



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 completezza 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 posto dal Comune riguarda l'applicazione dell'art. 2, comma 1, della LR 14/09, così come modificata con LR 32/13. In particolare, viene richiesto se, sia assentibile un intervento di ampliamento di un fabbricato ubicato in centro storico 'ZTO A', mediante la nuova costruzione di un corpo edilizio separato da erigere su altro lotto confinante avente destinazione 'Sc' – *Aree destinate a parco gioco e sport (giardino pubblico di quartiere)* per la quale, specifica la nota comunale, risultano trascorsi oltre cinque anni dalla data di efficacia del vigente PRG del Comune.

Il richiamato art. 2, comma 1, della LR 14/09, così come modificata con LR 32/13, dispone:

1. In deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali comunali, provinciali e regionali, ivi compresi i piani ambientali dei parchi regionali, è consentito l'ampliamento degli edifici esistenti al 31 ottobre 2013 nei limiti del 20 per cento del volume, o della superficie; è comunque consentito un ampliamento fino a 150 metri cubi per gli edifici residenziali unifamiliari da destinarsi a prima casa di abitazione. Resta fermo che sia l'edificio che l'ampliamento devono insistere in zona territoriale omogenea propria.

Dipartimento Territorio
Sezione Urbanistica

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



L'ultima parte del comma 1, precisa altresì che sia l'edificio da ampliare sia l'ampliamento debbano insistere in zona territoriale omogenea propria.

Il Comune, correttamente, riporta nella citata nota, parte del testo della Circolare 1/2014, con la quale sono stati forniti una serie approfondimenti sulla LR14/09, in particolare sul significato di 'zona territoriale omogenea' previsto dalla legge.

A tale riguardo si precisa che la medesima Circolare, in merito a tale fattispecie, fornisce ulteriori indicazioni applicative, in particolare affronta anche l'applicazione di tale disposizione legislativa per il centro storico chiarendo che: *“gli ampliamenti possono essere realizzati in zone di completamento edilizio con riferimento a fabbricati in zona di espansione e viceversa, aventi analoga destinazione d'uso, mentre non possono avvenire contaminazioni, per esempio, tra zone di completamento o di espansione residenziale e zone agricole o zone produttive; ugualmente, attese le caratteristiche specifiche del centro storico, non vi possono essere eseguiti ampliamenti di fabbricati edificati in zone di completamento o di espansione”*.

Con l'intento di salvaguardare il centro storico, ma tale precisazione vale anche per le zone agricole, in circolare è stato chiarito che non è possibile, in tali ambiti, realizzare ampliamenti derivanti da edifici ubicati in zone di completamento o di espansione. Una tale lettura è da intendersi, com'è ovvio, anche in senso inverso, ovverossia che non è possibile che ampliamenti originati da edifici ubicati in centro storico (o zone agricole), possano essere allocati al di fuori di tali aree così classificate dalla strumentazione urbanistica comunale.

Ancorché la zona 'Sc' – *aree attrezzate a parco gioco e sport (giardino pubblico di quartiere)*, indicata dal Comune, non presenti le carature urbanistiche delle zone di completamento/espansione, si debbano in ogni caso, tenere in considerazione, le cautele previste dalla circolare per il centro storico e le zone agricole sopra riportate, che non consentirebbero l'intervento proposto.