa urbanistico-edilizia e della ammissibilità di singoli specifici interventi, né della legittimità di atti deliberativi ovvero della compiutezza dei loro contenuti, che restano di competenza e responsabilità esclusiva del Comune, ma riguardano esclusivamente gli astratti aspetti giuridici delle questioni sottoposte.

Occorre inoltre ricordare che le circostanze di fatto riferite dal Comune sono assunte come vere e non sono oggetto di verifica, in quanto l'espressione delle suddette valutazioni da parte della Regione non comporta lo svolgimento di alcuna attività istruttoria sugli elementi prospettati nelle richieste di parere. Per quanto riguarda gli aspetti relativi alla singola pratica edilizia, non si ritiene infatti di doversi esprimere, posto che l'attività consultiva delle strutture regionali non può essere riferita a fattispecie concrete ed è resa limitatamente all'interpretazione di proprie leggi e circolari.

Il quesito, verte sulle disposizioni legislative previste dall'art. 3, comma 3, della LR 14/09, così come modificata dalla LR 32/13.

L'art. 3, comma 3, della LR 14/09, dispone:

3. Gli interventi di cui al comma 2, qualora comportino una ricomposizione planivolumetrica che comporti una modifica sostanziale con la ricostruzione del nuovo edificio su un'area di sedime completamente diversa, sono assentiti, in deroga all'articolo 6, mediante rilascio del permesso di costruire, ai sensi del Capo II del Titolo I della Parte I del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e successive modificazioni.

Il comma 3, nella versione novellata, assoggetta a permesso di costruire gli interventi che comportino una ricomposizione planivolumetrica, che implichi una modifica sostanziale con la ricostruzione del nuovo edificio su un'area di sedime completamente diversa. In tale ipotesi, il titolo abilitativo edilizio richiesto è il permesso di costruire, che dovrà altresì prevedere l'adeguamento delle opere di urbanizzazione. Preme evidenziare che la localizzazione dell'edificio ricostruito deve mantenere un rapporto con la sua

Dipartimento Territorio
Sezione Urbanistica

Calle Priuli, Cannaregio 99 – 30121 Venezia Tel. 041/2792334-2335 – Fax 041/2792383
dip.territorio@pec.regione.veneto.it



localizzazione originaria; in altri termini, la ricostruzione, pur senza vincolo di sedime, deve avvenire all'interno del lotto di pertinenza dell'edificio esistente, ubicato in ZTO propria. Nel caso non sia individuabile un lotto di pertinenza, potrà essere eventualmente fatto riferimento al mappale o ai mappali catastali sui quali insiste l'edificio esistente ovvero riferirsi alla situazione di fatto (recinzioni, corti pavimentate, ecc....).

Tale tipologia di intervento dovrà quindi da un lato intervenire sulla qualità architettonica del nuovo edificio, migliorandone allo stesso tempo anche la prestazione energetica, tecnologica e di sicurezza, dall'altro dovrà necessariamente mantenere uno stretto rapporto tipologico/architettonico con l'edificio ed il contesto urbanistico/paesaggistico dell'edificio soggetto a demolizione. In coerenza con le finalità di contenimento del consumo di suolo perseguito dal piano casa attraverso il riuso e la rivitalizzazione, la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, dovranno preferirsi le soluzioni progettuali che evitino ulteriore consumo di suolo, la parcellizzazione e la frammentazione edilizia.

Va ribadito che anche in caso di demolizione e ricostruzione è possibile la riedificazione di un solo corpo separato rispetto a quello che dà origine all'ampliamento.

li e
ale