

**Con deliberazione del Consiglio Comunale n° 56 del 28 Ottobre 2009
sono state recepite le norme regionali relative al cosiddetto
“PIANO CASA”,
di cui alla legge regionale 8 luglio 2009, n° 14.**

Si riporta lo stralcio della relazione tecnica allegata alla suddetta deliberazione contenente le modifiche al Regolamento Edilizio Comunale, in adeguamento alla suddetta legge regionale.

-----====ooo00()00ooo=====

**Modifiche al Regolamento Edilizio Comunale
in adeguamento alla Legge Regionale n. 14/2009
“Intervento regionale a sostegno del settore edilizio per favorire l’utilizzo
dell’edilizia sostenibile e modifica alla L.R. n. 16/2007 in materia di barriere
architettoniche”.**

RELAZIONE TECNICA

Premesse

...omissis ...

Proposta

... omissis ...

Si propone, pertanto, in adempimento al disposto del 5° comma dell’art. 9 della L.R. 14/2009, di recepire le norme del cosiddetto “Piano Casa”, aggiungendo al vigente Regolamento Edilizio un’apposita “Parte Quinta - Norme Transitorie”:

PARTE QUINTA – NORME TRANSITORIE

TITOLO I°

DIPOSIZIONI TRANSITORIE PER L'ATTUAZIONE LEGGE REGIONALE 08 LUGLIO 2009, N° 14 “INTERVENTI 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”

Art. 112 Ambito di applicazione

1. Gli interventi a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile, di cui agli articoli 2 e 3 della L.R. 8 luglio 2009, n. 14, sono ammessi sugli edifici ubicati in tutto il territorio comunale, con l'esclusione di:
 - a). edifici ricadenti all'interno della “Zona A” - centro storico così come individuato nel PRG vigente;
 - b). edifici vincolati ai sensi della parte seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004 , n. 42 "Codice dei beni culturali e dei paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137" e successive modificazioni;
 - c). edifici soggetti a grado di protezione 1 e 2 di tutela di cui agli artt. 48 e 77 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente;
 - d). edifici ricadenti nelle aree di inedificabilità assoluta quali l'area di golena del Fiume Piave, la fascia di 10 metri dall'unghia degli argini dei canali, l'area di vincolo cimiteriale;
 - e). edifici anche parzialmente abusivi soggetti all'obbligo della demolizione;
 - f). edifici aventi destinazione commerciale il cui ampliamento è volto ad eludere o derogare le disposizioni Regionali in materia di programmazione, insediamento ed apertura di grandi strutture di vendita, centri commerciali e parchi commerciali;
 - g). edifici ricadenti in aree ad alta pericolosità idraulica e nelle quali non è consentita l'edificazione ai sensi del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 “Norme in materia ambientale” e successive modificazioni;
 - h). edifici oggetto di condono edilizio la cui destinazione d'uso sia in contrasto con quella prevista dal PRG vigente;
 - i). edifici a destinazione produttiva individuati quali "attività da trasferire o bloccare" ai sensi art. 48 delle Norme tecniche di Attuazione dei PRG vigente;
 - j). edifici non esistenti alla data dell'11/07/2009 o il cui progetto sia stato presentato al Comune dopo il 31 marzo 2009;
 - k). edifici realizzati dopo il 31.12.1988 limitatamente all'applicazione dei disposti di cui all'articolo 3 della L.R.14/09;

Art. 113 Definizione degli interventi

1. In deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali, comunali, provinciali e regionali, sono consentiti i seguenti interventi di ampliamento:
 - Ampliamenti di cui all'art. 2 della L.R. 14/09:
 - a). ampliamento degli edifici residenziali pari al 20 % del volume esistente;
 - b). ampliamento degli edifici residenziali in zona agricola adibiti a "prima casa" pari al 20 % del volume calcolato sulla volumetria massima assentibile ai sensi della vigente normativa;
 - c). ampliamento degli edifici con destinazione diversa da residenziale pari al 20 % della superficie coperta dell'edificio esistente ovvero pari al 20% della superficie di pavimento, in caso di annessi agricoli;
 - d). ulteriore ampliamento del 10 % del volume o della superficie coperta in caso di utilizzo di tecnologie che prevedano l'uso di fonti di energia rinnovabile con una potenza non inferiore a 3 Kwh., ancorché già installati;
 - Ampliamenti di cui all'art. 3 della L.R. 14/09 finalizzati al rinnovamento del patrimonio edilizio esistente:
 - a). ampliamento degli edifici residenziali con integrale demolizione e ricostruzione, secondo la percentuale di incremento proporzionale ai requisiti stabiliti dalla Regione Veneto con D.G.R.V. n° 2499 del 04 Agosto 2009, con un massimo del 40 % del volume esistente;
 - b). ampliamento degli edifici non residenziali con integrale demolizione e ricostruzione, ubicati in ZTO "D" secondo la percentuale di incremento proporzionale ai requisiti stabiliti dalla Regione Veneto con D.G.R.V. n° 2499 del 04 Agosto 2009 , con un massimo del 40 % della superficie coperta esistente;
 - c). ampliamento degli annessi agricoli, con integrale demolizione e ricostruzione, secondo la percentuale di incremento proporzionale ai requisiti stabiliti dalla Regione Veneto con D.G.R.V. n° 2499 del 04 Agosto 2009 , con un massimo del 40 % della superficie di pavimento esistente;
 - d). ulteriore aumento di un 10% dei parametri sopra riportati nel caso in cui l'intervento 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 assoggettato ad un Piano Urbanistico Attuativo;
 - Interventi per favorire l'installazione di impianti solari e fotovoltaici:
 - a). realizzazione di pensiline e tettoie su abitazioni esistenti alla data dell'11/07/2009, ovvero su quelle il cui progetto è stato presentato entro il 31/03/2009, finalizzate all'installazione di impianti solari e fotovoltaici, così come definiti dalla normativa statale, di tipo integrato o parzialmente integrato, fermo restando quanto previsto all'art. 42 del presente Regolamento Edilizio, con potenza non superiore a 6 kW. Le predette costruzioni non concorrono a formare cubatura. Devono, comunque, essere rispettate le distanze di 5 metri dai confini di proprietà e tra fabbricati prevista dal D.M. 1444/68. Gli interventi sono soggetti a D.I.A. e devono essere realizzati secondo le modalità e i limiti indicati dalla D.G.R.V. n° 2508 del 04/08/2009.
2. Gli interventi di cui al comma 1 si applicano anche nelle aree individuate dal P.R.G. come "inedificabili ai fini residenziali", trattandosi di "aree a pericolosità moderata" secondo la classificazione del P.A.I..

Art. 114 Modalità degli interventi

1. Gli ampliamenti sono subordinati alle seguenti modalità:
 - a). il volume e/o la superficie coperta ammessi in ampliamento andranno contabilizzati autonomamente rispetto all'edificio esistente. L'ufficio edilizia privata provvederà a redigere un prospetto riepilogativo di ogni singolo intervento dal quale risulti l'ubicazione, il volume o superficie realizzati, e il contributo di costruzione versato;
 - b). i sottotetti esistenti alla data del 31.03.2009 con le caratteristiche di cui all'art. 2 comma 1 lettere a) e b) della Legge Regionale n° 12 del 06.04.1999, privi di specifica destinazione, concorrono alla formazione del volume dell'edificio esistente. L'ampliamento dovrà prioritariamente essere realizzato utilizzando il sottotetto medesimo;
 - c). l'ampliamento deve essere realizzato in aderenza all'edificio esistente o utilizzando un corpo edilizio contiguo già esistente. Ove ciò non risulti possibile l'ampliamento può essere concesso staccato purché di carattere accessorio e pertinenziale;
 - d). in zona agricola l'ampliamento è concesso anche mediante utilizzo degli annessi rustici presenti all'interno dell'edificio esistente. Devono, comunque, essere rispettate le indicazioni tipologiche degli artt. 69 e 70 delle NTA di PRG. Per gli edifici adibiti a prima casa, nel caso in cui la volumetria esistente sia superiore a quella massima assentibile dalla vigente normativa, l'ampliamento sarà calcolato sulla volumetria esistente;
 - e). non sono ammessi cambi di destinazione d'uso non compatibili con le destinazioni previste dal PRG vigente;
 - f). per edifici esistenti, anche ai fini del 4° comma dell'art. 3 della L.R. 14/2009, si intendono quelli nei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura;
 - g). gli interventi sono ammissibili solo qualora gli edifici siano serviti di opere di urbanizzazione primaria ed in caso contrario solo nel caso in cui la ditta richiedente si impegni a sostenere a propria cura e spese il costo per la realizzazione delle opere mancanti nei modi e forme concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale nelle forme previste dalla legge vigente;
 - h). l'ampliamento con sopraelevazione è consentito solo per edifici con destinazione residenziale e/o destinazioni compatibili con la residenza, così come elencate al comma 2 dell'art. 46 delle N.T.A., limitatamente ad un ulteriore piano, con il limite complessivo, per le zone agricole, di tre piani fuori terra. Tale limitazione non opera nei casi in cui gli interventi riguardino edifici oggetto di un piano attuativo per i quali ogni valutazione in merito alla composizione planivolumetrica e al numero dei piani, sarà effettuata in sede di approvazione del piano attuativo medesimo.
2. Ulteriori modalità per gli edifici a schiera e/o condominio:
 - a). nel caso di edifici a schiera l'intervento è consentito purché sia previsto un programma costruttivo unitario sottoscritto da tutti i proprietari degli immobili della schiera, ciò a prescindere dalla realizzazione dell'ampliamento di tutte le unità;
 - b). nel caso di edifici condominiali l'intervento è consentito in presenza dell'autorizzazione del condominio comprovata da sottoscrizione del progetto da parte dell'amministratore condominiale o di tutti i condomini;
 - c). nel caso di edifici residenziali plurifamiliari, con più di due alloggi e dotati di parti esclusive, l'ampliamento è consentito, con le stesse restrizioni degli edifici a schiera, prevedendo un

programma costruttivo unitario, sottoscritto da tutti proprietari delle unità immobiliari dell'edificio;

- d). nel caso di edifici residenziali bifamiliari, non è necessario il programma costruttivo unitario;
- e). nel caso di edifici con destinazione produttiva in zona "D", non è necessario il programma costruttivo unitario;
- f). nel caso di edifici con destinazione mista riconducibili alla tipologie condominiali e a schiera, gli ampliamenti saranno autorizzabili purché sia previsto un programma costruttivo unitario sottoscritto da tutti proprietari delle unità immobiliari dell'edificio;
- g). il programma costruttivo dovrà essere ipotizzato in maniera armonica salvaguardando l'estetica, le caratteristiche ed i materiali di costruzione dell'edificio esistente;
- h). e' ammesso, in aggiunta all'ampliamento consentito per un singolo alloggio, l'utilizzo di una percentuale di ampliamento afferente ad altro alloggio, fermo restando il limite complessivo del 20% sull'intero edificio.

Art. 115 Titolo abilitativo edilizio e procedimento

1. Gli interventi sopra descritti sono attuati tramite D.I.A.
2. Gli interventi contemplati dalle presenti norme transitorie saranno ammessi previa saturazione delle possibilità edificatorie previste dal P.R.G.. La percentuale di ampliamento verrà calcolata con riferimento al volume esistente alla data del 11/07/2009;
3. Nel caso in cui l'ampliamento sia ottenuto dalla sommatoria di quanto consentito dal PRG vigente e dalla legge regionale n. 14/2009, nel principio di economicità degli atti, gli interventi sono autorizzati tramite Permesso di Costruire.
4. Le DIA e le richieste di Permesso di costruire dovranno essere corredate dalla documentazione prevista
 - a). attestazione del titolo di legittimazione;
 - b). asseverazione del professionista abilitato che sottoscrive la DIA, con la quale attesta la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, come integrati dalle norme di cui alla legge regionale 14/09, nonché la sussistenza di tutte le condizioni cui il presente Titolo subordina la realizzazione dell'intervento;
 - c). elaborati progettuali richiesti dall'articolo 13 del presente regolamento edilizio;
 - d). parere dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 23, comma 4, del DPR n. 380/2001 e successive modificazioni, nel caso di intervento su immobile vincolato;
 - e). documenti previsti dalla parte seconda del DPR n. 380/2001 qualora ne ricorrano i presupposti;
 - f). autocertificazione sulla conformità del progetto alle norme di sicurezza e a quelle igienico-sanitarie.
5. Ai fini sanzionatori la classificazione degli interventi e del conseguente regime sanzionatorio è quella definita dal DPR. 380/2001 "Testo Unico dell'Edilizia" e successive modifiche e integrazioni indipendentemente che siano presentati a mezzo D.I.A. o Permesso di Costruire.

Art. 116 Oneri e incentivi

1. Per gli interventi di cui agli articoli 2 e 3 della L.R. 8 luglio 2009, n. 14, il contributo di costruzione è ridotto del 60 per cento nell'ipotesi di edificio o unità immobiliari destinati a prima abitazione del proprietario o dell'avente titolo.

Art. 117 Limiti temporali

1. Gli incentivi di cui al presente titolo si applicano alle istanze presentate entro il 11.07. 2011.