



Comune di Montebello Vicentino

**LIMITI, MODALITA' E CRITERI INTERPRETATIVI PER L'ATTUAZIONE DELLA LEGGE REGIONALE VENETO 8.07.2009, N. 14
E DELLA LEGGE REGIONALE 9.10.2009, N. 26 NEL TERRITORIO COMUNALE DI MONTEBELLO VICENTINO**

Ai sensi dell'art. 9 della L.R. 8.07.2009, n. 14, vengono precisate e definite le seguenti modalità applicative prevalenti rispetto alla L.R. n. 14/2009. Per quanto non diversamente precisato si fa riferimento alla legge.

<i>Disposizione di legge</i>	<i>Modalità applicative nel Comune di Montebello Vicentino</i>
Art. 2 - Interventi edilizi. Comma 1 – relativamente a: “...20% della superficie coperta se adibiti ad uso diverso”.	Al fine di un'appropriata applicazione dell'art. 2, comma 1, della L.R. n. 14/2009, si precisa che: <ul style="list-style-type: none">• le definizioni di volume e superficie coperta sono quelle dello strumento urbanistico e/o Regolamento Edilizio vigenti;• per gli edifici non residenziali, l'ampliamento del 20% della superficie coperta può interessare ciascun piano utilizzabile dell'edificio che abbia determinato la superficie coperta, senza variazione delle altezze se non nei limiti dei parametri del PRG.
Art. 2 - Interventi edilizi. Comma 2. <i>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.</i>	Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale, accerta la sussistenza delle condizioni che impediscono l'ampliamento in aderenza, prescrivendo, se del caso, le modalità di intervento per l'organizzazione dell'area cui la progettazione deve attenersi.

<p>Art. 3 - Interventi per favorire il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente. Comma 3 <i>La percentuale del 40% può essere elevata al 50% nel caso in cui l'intervento di cui al comma 2 comporti una ricomposizione planivolumetrica con forme architettoniche diverse da quelle esistenti comportanti la modifica dell'area di sedime nonché delle sagome degli edifici originari e sia oggetto di un <u>piano attuativo</u> ai sensi della L.R. 23.04.2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio" e successive modificazioni.</i></p>	<p>Per i contenuti e il procedimento di formazione del PUA si rimanda agli artt. 19 e 20 della L.R. n. 11/2004, ricordando che la delimitazione di ciascun ambito territoriale di intervento è demandata al P.I. ai sensi dell'art. 17, comma 2, lett. b) e, in via transitoria (fino al 31.12.2010) qualora il P.I. non fosse ancora approvato, ad una variante al PRG ai sensi dell'art. 50, comma 4, lett. a) della L.R. n. 61/1985.</p>
<p>Art. 9 - Ambito di applicazione. <i>1. Gli interventi previsti dagli articoli 2, 3 e 4 non trovano applicazione per gli edifici:</i></p> <p><i>a) ricadenti all'interno dei <u>centri storici</u> ai sensi dell'art. 2 del D.M. 2.04.1968, n. 1444 "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6.08.1967, n. 765";</i></p>	<p>I centri storici del comune di Montebello vic.no corrispondono alle seguenti zone territoriali omogenee "A" individuate nella tavola di PRG vigente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • A centro storico; • A1 nuclei di antica origine corte rurale; • A2 degradato tessuto urbanistico edilizio; • A3 complessi monumentali.
<p><i>b) <u>vincolati</u> ai sensi della parte seconda del D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6.07.2002, n. 137" e successive modificazioni;</i></p>	<p>Nel territorio del Comune di Montebello Vicentino sono presenti edifici vincolati ai sensi della parte seconda del D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137" e successive modificazioni, richiamati dagli artt. 6, 7 e 16 delle N.T.A. del P.A.T.I.</p>

<p>c) oggetto di <u>specifiche norme di tutela</u> da parte degli strumenti urbanistici e territoriali che non consentono gli interventi edilizi previsti dai medesimi articoli 2, 3 e 4;</p>	<p>Non presenti nel territorio del Comune di Montebello Vicentino.</p>
<p>d) ricadenti nelle aree di inedificabilità assoluta di cui all'articolo 33 della legge 28.02.1985, n. 47 "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico - edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie", o di quelle dichiarate inedificabili per sentenza o provvedimento amministrativo;</p>	<p>Fatte salve specifiche deroghe ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, ovvero ai sensi delle vigenti norme urbanistiche comunali, le aree di inedificabilità assoluta sono quelle corrispondenti alle seguenti fasce di rispetto di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - cimitero; - discariche e depuratori; - pozzi e sorgenti; - rispetto idraulico (10m) dai corsi d'acqua; - rispetto dagli allevamenti; - fasce di rispetto stradali, nei limiti del codice della strada; <p>È esclusa l'applicabilità della L.R. n. 14/2009 nelle aree esondabili o a ristagno idrico di cui all'art. 25 delle N.T.A. del P.A.T.I., individuate nell'elaborato 3 "Carta delle Fragilità", con riferimento ai perimetri D) e E), indipendentemente dall'entità dell'ampliamento.</p>
<p>e) anche parzialmente abusivi soggetti all'obbligo della demolizione;</p>	<p>Possono, invece, beneficiare delle disposizioni della presente legge gli edifici interessati da abusi sanzionabili esclusivamente in via pecuniaria, ai sensi delle specifiche disposizioni contenute nel Titolo IV, capo II, del D.P.R. 6.06.2001, n. 380, sempre che la sanzione sia stata pagata prima della presentazione della richiesta del titolo abilitativo.</p>
<p>f) aventi destinazione commerciale qualora siano volti ad eludere o derogare le disposizioni regionali in materia di programmazione, insediamento ed apertura di grandi strutture di vendita, centri commerciali e parchi commerciali;</p>	<p>Gli ampliamenti di superfici commerciali sono ammessi per tutti gli esercizi esclusi quelli di grandi strutture di vendita, centri commerciali e parchi commerciali, purché nel rispetto dei criteri adottati dal comune in recepimento della L.R. 15/2004.</p>

<p><i>g) ricadenti in aree dichiarate ad alta pericolosità idraulica e nelle quali non è consentita l'edificazione ai sensi del D.Lgs. 3.04.2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" e successive modificazioni.</i></p>	<p>E' esclusa l'applicabilità della L.R. n. 14/2009 nelle aree non idonee indicate dall'art. 25 delle NTA del P.A.T.I.</p> <p>Per le aree esondabili o a ristagno idrico di cui all'art. 25 delle N.T.A. del P.A.T.I., l'applicabilità della L.R. n. 14/2009 è subordinata al rispetto delle prescrizioni indicate in riferimento ai perimetri A) B) e C) individuati nell'elaborato 3 "Carta delle Fragilità" del P.A.T.I. stesso, indipendentemente dall'entità dell'ampliamento.</p> <p>Per l'ambito a fragilità geologica individuato nel P.R.G. di Montebello Vic.no come "area Gamba", sono ammessi esclusivamente gli ampliamenti per la prima casa nel rispetto delle condizioni delle N.T.A. di P.R.G.</p>
<p><i>4. Gli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4 sono subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ovvero al loro adeguamento in ragione del maggiore carico urbanistico connesso al previsto aumento di volume o di superficie degli edifici esistenti, ad esclusione degli interventi realizzati sulla prima casa di abitazione.</i></p>	<p>Si precisa che l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria deve essere previsto dal Comune e attuato nel successivo triennio, ovvero deve essere subordinato all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento richiesto. L'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria può essere richiesto per:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ fognature; ▪ rete idrica; ▪ rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas; ▪ pubblica illuminazione; ▪ i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, ▪ strade, marciapiedi, piste ciclabili; ▪ spazi di sosta o di parcheggio, per funzioni non residenziali, fatta salva la possibilità di monetizzazione qualora non fosse possibile o conveniente il reperimento di tali superfici in loco. Per le funzioni commerciali si rimanda alla specifica disciplina.

5. Fermo restando quanto previsto dai commi 1, 2, 3 e 4, i comuni entro il termine del 30 ottobre 2009 deliberano, sulla base di specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale, se o con quali ulteriori limiti e modalità applicare la normativa di cui agli articoli 2, 3 e 4.

E' esclusa l'applicabilità della L.R. n. 14/2009 per:

- i manufatti individuati come opera incongrua dall'art. 29 delle N.T.A .del P.A.T.I., per i quali si applica la disciplina del vigente P.R.G., nonché le prescrizioni e i vincoli del P.A.T.I.;
- le attività produttive indicate dagli strumenti urbanistici vigenti o adottati come "da trasferire";
- gli edifici non destinati a servizi ricompresi nelle zone F individuate dal vigente P.R.G.;
- gli annessi rustici in zona agricola.

I parametri edificatori del P.R.G. sono derogabili nei seguenti limiti:

- Altezza massima del fabbricato: è derogabile limitatamente al conseguimento delle altezze minime interne richieste per conseguire l'abitabilità dei piani esistenti agibili;
- RCF (RCT) : sono derogabili;
- Distanze dai confini e tra pareti non finestrate: sono derogabili, nei limiti del Co-dice Civile, previo assenso del confinante;
- Distanza dal limite di zona: è equiparabile al confine di proprietà e nel caso in cui la zona sia destinata ad opere pubbliche o di pubblico interesse, la distanza è derogabile previo assenso del Comune.
- Distanze dalla strada: è derogabile nei limiti del Codice della Strada