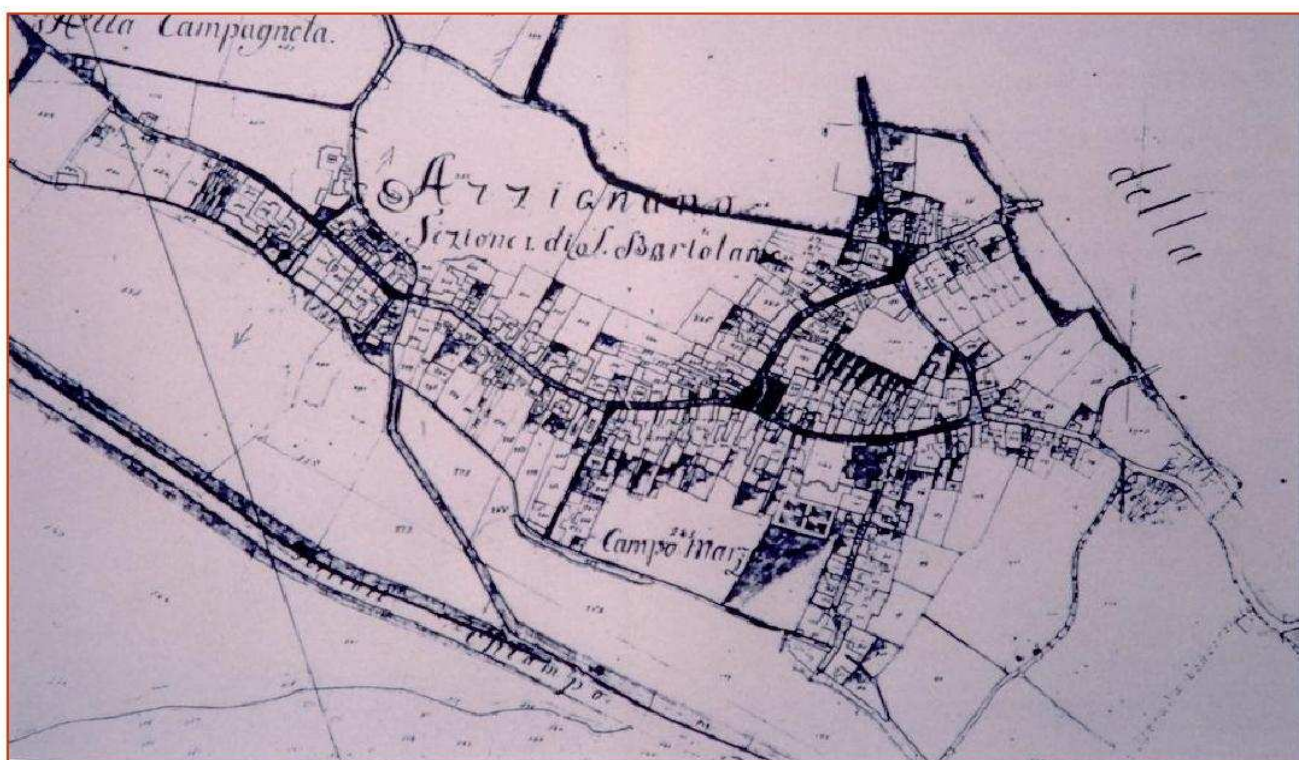




# COMUNE DI ARZIGNANO

Provincia di Vicenza

LIMITI, MODALITA' E CRITERI INTERPRETATIVI PER  
L'ATTUAZIONE DELLA LEGGE REGIONALE VENETO 8 LUGLIO  
2009, N.14 NEL TERRITORIO COMUNALE DI ARZIGNANO



**Settore Gestione del Territorio**  
**Servizi Urbanistica - Edilizia Privata**  
**Ufficio di Piano**

## RELAZIONE INTRODUTTIVA

L'art. 1 della Legge Regionale 8 luglio 2009, n. 14, si pone quale intervento a *“sostegno del settore edilizio”*. Stimolo che, tuttavia, nel dare avvio ad un complesso di trasformazioni edilizie del tessuto esistente, cerca di funzionalizzarle *“al miglioramento della qualità abitativa per preservare, mantenere, ricostruire e rivitalizzare il patrimonio edilizio esistente”*, così come per stimolare la diffusione *“dell'edilizia sostenibile e delle fonti di energia rinnovabile”*.

Per raggiungere tale doppio obiettivo, il legislatore regionale precisa che le norme della legge 14/2009, *“sono da intendersi di carattere straordinario”* e, quindi, *“prevalgono sulle norme dei regolamenti degli enti locali e sulle norme tecniche dei piani e regolamenti urbanistici contrastanti con esse”* (art. 6, comma 1).

Nel cercare di arginare, almeno potenzialmente, possibili effetti eccessivamente distorsivi sulla pianificazione del territorio, così come delineata attraverso gli strumenti di piano (PAT – PRG/PI), il legislatore ha riconosciuto al Comune, *“entro il termine del 30 ottobre 2009”*, la possibilità di deliberare, *“sulla base di specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale, se e con quali ulteriori limiti e modalità applicare la normativa di cui agli artt. 2,3 e 4”*.

Tutto quanto sopra riferito, riconosciuto il doppio intento che ha mosso la mano regionale, la volontà, da un lato, di dare impulso al sistema economico, la necessità, dall'altro, di perseguire obiettivi comunque di riqualificazione e miglioramento del patrimonio edilizio esistente, si è operata una lettura coordinata delle disposizioni della legge 14/2009 in relazione:

- a quanto recentemente elaborato con il Piano di Assetto del Territorio, in vigore dal 21 gennaio 2009, con particolare riferimento a specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale già operate in quella sede;
- alla normativa di PRG/PI.

Analisi che ha permesso di definire il reale spazio di applicazione della legge regionale.

Non solo. Nell'intento di salvaguardare al meglio lo spirito della legge, si è cercato di favorire una lettura ampia del dato testuale, senza, tuttavia, negare le caratteristiche preganti e le fragilità di un territorio complesso come quello arzignanese.

In relazione, quindi, a quanto disposto dall'art. 9, comma 5, della L. reg. 14/2009, è stato redatto l'allegato documento tecnico – esplicativo, recante l'indicazione sia dei limiti già presenti nel testo di legge ed applicati alla situazione edilizia ed urbanistica presente, sia degli ulteriori limiti e modalità applicative definiti in relazione al contesto territoriale e ai futuri progetti di governo del territorio.

## LIMITI, MODALITA' E CRITERI INTERPRETATIVI PER L'ATTUAZIONE DELLA LEGGE REGIONALE VENETO 8 LUGLIO 2009, N. 14 NEL TERRITORIO COMUNALE DI ARZIGNANO

Ai sensi dell'art. 9 della L. reg. Veneto 8 luglio 2009, n. 14, vengono definiti i seguenti chiarimenti e criteri interpretativi, nonché i limiti e le modalità applicative ulteriori rispetto a quelli di cui alla citata legge regionale.

Riferimento LRV n.14/2009	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 2, della L. reg. 14/2009, agli edifici adibiti ad uso direzionale/commerciale/ricettivo, l'ampliamento del 20% viene calcolato sulla superficie coperta di ciascun piano utilizzabile dell'edificio.

### Comma 2

Nel caso di intervento negli ambiti di Edificazione Diffusa, così come individuati dal PAT del Comune di Arzignano, l'ampliamento, nei termini di cui alla L. reg. 14/2009, mediante un corpo edilizio in aderenza, ovvero utilizzando un corpo edilizio contiguo o separato, è subordinata al riordino della porzione di proprietà, da attuarsi prioritariamente attraverso l'eliminazione dei corpi di fabbrica già previsti in demolizione dal PRG e dei manufatti accessori e/o precari.

L'attuazione degli interventi di cui alla L. reg. 14/2009, con particolare riferimento all'art. 9, comma 2, della stessa, realizzati in ambito di edificazione diffusa, deve avvenire nel rispetto delle direttive indicate dalle Norme Tecniche di Attuazione (in seguito NTA) del PAT negli articoli:

- 31 Aree di edificazione diffusa – Direttive, lettere: a; c – punto 1;
- 43 Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica, compensazione e credito edilizio - Direttive punto 2 lettera d).

Sulla richiesta, formulata ai sensi dell'art. 6 della L. reg. 14/2009, di intervento negli ambiti di Edificazione Diffusa presentata in attuazione delle modalità di cui ai commi precedenti, così come, in generale, la richiesta di costruire un corpo edilizio separato ai sensi dell'art. 2, comma 2, della citata legge regionale, sono subordinati al parere favorevole della Commissione Edilizia Integrata ai sensi della L. reg. 63/1994.

La Commissione Edilizia esprime il proprio parere relativamente al progetto di riordino, ovvero circa la compromissione dell'armonia estetica.

**Comma 4** – relativamente a : *“In caso di edifici composti da più unità immobiliari”... omissis... “in ipotesi di case a schiera”*.

In caso di edifici composti da più unità immobiliari, l'intervento sulla singola unità può essere effettuato nel rispetto delle norme sul condominio negli edifici. A tale fine, la richiesta, formulata ai sensi dell'art. 6 della L. reg. 14/2009, di intervento su ciascuna unità immobiliare

deve essere accompagnata da apposita deliberazione dell'assemblea dei condomini, nella quale venga approvato un piano guida, finalizzato a garantire l'armonia e l'equilibrio architettonico di tutti gli interventi, nonché la valorizzazione dei caratteri architettonici del complesso.

L'intervento di cui al paragrafo precedente è subordinato al parere favorevole della Commissione Edilizia Integrata ai sensi della L. reg. 63/1994.

Ai sensi dell'art. 2, comma 4, della L. reg. 14/2009, l'ampliamento su case a schiera è ammissibile solo qualora venga realizzato contemporaneamente (con un'unica istanza) e nello stesso modo su tutte le case della schiera. E' possibile, tuttavia, attuare ciascun intervento in modo separato qualora lo stesso sia tale da non compromettere la conservazione dei caratteri architettonici del complesso edilizio.

In tale ultimo caso, l'intervento è subordinata al parere della Commissione Edilizia Integrata ai sensi della L. reg. 63/1994, da rendersi sulla base di un piano guida, sottoscritto da tutti i proprietari della schiera, avente la funzione di studio di insieme volto a garantire la conservazione dei caratteri architettonici del complesso (coerenza delle forme architettoniche).

<b>Riferimento LRV n.14/2009</b>	<b>Art. 3 - Interventi per favorire il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente</b>
----------------------------------	---

**Comma 3** – relativamente a: *“...e sia oggetto di un piano attuativo....”*.

L'ulteriore incremento volumetrico previsto dall'art. 3, comma 3, della L. reg. 14/2009, nei termini di cui alla DGR 4 agosto 2009, n. 2499, è subordinato alla presentazione di un piano attuativo che dovrà riferirsi ad un ambito minimo comprendente più edifici oggetto del medesimo intervento di cui al precedente comma 2 del citato art. 3, e, in ogni caso, la cui estensione consenta una reale ed efficace ristrutturazione urbanistica, con soluzioni a basso grado di impatto ambientale e paesaggistico e con dotazioni infrastrutturali (sottoservizi e standards) appropriate e adeguate alle norme vigenti.

In relazione alla corretta interpretazione dell'art. 3, comma 3, della L. reg. 14/2009, si rinvia alla seguente definizione di ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 3, comma 1, lett. f), del DPR 380/2001: *“interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale”*.

<b>Riferimento LRV n.14/2009</b>	<b>Art. 7 – Oneri e incentivi</b>
----------------------------------	-----------------------------------

**Comma 1** – relativamente a: *“il contributo di costruzione è ridotto del 60%”*.

La riduzione del 60% deve intendersi applicata sia al contributo sul costo di costruzione, sia alla quota relativa agli oneri di urbanizzazione.

**Comma 2** – relativamente a: “I comuni possono stabilire ulteriori incentivi di carattere economico in caso di utilizzo di tecniche costruttive della bioedilizia o che prevedano il ricorso alle energie rinnovabili”.

~~Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 7, comma 2, della L. reg. 14/2009, è previsto l'esonero totale dal pagamento del contributo di costruzione nel caso del raggiungimento della certificazione energetica in classe B, o superiore, dell'intero edificio.~~

~~Per l'attuazione del paragrafo precedente, si rinvia al d. Lgs. 192/2005 e s. m. e i.~~

**Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 7, comma 2, della L. reg. 14/2009, è previsto l'esonero totale dal pagamento del contributo di costruzione nei seguenti casi:**

- a) **raggiungimento della certificazione energetica in classe B, o superiore, dell'intero edificio ai sensi del d. Lgs. 192/2005 e s. m. e i.;**
- b) **nel caso in cui sull'edificio e sue pertinenze, oggetto di intervento ai sensi dell'art. 2 della L. reg.14/2009, siano presenti manufatti legittimi e con coperture in amianto in matrice cementizia o resinoida (come ad esempio le lastre di eternit), con superficie complessiva superiore a 20 mq, e che a seguito del citato intervento si preveda anche la bonifica delle coperture stesse, mediante rimozione o incapsulamento con pretrattamento, nel rispetto delle modalità operative previste dal d. Lgs. n.257/2006 e s.m. e i. e D.G.R.V. n. 1690 del 28/06/2002.**

<b>Riferimento LRV n.14/2009</b>	<b>Art. 9 - Ambito di applicazione</b>
----------------------------------	--

**Comma 1** – Edifici esclusi dall'ambito di applicazione della L. reg. 14/2009:

a) EDIFICI RICADENTI ALL'INTERNO DEI CENTRI STORICI ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 1444/68.

I Centri storici individuati nel territorio Comunale di Arzignano sono: l'area del centro di Arzignano, il nucleo di Castello, il centro di Tezze e di Costo.

Riferimenti:

- NTA del PAT: - Art. 13 “Centri storici”.
- Cartografia del PAT: - Tav. 1 Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale;  
- Tav. 4 Carta della Trasformabilità;  
- Tav. 4b Carta delle politiche di intervento per i centri storici.

b) EDIFICI VINCOLATI ai sensi del d. Lgs. 42/2004, parte II.

Fatte salve le ulteriori previsioni di tutela di cui al d. Lgs. 42/2004, gli edifici vincolati ai sensi del d. Lgs. 42/2004, parte II, del Comune di Arzignano sono:

- area cinta murata di Castello;
- zona circostante villa Leoni Montanari;
- villa Leoni Montanari;
- castello scaligero;
- chiesetta di San Bortolo;
- palazzo Mattarello;
- palazzo Serpe.

Riferimenti:

- NTA del PAT:                               - Art. 14 - Ville Venete ed edifici e complessi di valore monumentale o testimoniale;
- Art. 21 - Invarianti di natura storico-monumentale.
  
- Cartografia del PAT:                   - Tav. 1 Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale;
- Tav. 2 Carta delle Invarianti;
- Tav. 4 Carta della Trasformabilità;

c) EDIFICI OGGETTO DI SPECIFICHE NORME DI TUTELA da parte degli strumenti urbanistici e territoriali che non consentono gli interventi edilizi previsti dagli art. 2, 3 e 4.

Sono oggetto di specifica tutela da parte del PAT e del PI/PRG del Comune di Arzignano e, pertanto, sono esclusi dall'ambito di applicazione della L. reg. 14/2009:

1. gli edifici individuati nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete "Ville Venete - Catalogo e Atlante del Veneto":
  - Villa Brusarosco;
  - Villa Marchesini, Rigo, ora Frighetto;
  - Villa Ziggjotti, Salviati;
  - Annessi di Villa Ziggjotti, Salviati.
  
2. Gli edifici ed i complessi di valore monumentale o testimoniale individuati nella Tav. 4 - Carta della Trasformabilità del PAT, per i quali sono consentiti i soli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettera c, del DPR 380/2001:
  - ed. scheda B n. 78 eremitaggio del 1700 in adiacenza all'oratorio di San Matteo;
  - ed. scheda B n. 79 oratorio di San Matteo;
  - ed. scheda B n. 140 Chiesa di San Bortolo arch. Barichella;
  - ed. scheda B n. 142 Tiro a Segno;
  - ed. scheda B n. 153 chiesetta San Bortolo del 1763;
  - ed. scheda B n. 202 edificio in Via San Pietro, 18;
  - ed. scheda B n. 315 Asilo Bonazzi.
  
3. Considerato l'alto valore storico e culturale quale testimonianza del tessuto urbanistico ed edilizio del territorio di Arzignano, con riferimento all'Art. 21 - Invarianti di natura storico-monumentale delle NTA del PAT, sono esclusi dall'applicazione della L. reg. 14/2009 i seguenti edifici:
  - complessi edilizi di valore testimoniale: Asnicar, Ex monastero S. Maria, Vignati, Ca' Rossa, Giorio, Le Sabbionare;
  - edifici di archeologia industriale: Tecchio, ex filande di via Meneghini e di via Cavour;
  - chiese e capitelli;
  - edificio ex stazione FTV.

Riferimenti:

- NTA del PAT:                               - Art. 14 - Ville Venete ed edifici e complessi di valore monumentale o testimoniale;
- Art. 21 - Invarianti di natura storico-monumentale.

- Cartografia del PAT:
  - Tav. 1 Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale;
  - Tav. 2 Carta delle Invarianti;
  - Tav. 4 Carta della Trasformabilità;

d) EDIFICI RICADENTI IN AREE DI INEDIFICABILITA' ASSOLUTA.

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 fasce di rispetto di:

- impianti tecnologici (discariche e depuratore);
- cimiteri;
- risorse idropotabili (pozzi, sorgenti);
- corsi d'acqua.

Riferimenti:

- NTA del PAT:
  - Art. 10 Fasce di rispetto.
- Cartografia del PAT
  - Tav. 1 Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale.

e) EDIFICI ANCHE PARZIALMENTE ABUSIVI soggetti all'obbligo della demolizione.

La L. reg. 14/2009 non trova applicazione per tutti quegli edifici sui quali siano stati eseguiti interventi in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali (art. 31 DPR 380/2001), di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità (art.33 DPR 380/2001), di interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire (art.34 DPR 380/2001), sempreché tali interventi abusivi non risultino essere stati sanati in data antecedente alla presentazione della richiesta ai sensi dell'art.6 della L. reg. 14/2009.

f) EDIFICI AVENTI DESTINAZIONE COMMERCIALE qualora 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:

Non si ritiene necessario fornire ulteriori limiti o modalità attuative.

g) EDIFICI RICADENTI IN AREE DICHIARATE AD ALTA PERICOLOSITA' IDRAULICA E NELLE QUALI NON È CONSENTITA L'EDIFICAZIONE.

La L. reg. 14/2009 non trova applicazione per tutti quegli edifici che, sulla base dell'art. 24 – Fragilità e compatibilità ai fini urbanistici delle NTA del PAT, si trovano in aree classificate "Aree non idonee", ovvero:

- aree interessate da fenomeni franosi e aree di forra;
- area di espansione delle piene del fiume Agno-Guà;
- zone di cave e aree di discarica attive e non attive.

Riferimenti:

- NTA del PAT:
  - Art. 24 Fragilità e compatibilità ai fini urbanistici.

- Cartografia del PAT: - Tav. 3 Carta delle Fragilità.

**Comma 2** – relativamente a: “... non può essere modificata la destinazione d’uso degli edifici tranne nel caso di cui all’articolo 2, comma 2, in relazione all’ampliamento realizzato mediante l’utilizzo di un corpo edilizio contiguo già esistente.....”.

L’art. 9, comma 2, della L. reg. 14/2009, non necessita di particolari approfondimenti, se non un esplicito richiamo alle modalità applicative previste dal presente atto per quanto riguarda l’art. 2, comma 2, della legge regionale stessa.

**Comma 4** – relativamente a: “gli interventi ... sono subordinati all’esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ovvero al loro adeguamento in ragione del maggiore carico urbanistico ...”.

In considerazione della natura e della tipologia degli interventi che possono essere attuati ai sensi della L. reg. 14/2009, nonché della diversa incidenza degli stessi sotto il profilo dell’ordinato sviluppo del territorio e dell’adeguamento delle opere di urbanizzazione, la verifica dell’esistenza e/o adeguatezza delle opere di urbanizzazione primaria viene effettuata solo per gli edifici aventi una destinazione non residenziale.

In tali casi si procederà con le modalità previste dall’art. 26 – *Attività integrative e commerciali ammesse nelle Z.T.O. “D”* delle NTA del PI/PRG, con particolare riferimento alla dotazione di spazi pubblici nelle zone “D”.

Riferimenti:

- N.T.A. del PRG/PI - Art. 26 Attività integrative e commerciali ammesse nelle Z.T.O. "D".

\*\*\*

In relazione a quanto disposto dall’art. 9, comma 5, della L. reg. 14/2009, vengono definiti i seguenti ulteriori limiti e modalità applicative.

Con riferimento alle particolari vocazioni e complessità del territorio di Arzignano, così come riconosciute nei documenti del vigente sistema della pianificazione, si ritiene opportuno escludere l’applicazione della L. reg. 14/2009 per gli immobili ricadenti in determinate zone territoriali, ovvero sottoporre la stessa a specifiche ulteriori modalità applicative.

#### **LIMITI ALL’APPLICAZIONE**

Al fine di non vanificare gli obiettivi di riqualificazione e riconversione di porzioni di territorio totalmente o parzialmente caratterizzate dalla presenza di edifici di carattere produttivo in siti privi di adeguate dotazioni infrastrutturali e parzialmente degradati, ovvero caratterizzati dalla presenza di opere incongrue con l’ambiente circostante, sono esclusi dall’ambito di applicazione della L. reg. 14/2009:

- gli edifici ricadenti nell’area produttiva di San Zeno, ai sensi dell’art. 32 delle NTA del PAT “*aree per interventi di miglioramento della qualità urbana*”;





modificare ovvero interpretare la disciplina dettata dal presente provvedimento, con particolare riferimento a tutti gli aspetti relativi a norme di dettaglio, disposizioni tecnico-organizzative, nonché recepire eventuali sopravvenute modifiche della legge, così come eventuali chiarimenti forniti dalla Regione Veneto, i quali siano in contrasto con il dispositivo del presente provvedimento.

Al fine della corretta interpretazione delle definizioni richiamate nel presente documento, così come delle nozioni richiamate nella L. reg. 14/2009 e non definite, si fa rinvio al comune significato desumibile dalle norme comunali in materia, salvo diversa ed esplicita definizione.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente provvedimento, si rinvia alla L. reg. 14/2009, così come integrata dalle norme nazionali e regionali in materia.