



**Comune di Veggiano**  
Provincia di Padova

**Limiti e modalità applicative  
degli interventi previsti dagli articoli 2, 3 e 4  
della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14  
così come modificata dalla legge regionale 8  
luglio 2011, n. 13**

**PREMESSA**

Nell'intento di consentire un adeguato rilancio dell'attività edilizia e la sostituzione del patrimonio edilizio non più rispondente all'attuale situazione tecnologica ed energetica, il tutto nel rispetto dell'ambiente, del paesaggio e del tessuto storico esistente, la Regione del Veneto ha 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."

A seguito del buon esito della citata legge regionale, con l'approvazione di ben 22.000 progetti (prima Regione d'Italia), la Regione del Veneto con legge 8 luglio 2011 n. 13 ha prorogato al 30 novembre 2013 il precedente termine di validità, introducendo nel contempo alcune modifiche al testo normativo.

In particolare la stessa Legge Regionale n. 14/2009, in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali, comunali, provinciali e regionali consente:

- l'ampliamento degli edifici esistenti nei limiti del 20 per cento del volume se destinati ad uso residenziale, estendibili al 30/35/45 per cento, in caso rispettivamente di utilizzo di energia da fonti rinnovabili, di contestuale intervento di riqualificazione portando la prestazione energetica dell'intero edificio in classe "B" od entrambi gli interventi, e del 20 per cento della superficie coperta se adibiti ad uso diverso (art. 2) estendibile al 30% in caso di interventi su edifici ad uso diverso dal residenziale;
- la sostituzione e il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente, mediante la demolizione e ricostruzione degli edifici realizzati anteriormente al 1989 che necessitano di essere adeguati agli



## Comune di Veggiano Provincia di Padova

attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza, con possibilità di aumentare, fino al 40 per cento, il volume o la superficie coperta rispettivamente degli edifici ad uso residenziale e di quelli adibiti ad uso diverso (art. 3);

Viene consentita, inoltre, in deroga agli indici di edificabilità, la possibilità di realizzare sistemi di captazione delle radiazioni solari aderenti o integrati negli edifici e pensiline e tettoie su abitazioni esistenti, finalizzate all'installazione di impianti solari e fotovoltaici di tipo integrato o parzialmente integrato, così come definiti dalla normativa statale, con potenza non superiore a 6 kW.

L'art. 9, co. 5, della legge prevede, poi, in capo ai Comuni la facoltà di stabilire se e con quali ulteriori "limiti e modalità" applicare la normativa di cui agli artt. 2, 3.

Specificatamente, il Consiglio Comunale è chiamato a deliberare sulla base di specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale.

Per l'individuazione esatta delle possibilità e modalità di deroga alle disposizioni della pianificazione comunale vigente risulta di fondamentale importanza stabilire la portata della deroga stessa e, quindi, quali disposizioni mantengono la loro efficacia e quali possono essere superate con l'applicazione della nuova legge.

Bisogna innanzitutto osservare che l'attuazione degli interventi previsti dagli artt. 2, 3 della L.R. n. 14/2009, esclusi quelli sulla prima casa di abitazione, è rimessa alla discrezionalità delle Amministrazioni Comunali le quali, a norma dell'art. 9, co. 5, potrebbero anche decidere di non condividerla e, quindi, disattenderla o, anche, di porre ulteriori limiti, oltre a quelli già previsti dalla stessa legge.

Non rientrano nell'ambito discrezionale del Comune, invece, le realizzazioni degli interventi previsti dall'art. 5 della legge n. 14/2009 che, quindi, sono da ritenersi ammissibili anche nelle ipotesi elencate nel primo comma dell'art. 9, nel rispetto però della legislazione Statale e Regionale vigente.

Gli interventi di cui articoli 2 e 3 (si tralasciano gli interventi di cui all'art. 4 in quanto non pertinenti al territorio considerato) godono quindi di un margine discrezionale di applicabilità diverso rispetto a quelli dell'art. 5 che, per alcuni aspetti, è sicuramente più ampio.

La L.R. n. 14/2009, quindi, prevedendo da una parte la possibilità di realizzare alcune tipologie di interventi in deroga al Piano Regolatore Comunale (art. 2 e art. 3) e, dall'altra, la possibilità in Capo all'Amministrazione Comunale di disciplinare dette tipologie di intervento, mediante l'introduzione di limitazioni e modalità con ampia fascia di discrezionalità (*eccezion fatta per la prima casa di abitazione*) di



## Comune di Veggiano Provincia di Padova

fatto istituisce un regime procedurale pianificatorio parallelo a quello stabilito dalla L.R. n. 11/2004.

L'approvazione delle presenti modalità applicative costituisce, in effetti, una sorta di variante al PRG valida esclusivamente per gli interventi previsti dagli articoli 2 e 3 della L.R. n. 14/2009, ottenuta mediante un procedimento "eccezionale" diverso da quello stabilito dalla Legge Urbanistica Veneta.

Gli interventi previsti dagli artt. n. 2 e 3 della L.R. n. 14/2009, come più volte è stato ribadito, sono realizzati in deroga alle previsioni di PRG fatte salve le disposizioni statali in materia di distanze, così come previsto dal comma 8, del successivo art. 9 della stessa legge. Esse sono:

- CODICE CIVILE - art. 873 e seguenti;
- DECRETO MINISTERIALE 2 aprile 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'art. 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765".
- DECRETO MINISTERIALE 1 aprile 1968 "Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765";
- DECRETO PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 dicembre 1992, n. 495 e successive modifiche ed integrazioni. "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada." - Articoli 26 e seguenti.



## Comune di Veggiano Provincia di Padova

### **DISCIPLINA ATTUATIVA DEGLI ARTT. 2 E 3 DELLA L. R. N. 14/2009 COME MODIFICATA DALLA L.R. N. 13/2011**

In aggiunta alle prescrizioni e limitazioni previste dalla L.R. n. 14/2009, come modificata dalla L.R. 13/2011, in merito all'attuazione degli interventi previsti dagli artt. 2 e 3 della stessa legge regionale, *esclusi gli interventi sulla prima casa di abitazione - per i quali vale comunque il rispetto della disciplina della N.T.A. di P.R.G. per quanto riguarda le distanze dai confini e dalle sedi viarie nonché la norma compositiva per l'ampliamento in zona agricola -* (vengono altresì esclusi gli interventi di cui all'art. 4 in quanto non pertinenti con l'ambito territoriale di che trattasi), al fine di disciplinare in maniera organica e puntuale la nuova previsione urbanistico - edilizia, si stabilisce quanto segue.

#### **1. VALUTAZIONI DI CARATTERE URBANISTICO, PAESAGGISTICO E AMBIENTALE.**

Gli interventi sugli edifici di valore monumentale e testimoniale, nonché le Ville Venete e relative pertinenze e contesti figurativi qualora non esclusi dall'applicazione della L.R. n. 14/2009 e ss.mm. ai sensi dell'art. 9, co. 1, lett. b), sono subordinati al parere favorevole della competente Soprintendenza ai Beni Architettonici e al Paesaggio”.

Gli ampliamenti in zona agricola, compresi gli interventi sulla prima casa di abitazione, come già previsto dall'art. 44 della L.R. 11/2004, 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).

Tali interventi, collocati in zona agricola, dovranno prioritariamente interessare la parte di annesso rustico non più funzionale al fondo contiguo alla residenza, qualora esistente, fatto salvo quanto previsto al successivo articolo 4 “Modalità operative”.

Sono in ogni caso fatti salvi i limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati previsti dal DM n. 1444/1968, così come non sono derogabili le altre disposizioni statali, da qualunque fonte provengano (leggi, decreti, codice civile) né i rapporti negoziali secondo le norme dell'ordinamento civile (diritti di servitù, regolamento contrattuale di condominio).

Sono esclusi dall'applicazione della L. R. n. 14/2009 come modificata dalla L.R. 13/2011, oltre a quanto già previsto dall'art. 9 della legge:

a. le attività produttive ubicate in zona impropria e classificate come attività da bloccare e/o



## Comune di Veggiano Provincia di Padova

- trasferire;
- b. i fabbricati rurali non residenziali (stalle, fienili, depositi attrezzi agricoli, annessi rustici in genere), per i quali vale quanto previsto dagli articoli 44 e seguenti della L.R. 11/2004 e ss.mm.;
  - c. gli ampliamenti di fabbricati residenziali e non residenziali in Z.T.O. B, C, D oltre i limiti di zona previsti dal P.R.G. (es. un fabbricato residenziale in Z.T.O. C amplia sino al limite di zona residenziale e non nell'area agricola contigua di proprietà, fatte salve le distanze minime da tutti i confini di proprietà previste dalle N.T.A. di P.R.G. vigente);
  - d. i fabbricati ricadenti all'interno dei centri storici perimetrali dal P.R.G. (Z.T.O. A) e nella Z.T.O. B-1;
  - e. tutti i fabbricati con grado di protezione e non, ricadenti all'interno della Z.T.O. A2 "ambiti di edifici di interesse storico - architettonico - ambientale esterni al centro storico", per i quali continua ad applicarsi quanto previsto dalle N.T.A. del P.R.G. vigente;
  - f. i fabbricati ricadenti in "ambito naturalistico di livello regionale" come individuato dal vigente P.R.G.;
  - g. i fabbricati ricadenti all'interno delle "aree a per servizi cimiteriali" come individuato dal vigente P.R.G.;
  - h. i fabbricati ricadenti all'interno delle "aree o fasce di rispetto tecnologiche - elettrodotto" come individuato dal vigente P.R.G.;
  - i. le Z.T.O. F destinate ad uso pubblico e di interesse generale del vigente P.R.G.;

Per quanto non espressamente disciplinato dalle presenti disposizioni si applicano le vigenti norme Regolamentari e di Piano Regolatore Generale Comunale.

### **2. VALUTAZIONI DI CARATTERE EDILIZIO**

Per la realizzazione degli interventi di cui agli articoli 2 e 3 della L.R. n. 14/2009 come modificata dalla L.R. 13/2011, in conformità alle disposizioni statali sopra richiamate, vengono specificate le seguenti definizioni "standard" e modalità operative di calcolo dei parametri edilizi, che prevalgono rispetto alle disposizioni delle NTA del P.R.G. e del Regolamento Edilizio vigente.

Fatto salvo quanto previsto dagli artt. 8 e 9 del DM n. 1444/1968, le altezze degli edifici oggetto di ampliamento o demolizione e ricostruzione ai sensi degli artt. 2 e 3 della L.R. 14/2009, ubicate in Z.T.O. A, B, C, E non potranno comunque superare l'altezza massima prevista dalle NTA di PRG per la zona in cui ricade il fabbricato oggetto di intervento.

Fatto salvo quanto previsto dagli artt. 8 e 9 del DM n. 1444/1968, le altezze degli edifici oggetto di ampliamento o demolizione e ricostruzione ai sensi degli artt. 2 e 3 della L.R. 14/2009, ubicate in Z.T.O. D non potranno superare di ml. + 3,50 l'altezza max prevista dalle NTA di PRG per la zona in cui ricade il fabbricato oggetto di intervento.

Ai fini dell'applicazione degli ampliamenti previsti dagli artt. 2 e 3 della legge regionale n. 14/2009 come modificata dalla L.R. 13/2011, si stabilisce che la superficie coperta degli edifici a destinazione diversa da quella residenziale corrisponde alla proiezione orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra dotate di copertura, ai sensi dell'art. 4.5 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.



## Comune di Veggiano Provincia di Padova

Tutti gli interventi di cui agli articoli 2 e 3 che comportino ampliamento dell'immobile, con o senza incremento del numero delle unità immobiliari, sono subordinati al reperimento della dotazione di parcheggio in misura non inferiore ad 1 mq ogni 10 mc di costruzione (art. 2 della Legge 122/89); non si ritiene ammissibile l'alternativa della monetizzazione dei suindicati standard.

Nel caso di aumento del numero delle unità immobiliari è necessario dotare ogni nuova u.i. di posto auto coperto.

Sono fatti salvi gli standard a parcheggio previsti dalle vigenti legislazioni regionali per le destinazioni commerciali, direzionali, artigianali, industriali.

### **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 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. 9,50 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 + 1,50 = ml. 6,50 / altezza edificio pari a 11,30 metri distanza dal confine = ml 5,00 + 1,80 = ml 6,80).

In caso di accordo tra le parti confinanti è possibile edificare sul confine di proprietà o, nel rispetto degli artt. 873 e seguenti Codice Civile, ridurre la distanza dai confini a condizione che vengano rispettati i rimanenti limiti di distanza tra le costruzioni sopra indicati previa costituzione di apposito atto notarile di vincolo debitamente registrato e trascritto.

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 28 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495, "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada" e sue successive modifiche ed integrazioni, per quanto riguarda la distanza minima degli edifici dalle strade in tutte le Z.T.O. A, B, C, D, E, all'interno del centro abitato, dovrà essere rispettato quanto previsto dalle N.T.A. di P.R.G. per la zona in cui ricade il fabbricato oggetto di intervento. Vanno in ogni caso osservate le distanze tra edifici con strade interposte prescritte dall'art. 9 del DM n. 1444/1968. Nel caso di prevalente allineamento di fabbricazione preconstituito a minor distanza può essere autorizzata la costruzione secondo detto allineamento.

Fuori del centro abitato si applicano le disposizioni degli artt. 26 e 27 del citato D.P.R. n. 495/1992.



## Comune di Veggiano Provincia di Padova

### 4. MODALITÀ OPERATIVE.

**A) AMPLIAMENTO DEGLI EDIFICI ESISTENTI DEL 20% (30%) E (45%) DEL VOLUME ESISTENTE PER L'USO RESIDENZIALE E DEL 20% DELLA SUPERFICIE COPERTA PER GLI USI DIVERSI (ART. 2, L.R. N. 14/2009 COME MODIFICATA DALLA L.R. 13/2011), CON LE LIMITAZIONI DI CUI ALL'ART. 1 DEL PRESENTE ALLEGATO**

Al fine dell'esatta quantificazione degli ampliamenti di volume e/o superficie coperta consentiti ai sensi della L.R. n. 14/2009 come modificata dalla L.R. 13/2011 e della verifica del rispetto della normativa sulle distanze, verranno presi come base di riferimento i parametri edilizi, così come sopra definiti.

Gli interventi di ampliamento di cui all'art. 2 della L.R. n. 14/2009 come modificata dalla L.R. 13/2011 sono consentiti in deroga a tutti gli strumenti urbanistici comunali fatto salvo il rispetto, della *disciplina della N.T.A. di P.R.G. per quanto riguarda le distanze dai confini e dalle sedi viarie nonché la norma compositiva per l'ampliamento in zona agricola (oltreché a quelli territoriali provinciali e regionali)* e, quindi, non solo a quelli generali, ma anche a quelli attuativi. L'edificio deve però "esistere" in forza di regolare titolo abilitativo alla data di entrata in vigore della legge o, perlomeno, avere l'istanza di Permesso di Costruire protocollata in entrata al Comune entro la data del 31 maggio 2011. In caso contrario non si applicano le disposizioni della L.R.14/09 come modificata dalla L.R. 13/2011.

Deve inoltre ritenersi che gli interventi previsti dalla L.R. n. 14/2009 come modificata dalla L.R. 13/2011, in mancanza di specifica disposizione contraria, siano cumulabili con gli altri previsti dal Piano Regolatore Generale Comunale. Il proprietario può, quindi, anche mediante istanze separate, chiedere l'ampliamento residuo di PRG e, sulla base del volume esistente al 11 luglio 2009, chiedere l'ampliamento del 20% (30%) e (45%).

Si ribadisce che per gli ampliamenti in fascia di rispetto stradale (inclusi quelli sulla prima casa di abitazione) dovrà essere rispettato il D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e sue successive modifiche ed integrazioni, quindi, gli stessi, saranno consentiti solo qualora "non fronteggino" le strade (*dovranno quindi essere realizzati sul prospetto opposto a quello prospiciente la strada senza sporgere dallo stesso*); in caso contrario si dovranno rispettare i limiti prefissati dalla norma richiamata.

Particolare attenzione necessiterà porre all'applicazione dell'art. 2, comma 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, nei limiti di un raggio massimo di 30 m dal perimetro del fabbricato esistente".

Qualora vi siano oggettive impossibilità di rientrare entro i limiti del suindicato raggio massimo, potranno essere autorizzati interventi in deroga dall'ufficio tecnico, sentita la Commissione edilizia comunale.



## Comune di Veggiano Provincia di Padova

La compromissione dell'armonia estetica del fabbricato esistente va dimostrata dal progettista incaricato previa presentazione di un parere di massima da valutare in Commissione Edilizia, contenente la documentazione fotografica dell'edificio e dell'intorno dello stato dei luoghi, dei prospetti comparativi 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>a</sup>, 6.7.2001, Cass. Pen. Sez. 3<sup>a</sup>, 11/05/2005 n. 36941 e 22/11/2007, n. 4087*).

La norma è chiaramente 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 dovrà essere stabilito il carattere accessorio e pertinenziale dell'ampliamento in corpo edilizio separato, mediante un vincolo di pertinenzialità, con atto registrato e trascritto.

Si ritiene, pertanto, che, qualora ricorrano i presupposti di legge (*impossibilità di costruire in aderenza, previa valutazione del parere di massima in Commissione Edilizia*), possano essere realizzati locali separati, di modesta dimensione, con destinazione accessoria (*lavanderia, magazzini, ripostigli, autorimesse, ecc.*), con caratteristiche costruttive tali da non poter essere equiparati agli edifici principali e con altezza massima interna di ml. 2,40 ed esterna di ml. 3,50.

Negli annessi rustici preesistenti ubicati in Z.T.O. E2 - agricola nonché regolarmente autorizzati ed ubicati all'interno dell'aggregato abitativo (come definito dall'art. 2 della ex L.R. 24/85) del fabbricato oggetto di intervento con il Piano casa è consentito, previa autorizzazione dell'ufficio tecnico, sentita la Commissione edilizia comunale, un intervento di ristrutturazione edilizia per ricavare l'ampliamento residenziale ai sensi della L.R. 14/09 come modificata dalla L.R. 13/11 e della L.R. 11/04. L'intervento è assentibile previo parere vincolante dell'Ispettorato Provinciale Agricoltura.

Se non diversamente previsto dal Piano Regolatore Generale, gli ampliamenti degli edifici composti da più unità immobiliari potranno prevedere, attraverso un intervento di ristrutturazione, l'aumento del numero delle unità immobiliari, limitatamente ad una in più per ciascuna unità esistente, 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 Piano Regolatore Generale. L'aumento delle unità immobiliari è consentito anche per gli edifici composti da un'unica unità nel rispetto di quanto sopra indicato.



## Comune di Veggiano Provincia di Padova

L'ampliamento delle unità immobiliari "a schiera" potrà essere eseguito previa presentazione di un progetto unitario (cd "Piano Guida") sottoscritto da tutti gli interessati aventi titolo così come previsto dal comma. 4, ultimo periodo, dell'art. 2, L.R. n. 14/2009 come modificata dalla L.R. 13/2011.

E' inoltre ammessa la possibilità di incrementare la percentuale di ampliamento del volume o della superficie coperta esistente, portandola dal 20% al 30%, qualora venga prevista l'istallazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile di potenza non inferiore ai 3Kw (nel caso di impianti fotovoltaici) e 3 Kw per gli altri tipi (deliberazione di Giunta Regionale n. 2499 del 4 agosto 2009).

La percentuale di cui al comma 1 è elevata di un ulteriore 15% per gli edifici residenziali, purchè vi sia un contestuale intervento di riqualificazione dell'intero edificio che ne porti la prestazione energetica, come definita dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, alla corrispondente classe B.

Al fine dell'applicazione delle norme di cui agli artt. 2, 3 e 4 della legge regionale 08/07/2009 n. 14 si intendono come "Prima Casa", ai sensi della L.R. 9.10.2009 n. 26, *"le unità immobiliari in proprietà, usufrutto o altro diritto reale in cui l'avente titolo, o i sui familiari, risiedono oppure si obbligano a stabilire la residenza e a mantenerla per ventiquattro mesi dall'entrata in vigore della medesima legge regionale 8 luglio 2009, n. 14."*

A dimostrazione di quanto sopra dovrà essere allegata alla richiesta di titolo edilizio:

- autocertificazione relativa a quanto sopra.

**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 - (50) PER CENTO DEL VOLUME ESISTENTE PER GLI EDIFICI RESIDENZIALI E FINO AL 40 - (50) PER CENTO DELLA SUPERFICIE COPERTA PER QUELLI ADIBITI AD USO DIVERSO (ART. 3, L.R. N. 14/2009 COME MODIFICATA DALLA L.R. 13/2011), CON LE LIMITAZIONI DI CUI ALL'ART. 1 DEL PRESENTE ALLEGATO**

Gli interventi previsti da questo articolo sono applicabili anche agli edifici residenziali ubicati in zona agricola e non collegati a nessuna azienda o imprenditore agricolo, in quanto, l'obiettivo che la legge si propone è quello di promuovere il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente e l'adeguamento agli attuali standard qualitativi ed energetici. Il concetto di zona propria richiesto dalla legge per l'ammissibilità dell'intervento deve essere inteso come "compatibilità di zona" e l'edificato residenziale esistente in zona agricola deve ritenersi, generalmente, compatibile.

La demolizione e ricostruzione prevista dall'art. 3, co. 2, deve avvenire sullo stesso sedime esistente o comunque nelle vicinanze dello stesso e con la stessa sagoma del medesimo, all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato pre-esistente e utilizzando le tecniche costruttive definite dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 2499 del 4 agosto 2009. Con la stessa delibera è stato stabilito:



## Comune di Veggiano

### Provincia di Padova

- al fine della verifica del rispetto dei requisiti di bioedilizia, un sistema di valutazione diversificato tra edifici residenziali ed edifici non residenziali;
- la graduazione della volumetria e della superficie coperta in ampliamento sulla base del punteggio realizzato dall'edificio in applicazione della scala prestazionale relativa alle tecniche costruttive utilizzate.

Se non diversamente previsto dal Piano Regolatore Generale/Comunale, la ricostruzione degli edifici potrà prevedere l'aumento del numero delle unità immobiliari, nei limiti di una in più rispetto all'esistente, fermo restando la verifica dei requisiti edilizi ed igienico sanitari, nonché degli standard urbanistici e di progetto (parcheggi pertinenziali) previsti dalla vigenti norme di Legge, Regolamentari e di Piano Regolatore Generale.