

# **COMUNE DI TEOLO**

Limiti e modalità applicative  
degli interventi previsti dagli articoli 2, 3 e 4  
della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14

La Regione Veneto ha recentemente approvato la legge regionale 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.”*, attuando le linee guida concordate a livello nazionale nella Conferenza Stato-Regioni ed Enti Locali nel cosiddetto “Piano Casa”;

E' stata successivamente integrata dalla legge regionale 9 ottobre 2009 n. 26 e dalle circolari della Giunta Regionale n. 2499 in data 4.08.2009, n. 2508 in data 4.08.2009 e n. 2797 in data 22.09.2009.

In particolare la stessa L.R. n. 14/2009, stabilisce, tra gli altri, i seguenti segmenti di interesse per il Comune di Teolo:

- interventi edilizi ammissibili come ampliamento di edifici esistenti (art. 2)
- interventi di rinnovamento sul patrimonio edilizio esistente (art. 3)
- interventi per favorire l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici ( art. 5)
- titolo abilitativi e procedimento amministrativo (art. 6)
- oneri concessori (art. 7)
- istituzione degli elenchi (art. 8)
- ambiti di esclusione della norma (art. 9)
- ridefinizione concetto di Ristrutturazione Edilizia (art.10)

La nuova legge stabilisce che i Comuni entro il 30 ottobre 2009 (art. 9.5), deliberano se e con quali ulteriori limiti e modalità applicare la normativa di cui agli artt. 2, 3 e 4 della stessa legge, sulla base di specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale, eccezione fatta per la “casa di prima abitazione”, come definita dall'art. 8 c.1 della L.R. n.26/2009;

A tal proposito si rileva che il Comune di Teolo, in copianificazione con la Regione Veneto, poi estesa alla Provincia di Padova, ha approvato il Documento Preliminare e la relazione Ambientale per la formazione del Piano di Assetto del Territorio individuando gli obiettivi ed analizzando i sistemi Storico-Ambientale, Residenza-Servizi, Produttivo e Infrastrutturale sotto l'aspetto urbanistico, geologico, paesaggistico-ambientale e storico-monumentale, con l'impegno ad adeguare le scelte operate nel Pat con quelle di carattere generale del PATI Colli Euganei, qualora definito;

Si rileva inoltre che il Comune di Teolo ha più dell'80% del territorio comunale soggetto alle misure di salvaguardia di cui alla L.R. 38/1989, legge istitutiva dell'Ente Parco colli Euganei. Per effetto di tale legge con provvedimento del Consiglio Regionale numero 74 del 7/10/1998 è stato definitivamente approvato il Piano Ambientale di cui all'art. 9 della L.R. 40/1984 con le classificazioni (zonizzazioni) delle aree protette di cui all'art. 8 della L.R. 38/1989. Il Piano Ambientale, così come oggi vigente, ha valenza paesistica, efficacia di piano d'area regionale e comporta automatica variazione degli strumenti urbanistici comunali

## **1. Valutazioni di carattere urbanistico, paesaggistico e ambientale.**

- Gli interventi di ampliamento previsti dagli artt. 2, 3 e 4 della L.R. n. 14/2009 potranno essere realizzati in tutte le Zone Territoriali Omogenee del Comune di Teolo, con le esclusioni elencate nell'art. 9 della legge n. 14/'09 e qualora non in contrasto con il Piano Ambientale dei Colli Euganei. (vedi punto 1a successivo)
- Costituiscono parte integrante della presente disciplina la legge regionale 9 ottobre 2009 n. 26, per le parti che modificano la L.R. n.14/'09, le circolari della Giunta Regionale n. 2499 in data 4.08.2009, n. 2508 in data 4.08.2009 e n. 2797 in data 22.09.2009.
- Per gli edifici di interesse storico, ambientale e rurale, individuati dal PRG ai sensi degli articoli 10 e 12 della legge regionale 5 marzo 1985 n. 24, continuano ad applicarsi gli interventi previsti dal vigente PRG. La possibilità di ampliamento prevista dagli artt. 2 e 3 della Legge Regionale n. 14/2009 sarà ammessa

esclusivamente per gli edifici aventi grado di protezione 3 (tre) ai sensi dell'art. 13 delle NTA del vigente PRG o già oggetto di declassamento del grado di tutela approvato dal Consiglio Comunale, alla data del 31.03.2009.

- Sono escluse dall'applicazione della L.R. n. 14/2009 le attività produttive ubicate in zona impropria e classificate come attività da bloccare e/o trasferire e quelle relative ad impianti di distribuzione carburanti.
- Per quanto non espressamente disciplinato dalle presenti disposizioni si applicano le vigenti norme Regolamentari e di PRG.

### **1a. Valutazioni di carattere paesaggistico e ambientale per la porzione di territorio comunale soggetto alle misure di salvaguardia di cui alla L.R. n. 38/89 - legge istitutiva dell'Ente Parco dei Colli Euganei.**

- Agli effetti dell'art. 9 comma 1 lettere b) e c) della L.R. 14/2009, il Comune riconosce la valenza ambientale e paesaggistica del vigente Piano Ambientale del Parco Colli Euganei.
- Sul territorio comunale soggetto alle misure di salvaguardia di cui all'art. 8 della L.R. 38/1989 gli interventi previsti dagli art. 2, 3 e 4 della L.R. 14/2009 possono essere attuati solo se non in contrasto con la disciplina di Piano Ambientale, o quando le norme prescrittive di piano si riferiscano esclusivamente a requisiti soggettivi<sup>1</sup> del richiedente.
- Ai beni di specifico interesse storico, artistico, culturale, archeologico, paesistico e documentario individuati dal Piano Ambientale di cui all'art. 32 delle NTA di PA, gli interventi previsti dagli art. 2, 3 e 4 della L.R. 14/2009 non possono essere applicati. Fanno eccezione gli edifici di interesse storico, ambientale e rurale, individuati dal PRG ai sensi degli articoli 10 e 12 della L.R. 24/1985, per i quali la possibilità di ampliamento è espressamente prevista dallo strumento urbanistico e lo stesso ampliamento debba avvenire in ambiti ben definiti (edifici schedati).
- Considerati gli eccezionali valori naturalistico-ambientali delle aree soggette a tutela, gli interventi previsti dagli art. 2, 3 e 4 della L.R. 14/2009 sono comunque esclusi nei seguenti casi:
  - nelle aree di specifico interesse paesistico definite "Intorni delle emergenze architettoniche" ed identificate dal Piano Ambientale (art. 33 c. 2 delle NTA di PA);
  - nelle zone di "Riserva naturale integrale" (art. 12 delle NTA di PA);
  - nelle zone di "Riserva naturale orientata" (art. 13 delle NTA di PA);
  - nelle zone di "Protezione agro-forestale" e di "Promozione agricola" (artt. 14 e 15 delle NTA di PA), qualora:
    - o aggravino le situazioni di dissesto in atto sui versanti, o di pericolosità idrogeologica;
    - o compromettano il regime o la qualità delle acque sia superficiali che sorgive o in falda;
    - o comportino opere indotte quali sottoservizi o strade;
    - o l'altezza massima dell'edificio risultante sia superiore a ml. 6,50, o se minore quella delle preesistenze limitrofe, ai sensi dell'art. 25 c.4 lettera a) delle NTA di PA.
  - nelle zone di "Protezione agro-forestale" (artt. 14 delle NTA di PA), qualora gli interventi previsti dagli art. 2, 3 e 4 della L.R. 14/2009 superino i limiti previsti all'art. 14 c. 5 lettera d) delle NTA di PA:
    - o 800 mc per le residenze;
    - o 1.200 mc per gli usi agrituristici;
    - o 2% di rapporto di copertura della superficie del fondo, con il limite di 200 mq., per gli annessi rustici.
- Gli interventi di adeguamento degli annessi rustici, per esigenze igienico funzionali, sono ammissibili anche nelle zone di Riserva naturale orientata con il limite massimo di mq 80.

---

<sup>1</sup> "requisito soggettivo": riferibile al richiedente o all'avente titolo. È ad esempio requisito soggettivo l'attività principale del richiedente.

## **2. Valutazioni di carattere edilizio**

Per la realizzazione degli interventi di cui agli articoli 2, 3, 4 della L.R. n. 14/2009, in conformità alle disposizioni statali sopra richiamate, si applicano i parametri e le modalità di calcolo previste dal regolamento edilizio e dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente; si specifica che ai fini dell'applicazione degli ampliamenti degli artt. 2-3-4 della L.R. n. 14/'09 si stabilisce che la superficie coperta degli edifici a destinazione diversa da quella residenziale corrisponda alla superficie lorda di calpestio di un piano agibile.

Fatto salvo quanto previsto dagli artt. 8 e 9 al D.M. 1444/'68., le altezze degli edifici oggetto di ampliamento non potranno comunque superare l'altezza massima prevista dalle N.T.A. di PRG per la zona in cui ricade il fabbricato oggetto di intervento

Gli ampliamenti in zona agricola, come peraltro già previsto dall'art. 44 della L.r. n. 11/04, dovranno essere eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria, uniformandosi all'altezza dell'edificio esistente o, in alternativa, realizzando al massimo n. 2 piani (Piano Terra e Piano Primo);

L'eventuale aumento del numero degli alloggi dovrà essere strettamente legato alle esigenze abitative dei familiari dell'avente titolo i quali si dovranno impegnare a stabilire la propria residenza nell'alloggio e a mantenerla per almeno 5 anni dalla data dell'agibilità; in caso di non rispetto della norma dovranno essere versati i contributi di costruzione per l'intero importo.

## **3. Disciplina delle distanze**

**tra le costruzioni:** La distanza tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, limitatamente alla parte fronteggiante, non deve essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 10,00 (DM 2 Aprile 1968 n. 1444).

La prescritta distanza minima di dieci metri tra «pareti finestrate», non si applica a costruzioni che non siano anche edifici, ossia corpi dotati di pareti (portici, tettoie, ecc. aperti su tre lati).

**dai confini di proprietà:** La distanza minima per le nuove costruzioni e ampliamenti dai confini di proprietà è stabilita, in via generale, in ml 5,00, fatto salvo quanto in seguito specificato:

- Qualora l'altezza del fabbricato superi i ml. 10,00 la distanza dal confine sopra indicata andrà progressivamente aumentata in proporzione diretta ai metri eccedenti tale limite in modo che, per ogni metro o frazione di altezza corrisponda un equivalente aumento della distanza (es. altezza edificio pari a 11,00 metri distanza dal confine = ml. 5,00 + 1,00 = ml. 6,00).

- In caso di accordo tra le parti è possibile edificare sul confine di proprietà o, nel rispetto degli artt. 873 e seguenti del Codice Civile, ridurre la distanza dai confini, fermo restando i limiti di distanze tra fabbricati, previa costituzione di apposito atto notarile di vincolo registrato e trascritto.

**dai confini di strade, piazze, parcheggi pubblici:** Entro il perimetro del centro abitato la distanza dalla strada non può essere inferiore ad  $\frac{1}{2}$  dell'altezza dell'edificio con un minimo di ml. 5,00 così come per quanto riguarda la distanza da piazze pubbliche, parcheggi pubblici e aree verdi pubbliche.

Si specifica che, come previsto dall'art. 5 della L.R. n. 14/'09, modificato dall'art. 6 della L.R. n. 26/'09, le pensiline e le tettoie devono comunque rispettare la distanza minima dai confini di proprietà pari a ml 3,00 o, per distanze inferiori, con l'assenso scritto del confinante;

## 4. Modalità operative

### **a) Ampliamento degli edifici esistenti del 20% (30%) del volume esistente per l'uso residenziale e del 20% della superficie coperta per gli usi diversi (art. 2, L.R. n. 14/2009).**

- In merito all'applicazione dell'art. 2, co. 2 della L.R. n. 14/2009: "L'ampliamento di cui al comma 1 deve essere realizzato in aderenza rispetto al fabbricato esistente o utilizzando un corpo edilizio contiguo già esistente; ove ciò non risulti possibile oppure comprometta l'armonia estetica del fabbricato esistente può essere autorizzata la costruzione di un corpo edilizio separato, di carattere accessorio e pertinenziale." si prevede che:

La compromissione dell'armonia estetica del fabbricato esistente, che comunque dovrà essere autorizzata dall'ufficio tecnico comunale, va dimostrata dal progettista incaricato con estremo rigore, attraverso la predisposizione di un fascicolo da allegare alla DIA contenente la documentazione fotografica dell'edificio e dell'intorno dello stato dei luoghi, dei prospetti comparativi e del fotorendering dello stato ante e post intervento;

La nozione di "**pertinenza urbanistica**" ha peculiarità sue proprie, che la distinguono da quella civilistica: deve trattarsi, invero, di un'opera (che abbia comunque una propria individualità fisica ed una propria conformazione strutturale e non sia parte integrante o costitutiva di altro fabbricato) preordinata ad un'oggettiva esigenza dell'edificio principale, funzionalmente ed oggettivamente inserita al servizio dello stesso, sfornita di un autonomo valore di mercato, non valutabile in termini di cubatura o comunque dotata di un volume minimo tale da non consentire, in relazione anche alle caratteristiche dell'edificio principale, una sua destinazione autonoma e diversa da quella a servizio dell'immobile cui accede (vedi Cass., Sez. 3<sup>^</sup>, 6.7.2001, Cass. Pen. Sez. 3<sup>^</sup>, 11/05/2005 n. 36941 e 22/11/2007, n. 4087).

La norma è volta ad evitare che gli ampliamenti assentibili ai sensi del disposto normativo citato, consentano la realizzazione di edifici autonomi da immettere nel mercato immobiliare. Per raggiungere l'obiettivo è stato stabilito il carattere accessorio e pertinenziale dell'ampliamento in corpo edilizio separato.

Si ritiene, pertanto, che, qualora ricorrano i presupposti di legge (impossibilità di costruire in aderenza), possano essere realizzati locali separati, di modesta dimensione, con destinazione accessoria (lavanderie, magazzini, ripostigli, tettoie, garage, ecc.) e con caratteristiche costruttive tali da non poter essere equiparati agli edifici principali e con altezza massima pari a ml 2.40.

- Si prescrive che in tutti gli edifici residenziali non "prima casa" e composti da una o più unità abitative, gli interventi ammessi ai sensi della L.r. n. 14/09 possono prevedere, attraverso un intervento di ristrutturazione, l'aumento di una sola nuova unità abitativa rispetto alla/e esistente/i, fermo restando la verifica dei requisiti edilizi ed igienico sanitari, nonché degli standard urbanistici e di progetto (parcheggi pertinenziali) previsti dalle vigenti norme di Legge, Regolamentari e di PRG.
- L'ampliamento delle unità immobiliari "a schiera" o comunque delle unità in edifici plurifamiliari potrà essere eseguito previa presentazione di un progetto unitario (cd "Piano Guida") sottoscritto da tutti gli interessati aventi titolo così come previsto dal co. 4, ultimo periodo, dell'art. 2, L.R. n. 14/2009 .

E' inoltre ammessa la possibilità di incrementare la percentuale di ampliamento del volume o della superficie coperta esistente, portandola dal 20% al 30%, qualora vengano utilizzate tecnologie che prevedano l'uso di fonti di energia rinnovabili, mediante l'installazione di impianti di produzione di energia elettrica di potenza non inferiore ai 3Kwp, nel caso di impianti fotovoltaici, e 3 Kw per gli altri tipi (deliberazione di Giunta Regionale n. 2499 del 4 agosto 2009), ammettendo altresì la cumulabilità di potenze derivanti da fonti di energia rinnovabili (pannelli fotovoltaici e solari) per una potenza non inferiore ai 3Kwp.

Al fine dell'applicazione degli art. 2,3,4 della L.R. n. 14/09 si individua come prima casa di abitazione le unità immobiliari in proprietà, usufrutto o altro diritto reale in cui l'avente titolo o i suoi familiari, risiedono oppure si obbligano a stabilire la residenza e a mantenerla per 5 anni dalla data dell'agibilità.

**b) Sostituzione e il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente mediante la demolizione e ricostruzione degli edifici realizzati anteriormente al 1989, con possibilità di aumentare fino al 40 per cento del volume esistente per gli edifici residenziali e fino al 40 per cento della superficie coperta per quelli adibiti ad uso diverso (art. 3, L.R. n. 14/2009).**

In merito alla fissazione dei criteri necessari per stabilire se e quando elevare fino al 50% la possibilità di ampliare il volume o la superficie coperta esistente si stabilisce che gli ambiti da sottoporre alla riqualificazione urbanistica, in applicazione del 3° comma dell'art. 3, verranno individuati con specifica deliberazione di Consiglio Comunale su richiesta dei proprietari o aventi titolo, nell'arco temporale di validità della L.R. n. 14/2009. (10 luglio 2011).

Si prescrive che in tutti gli edifici residenziali non “prima casa” e composti da una o più unità abitative, gli interventi ammessi ai sensi della L.r. n. 14/'09 possono prevedere, attraverso un intervento di ristrutturazione, l'aumento di una sola nuova unità abitativa rispetto alla/e esistente/i, fermo restando la verifica dei requisiti edilizi ed igienico sanitari, nonché degli standard urbanistici e di progetto (parcheggi pertinenziali) previsti dalle vigenti norme di Legge, Regolamentari e di PRG

Sono esclusi dall'applicazione della citata L.R. n. 14/'09 gli ambiti territoriali che siano stati oggetto di specifici accordi ex art. 6 della l.r. n. 11/'04 o P.I.R.U.E.A., Piani di Lottizzazione, Piani di Recupero, e simili, sia già approvati sia in corso di approvazione e attuazione, in quanto si ritiene che l'equilibrio raggiunto sul piano della sostenibilità complessiva delle previsioni urbanistiche possa essere pregiudicato.

Nel caso in cui le opere di urbanizzazione primaria siano inesistenti ovvero nel caso in cui siano inadeguate per effetto degli interventi previsti dalla L.R. n. 14/2009, il richiedente deve allegare all'istanza o alla DIA edilizia apposito “Atto d'Obbligo” con l'impegno di eseguire e/o adeguare le suddette opere, nei modi e termini previsti dalla normativa vigente in materia.