



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 riguarda la possibile realizzazione di un intervento edilizio, in 'applicazione del Piano Casa, realizzando nuovi edifici in ZTO 'E' agricola, utilizzando volumi derivanti da edifici ubicati in ZTO 'B'.

A tale proposito si riporta quanto previsto dall'art. 2, comma 1, della LR 14/09, così come modificata dalla LR 32/13:

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.

In particolare, sul significato di 'zona territoriale omogenea propria' si ritiene utile evidenziare quanto chiarito, a tale proposito, dalla Circolare esplicativa regionale sul Piano Casa n. 1/2004 pubblicata sul BUR n. 111 del 20.11.2014.

Per "zona propria" deve intendersi non la medesima zona territoriale omogenea, secondo la definizione tradizionale riconducibile al noto D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, perché altrimenti la legge regionale avrebbe utilizzato simile o analoga espressione: il termine va riferito, invece, a zone di territorio aventi analoga

Dipartimento Territorio
Sezione Urbanistica

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



destinazione e analoghe caratteristiche insediative.

Ciò significa che gli ampliamenti possono essere realizzati in zone di completamento edilizio con riferimento a fabbricati in zona di espansione e viceversa, aventi analogo 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.

In applicazione della medesima regola, all'interno di zone miste o di zone produttive con utilizzazioni diverse, gli ampliamenti possono avvenire anche in zone differenti da quella di insediamento del fabbricato che ne dà titolo, a condizione che la destinazione dell'ampliamento sia compatibile o complementare con quelle consentite nelle zone di realizzazione del nuovo volume.

Il concetto guida è, dunque, quello della compatibilità dell'intervento con la zona o area in cui l'ampliamento deve essere realizzato .

La realizzazione dell'incremento volumetrico all'interno di area coincidente con l'ambito territoriale di un PUA non incide né sul procedimento, né sui requisiti di volume e di superficie previsti dall'art. 20 della L.R. 11/2004 per la sua approvazione: ciò significa che il PUA può e deve essere approvato senza che siano presi in considerazione la superficie utilizzata per la realizzazione dell'incremento volumetrico e l'incremento volumetrico stesso.

Conseguentemente, il titolo per l'esecuzione dell'ampliamento volumetrico e l'approvazione del PUA sono formati e/o rilasciati senza alcuna reciproca interferenza e cioè senza che sull'ampliamento possano esprimersi i titolari dei terreni soggetti a PUA e senza che l'ambito o il progetto di PUA siano modificati.

Resta ferma la verifica, da parte del Comune, della sufficienza delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'art. 9, comma 4, della legge.

Ne consegue che gli edifici situati in zona impropria non possono generare ampliamenti. Nel caso di fabbricati aventi destinazione d'uso mista, l'ampliamento generato dovrà rispettare le percentuali stabilite per ciascuna destinazione dallo strumento urbanistico comunale”.

Inoltre, relativamente alla possibilità di eseguire gli ampliamenti in zona agricola, la Circolare, a commento dell'art. 3 bis, comma 2, così chiarisce:

“ Per quanto riguarda l'area su cui deve insistere l'ampliamento, si richiama quanto già affermato all'articolo 2, comma 1, parte finale, per quanto riguarda il concetto di zona territoriale omogenea propria: considerata la natura particolare della zona agricola, gli edifici in essa esistenti possono essere ampliati soltanto all'interno di essa, mentre non può essa accogliere ampliamenti di edifici esistenti in altre zone anche se confinanti o vicine”.