



COPIA

COMUNE DI LUGO DI VICENZA
PROVINCIA DI VICENZA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE
Sessione Straordinaria di Prima convocazione – seduta Pubblica

OGGETTO: "PIANO CASA"- LIMITI E MODALITA' APPLICATIVE DELLA LEGGE REGIONALE N.14/2009 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI, AI SENSI DELL'ART.8 COMMA 4 DELLA LEGGE REGIONALE 13/2011

IL PRESIDENTE
F.to CAPPOZZO ROBERTINO

IL Segretario COMUNALE
F.to MERLI EMANUELA

L'anno **duemilaundici**, addì **ventotto** del mese di **novembre** nella sala delle adunanze consiliari, previa notifica degli inviti personali, avvenuta nei modi e termini di legge, si è riunito il Consiglio Comunale.

La presente copia è conforme all'originale agli atti di questo Ufficio.

Addì, 06-12-2011

L'INCARICATO
ROSA CARMEN

Eseguito l'appello, risultano:

COGNOME E NOME

**Presente /
Assente
alla seduta**

CAPPOZZO ROBERTINO	P
CAROLLO ELISA	P
DE MARCHI EUGENIO SILVANO	P
FABRIS GIORGIO	P
PRETTO ONORINA	P
CAROLLO MATTIA	P
DAL PONTE GIOVANNI	P
CAPPOZZO GIOVANNI	P
MIOTTI MIGUEL	P
MAINO GIAMPIETRO	P
RIGON GIANBALDO	P
RIGON DANIEL	P
VERZIAGGI MARIO	P
DALLA COSTA LORIS	P
DUSO FRANCO	P
TESTOLIN CRISTIAN	P
CAROLLO MIRKO	P

**PUBBLICAZIONE ALL'ALBO
PRETORIO**

- La presente deliberazione viene pubblicata in copia per 15 giorni consecutivi all'Albo Pretorio del Comune dal giorno 06-12-2011 al 21-12-2011.

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to MERLI EMANUELA

(P)resenti 17 (A)ssenti 0

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente delibera:

- E' stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma del D.Lgs n. 267/2000.
- Diviene ESECUTIVA ai sensi dell'art. 134, comma 3°, del D.Lgs. 267/2000, trascorsi 10 giorni dalla pubblicazione.

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to MERLI EMANUELA

Assiste alla seduta il Segretario Comunale Sig. **MERLI EMANUELA**.

Il signor **CAPPOZZO ROBERTINO** nella sua qualità di SINDACO assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, invita i presenti a prendere in esame l'oggetto su riportato.

Relazione all'assessore all'Urbanistica sig. Cappozzo Giovanni:

Premesse

Il Consiglio regionale del Veneto ha approvato, lo scorso 1 luglio 2009, la legge regionale n° 14, avente ad oggetto "Intervento regionale a sostegno del settore edilizio per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16", meglio nota come "piano casa".

Si tratta di un provvedimento che non ha la valenza e le caratteristiche di un "piano", inteso come insieme di scelte territoriali, regole e risorse finanziarie, ma di una legge che si pone l'obiettivo prioritario di promuovere il rilancio dell'attività edilizia attraverso l'ampliamento degli edifici esistenti e il contestuale miglioramento della qualità architettonica ed edilizia, nonché di favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e delle fonti di energia rinnovabili.

Tale legge, prettamente di carattere economico-finanziario, mira a promuovere gli investimenti privati per il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente nel territorio regionale, in modo generalizzato e capillare, attraverso microinterventi idonei ad alimentare soprattutto il mercato delle piccole e medie imprese del settore edilizio.

La legge, di carattere straordinario, ha una durata limitata nel tempo e prevale sulle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali, comunali, provinciali e regionali.

Ruolo fondamentale, nell'applicazione della stessa, hanno svolto i comuni, che, ai sensi dell'art. 9 comma 5, hanno disciplinato l'applicazione della stessa soprattutto in merito agli edifici non destinati a prima casa di abitazione. Anche il comune di Lugo di Vicenza, con propria deliberazione consigliere n. 73 del 27/10/2009, ha approvato uno schema tecnico che, fino alla sua validità, ha regolamentato l'applicazione della norma sul territorio comunale con l'obiettivo principale di coniugare gli scopi perseguiti dalla legge con la necessità di tutela e salvaguardia del territorio ineditato e con l'intenzione di non eludere e rendere inutili le svariate previsioni urbanistiche finora pianificate.

In data 8 luglio 2011, è stata approvata la Legge Regionale n. 13, di modifica ed integrazione della precedente L.R. 14/2009; tale norma ha introdotto alcune novità alla disciplina previgente, che, tra dirette e connesse, si possono così di seguito sintetizzare:

- proroga del termine per la presentazione delle istanze fino al 30/11/2013;
- introduzione, all'art. 2, del comma 5bis, permettendo quindi la possibilità di un ulteriore ampliamento del 15% qualora le tecniche costruttive utilizzate siano tali da portare l'edificio ad una classificazione energetica corrispondente alla classe B;
- modifica dell'art. 2, tale da acconsentire la possibilità che l'ampliamento realizzato possa avere carattere autonomo e quindi non pertinenziale;
- modifica dell'art. 3, tale da permettere di operare demolizioni e quindi ampliamenti, anche parziali di edifici;
- modifica ed integrazione dell'art. 9 comma 1 lettera a), atto ad acconsentire la possibilità di intervento nei centri storici per edifici senza grado di protezione (al tal proposito si precisa che le previsioni non sono estese agli edifici che presentano qualche interesse monumentale, architettonico o ambientale, ma a quegli edifici che, pur inseriti nel centro storico, tuttavia non lo caratterizzano, essendo classificati da demolire o da ristrutturare o che non presentano alcun grado di protezione);
- Modifica dell'art. 9 comma 2 ed introduzione dei commi 2bis e 2ter, tali da permettere la possibilità di modificare la destinazione d'uso degli edifici finalizzata ad un miglioramento territoriale.

Importante norma introdotta dalla L.R. 13/2011, non integrativa della L.R. 14/2009, ma direttamente connessa, è quella dettata dall'art. 8 comma 2, mediante la quale sono state dichiarate inapplicabili le delibere adottate dai comuni ai sensi dell'art. 9 comma 5 della Legge Regionale 14/2009 (nel nostro caso la D.C.C. n. 73 del 27/10/2009).

Gli stessi comuni, che dalla data di entrata in vigore della L.R. 13/2011 si trovano ad applicare la L.R. 14/2009 senza nel merito alcuna disposizione normativa comunale, sono chiamati, ai sensi

dell'art. 8 comma 4 della medesima L.R. 13/2011, a deliberare, entro il 30 novembre 2011, sulla base di specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale, se e con quali eventuali limiti e modalità applicare la norma di cui alla L.R. 14/2009 così come modificata ed integrata, con riferimento a:

- edifici residenziali non destinati a prima casa di abitazione;
- strutture ricettive;
- edifici produttivi;
- edifici commerciali-direzionali.

Decorso inutilmente il termine del 31 novembre 2011, gli articoli 2 e 3 della L.R. 14/2009 e s.m.i., trovano integrale applicazione.

La L.R. 14/2009 modificata ed integrata dalla L.R. 13/2011, mantiene la sua articolazione scomposta in due parti: l'una, relativa alla prima casa (purché non ricadente in centro storico), di operatività immediata e generalizzata, l'altra, flessibile ed eventuale, rimessa alle scelte di ciascun Comune e variamente modellabile entro i parametri ed i criteri fissati dalla Regione.

Limite implicito all'applicazione della Legge Regionale viene mantenuto dalle norme statali di principio in materia edilizia, nonché da tutte le disposizioni statali di competenza esclusiva dello Stato.

Ciò premesso, in relazione, quindi, a quanto disposto dall'art. 8, comma 4, della L.R. 13/2011, è stato redatto l'allegato documento tecnico-esplicativo, recante da una parte le disposizioni di legge e dall'altra i limiti e le modalità applicative che si propongono di mettere in atto all'interno del territorio comunale, in relazione al contesto territoriale e a quanto recentemente elaborato con il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale e con i tre Piani degli Interventi finora approvati.

PRESO ATTO dell'intervento del Responsabile dell'Area Tecnica – Edilizia Privata geom. Mino Polga il quale illustra in sintesi le modifiche apportate rispetto al documento applicativo a suo tempo approvato, precisando, in particolare, che il provvedimento non prevede alcuna disciplina nel caso di edifici adibiti a "prima casa", che nei centri storici è previsto il solo il recupero dei sottotetti esistenti, che gli ampliamenti non realizzati in aderenza all'immobile principale, qualora non rientranti nella fattispecie della "prima casa di abitazione" potranno avere esclusivamente carattere accessorio o pertinenziale e che, infine, per quanto riguarda i cambi d'uso in zona agricola essi non sono attuabili con il Piano Casa.

PRESO ATTO dell'intervento del consigliere Dalla Costa Loris il quale dichiara di non condividere l'entusiasmo espresso dall'Assessore relatore nei confronti di questa nuova legge tanto è vero che siamo ancora qui a parlarne; l'intento del legislatore è stato un pieno fallimento poichè questa disciplina non ha costituito un volano dell'economia come invece inizialmente previsto (a Lugo, ad esempio, hanno usufruito della legge regionale circa 25/30 casi, i quali comunque potevano essere risolti anche con il Piano Interventi). D'altro canto questa Legge non ha fatto grandi disastri solo perché non vi sono disponibilità economiche che permettano la sua attuazione, vista l'attuale congiuntura economica, e perché i Comuni hanno imposto limiti stretti, limiti che oggi vengono comunque superati dalla nuova disciplina vedi ad esempio le prime case. Si prevede purtroppo che sorgeranno contenziosi tra vicini conseguenti ad una imposizione che non è del Comune ma della legge stessa. Spiace constatare purtroppo che da un lato gli enti investono risorse per la redazione dei piani urbanistici, e dall'altro è sufficiente una legge regionale per vanificare l'impegno dei Comuni efficienti. Preannuncia voto favorevole del suo gruppo in quanto il provvedimento è correttamente impostato nonché il risultato di un confronto costruttivo in Commissione.

PRESO ATTO della replica dell'Assessore Cappozzo Giovanni il quale ricorda che del piano casa è stato usufruito in maniera contenuta in quanto mediante l'attuazione veloce del Piano Interventi diverse richieste hanno avuto risposta in quella sede con, conseguente, introito di oneri di urbanizzazione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

udita la relazione dell'assessore all'Urbanistica;

premessi che:

- la Regione Veneto ha emanato la Legge n. 14 del 08/07/2009 avente ad oggetto "Intervento regionale a sostegno del settore edilizio per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla L.R. n. 12 luglio 2007 n. 16", meglio nota come "piano casa", con l'intento di sostenere il settore edile e promuovere gli investimenti privati per il recupero e la qualificazione del patrimonio edilizio esistente;
- la sopra citata Legge Regionale, proprio per il suo carattere straordinario, in base al testo originario, aveva durata ed applicabilità limitata a due anni a partire dalla data di entrata in vigore della stessa e quindi fino al 11/07/2011;
- la Regione Veneto ha emanato la Legge Regionale n. 13 del 08/07/2011, di modifica ed integrazione della L.R. 14/2009, mediante la quale, oltre al resto, ai sensi dell'art. 8 comma 1, proroga al 30/11/2013 il termine per la presentazione delle istanze relative agli interventi di cui agli art.li 2, 3 e 4 della L.R. 14/2009 e s.m.i. e contestualmente, ai sensi dell'art. 8 comma 2, dichiara inapplicabili le delibere adottate dai comuni ai sensi dell'art. 9 comma 5 della Legge Regionale 14/2009 (nel nostro caso la D.C.C. n. 73 del 27/10/2009);
- la stessa Legge Regionale 13/2011, all'art. 8 comma 4, attribuisce la possibilità ai comuni di deliberare, entro il 30 novembre 2011, sulla base di specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale, se e con quali eventuali limiti e modalità applicare la norma di cui alla L.R. 14/2009 così come modificata ed integrata, precisando, all'art. 8 comma 5, che decorso inutilmente il termine su indicato, gli articoli 2 e 3 della L.R. 14/2009 e s.m.i., trovano integrale applicazione.
- la Regione Veneto ha definito alcune linee guida con proprie deliberazioni ed in particolare con le D.G.R. n. 2499 del 04/08/2009, n. 2508 del 04/08/2009 e n. 2797 del 22/09/2009;

visti:

- il Piano di Assetto Territoriale Intercomunale denominato "Terre di Pedemontana Vicentina", approvato con la Conferenza dei Servizi in data 12/09/2008 (approvazione ratificata con Delibera di Giunta Regionale Veneto n. 2777 del 30/09/2008, pubblicata nel BUR n. 87 del 21/10/2008);
- il primo Piano degli Interventi approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 12/05/2009 (pubblicata nel BUR Veneto n. 44 del 29/05/2009);
- il secondo Piano degli Interventi approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 29/07/2010 (pubblicato all'Albo Pretorio del Comune il 04/08/2010);
- il Piano degli Interventi – variante "terza fase" vigente, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 28/06/2011, pubblicato all'albo pretorio del Comune di Lugo di Vicenza in data 29/06/2011;

ravvisata l'opportunità di recepire le possibilità offerte dall'art. 8 comma 4 dalla legge regionale 13/11, ponendo alcune limitazioni in base alle caratteristiche del territorio, in quanto di particolare valenza ambientale e paesaggistica;

ritenuto necessario determinare alcune condizioni di applicabilità delle norme nel rispetto della Pianificazione assunta dal Piano di Assetto del Territorio e dai Piano degli Interventi, al fine di consentire le azioni ammesse nel rispetto degli strumenti sopra citati;

visto il documento tecnico-esplicativo, recante da una parte le disposizioni della Legge Regionale 14/09, così come modificata ed integrata dalla L.R. 13/11 e dall'altra i limiti e le modalità applicative proposte per l'applicazione all'interno del territorio comunale, come predisposto dal Servizio Urbanistica – Edilizia, all'uopo incaricato dall'Amministrazione Comunale, allegato sub A) alla presente per farne parte integrante e sostanziale;

preso atto dell'avvenuto esame da parte della Commissione Consiliare Lavori Pubblici – Urbanistica e Patrimonio Edilizio, in data 16/11/2011;

acquisito il prescritto parere di regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 (TUEL) espresso sulla proposta di deliberazione e riportato a conferma in calce alla presente;

Con voti unanimi favorevoli n. 17 resi per alzata di mano dai n.17 consiglieri presenti e votanti;

DELIBERA

1) di recepire la legge Regionale 08 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*", così come codificata ed integrata dalla Legge Regionale 08 luglio 2011, n. 13, conformemente alle modalità applicative contenute nel documento che si allega sub A) al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale;

2) di approvare conseguentemente le modalità applicative di cui al documento succitato;

3) di dichiarare il presente provvedimento, con voti unanimi favorevoli n.17 resi per alzata di mano, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4° del D.Lgs n.267/2000, al fine di avviare con tempestività i relativi successivi procedimenti:

<p>Modalità applicative della 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”, così come modificata ed integrata dalla Legge Regionale 8 luglio 2011, n. 13 “modifiche alla 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” e successive modificazioni, alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 “norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio” e successive modificazioni e disposizioni in materia di autorizzazioni di impianti solari e fotovoltaici”</p>	
TESTO DELLA LEGGE	MODALITA' APPLICATIVE
Art. 1 - Finalità	
1. La Regione del Veneto promuove misure per il sostegno del settore edilizio attraverso interventi finalizzati al miglioramento della qualità abitativa per preservare, mantenere, ricostituire e rivitalizzare il patrimonio edilizio esistente nonché per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e delle fonti di energia rinnovabili.	
2. Le disposizioni di cui alla presente legge si applicano anche agli edifici soggetti a specifiche forme di tutela a condizione che gli interventi possano essere autorizzati ai sensi della normativa statale, regionale o dagli strumenti urbanistici e territoriali.	
3. Nel caso di edifici che sorgono su aree demaniali o vincolate ad uso pubblico, gli interventi di cui agli articoli 2, 3, 4 e 5 sono subordinati allo specifico assenso dell'ente titolare della proprietà demaniale o tutore del vincolo.	
Art. 2 - Interventi edilizi	
1. Per le finalità di cui all'articolo 1, in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali comunali, provinciali e regionali, è consentito l'ampliamento degli edifici esistenti nei limiti del 20 per cento del volume se destinati ad uso residenziale e del 20 per cento della superficie coperta se adibiti ad uso diverso. Resta fermo che nei limiti dell'ampliamento non vanno calcolati i volumi scomputabili ai sensi della normativa vigente.	<p><u>Considerazioni di carattere generale:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Per tutti gli interventi, tranne per quelli riguardanti immobili destinati a “prima casa di abitazione”, e' esclusa la cumulabilità con le possibilità di ampliamento in deroga agli indici di edificabilità già previste dall'art. 12 comma 1 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi vigente (incremento volumetrico di 60 mc per esigenze igienico-funzionali). ▪ Per “volumi scomputabili ai sensi della normativa vigente” si intendono quelli riportati all'art. 9.5.1 delle N.T.O. del P.I. vigente. ▪ Per tutti gli interventi, tranne per quelli riguardanti immobili destinati a “prima casa di abitazione”, è esclusa la cumulabilità con le possibilità di ampliamento già previste dal P.I. vigente; In tali casi andranno pertanto attuate le sole previsioni urbanistiche attribuite dal Piano. Qualora il P.I. Vigente non preveda alcuna possibilità di ulteriore ampliamento rispetto al volume

esistente, il presente comma sarà applicabile nei limiti e con le modalità di seguito riportate.

Limiti e modalità applicative per gli immobili a destinazione residenziale:

- Gli interventi possono interessare tutti gli edifici residenziali esistenti;
- Tranne per interventi riguardanti la “prima casa di abitazione”, l’ampliamento volumetrico potrà determinare aumento di unità abitative solo se realizzato in aderenza e purché non trattasi di edificio in zona produttiva o zona commerciale; In tal caso, dovrà essere garantito il rispetto dall’art. 12 punto 10 delle Norme Tecniche Operative del P.I. Vigente (un’autorimessa coperta per ciascuna unità abitativa).

Limiti e modalità applicative per gli immobili a destinazione diversa dal residenziale:

- Per gli edifici a destinazione diversa è ammessa la possibilità di ampliamento solo per le strutture ricettive alberghiere, per gli immobili a destinazione agricola (solo ed esclusivamente se in proprietà ad imprenditori agricoli a titolo principale), agrituristica, nonché per i fabbricati a destinazione artigianale - industriale – commerciale e direzionale collocati in zona propria. Rimangono pertanto esclusi dall’applicabilità del presente articolo tutti gli immobili a destinazione agricola non in proprietà a imprenditori agricoli a titolo principale.
- L’ampliamento volumetrico non potrà determinare aumento di unità insediate.
- Dovrà in ogni caso essere garantito il rispetto dall’art. 31 delle Norme Tecniche Operative del P.I. vigente;

Limiti e modalità applicative valide per tutti gli immobili:

- Rimangono esclusi dall’applicabilità del presente articolo tutti gli immobili classificati dal P.I. vigente con categoria di intervento “1” (immobili di riconosciuto notevole interesse storico, architettonico, monumentale testimoniale) o “2” (immobili di rilevante interesse storico, architettonico, monumentale e testimoniale), oltre a tutti gli edifici individuati nella pubblicazione dell’Istituto Regionale per le Ville Venete “Ville Venete – Catalogo e Atlante del Veneto”.
- Rimangono esclusi dall’applicabilità del presente articolo tutti gli immobili classificati dal P.I. vigente con categoria

di intervento n. 5 (demolizione senza ricostruzione).

- Rimangono esclusi dall'applicabilità del presente articolo, tutti gli immobili ricadenti all'interno delle aree individuate dalle tavole di P.I. come "zona di contesto figurativo", in quanto ambiti di insieme ad interesse paesaggistico a tutela dell'immagine identificata del territorio e degli edifici di grande valore architettonico.
- Rimangono esclusi dall'applicabilità del presente articolo tutti gli immobili ricadenti all'interno delle "aree per attrezzature di interesse comune".
- Rimangono esclusi dall'applicabilità del presente articolo tutti i fabbricati interessati, anche solo parzialmente, da vincoli preordinati all'esproprio;
- Rimangono altresì esclusi tutti gli edifici individuati dal P.I. vigente o adottato come "attività da bloccare" o "attività da trasferire", nonché quelli individuati nella tav. 4.1 - carta delle trasformabilità - del P.A.T.I. come "opere incongrue", ciò al fine di non vanificare gli obiettivi di riqualificazione e riconversione di porzioni di territorio totalmente o parzialmente caratterizzate dalla presenza di edifici privi di adeguate dotazioni infrastrutturali e parzialmente degradati, ovvero caratterizzati dalla presenza di opere incongrue con l'ambiente circostante.

Parametri urbanistici derogabili ed inderogabili mediante l'applicazione del presente articolo, da considerare solo ed esclusivamente nel caso di interventi che non riguardino la prima casa di abitazione:

- I parametri derogabili del vigente P.I. sono esclusivamente i seguenti:
 - Indice di densità fondiaria (IF) in mc/mq;
 - rapporto di copertura (Q) in %;
 - Altezza Massima (HM), solamente nel caso trattasi di ampliamento realizzato mediante recupero del sottotetto inaccessibile, che non comporti quindi modifiche all'aspetto esteriore dell'edificio.
- parametri non derogabili del vigente P.I., per salvaguardare il principio di reciprocità, per evitare l'insorgenza di contenziosi tra privati e per una corretta attuazione dell'art. 873 del Codice Civile e quindi un corretto sviluppo urbanistico ed edilizio, sono i seguenti:
 - distanze dai confini di proprietà (DC), salvo eventuale assenso

	<ul style="list-style-type: none"> dei confinanti; o distanze tra fabbricati (DF); o distanze dalle strade (DS), tranne per gli interventi di sopraelevazione o di ampliamento che non sopravanzano verso il fronte stradale. o Altezza massima (HM), tranne nel caso trattasi di ampliamento realizzato mediante recupero del sottotetto inaccessibile, che non comporti quindi modifiche all'aspetto esteriore dell'edificio; <p><u>Precisazioni di carattere architettonico</u> Gli interventi ricadenti in zona agricola o all'interno dei nuclei agricoli – contrade, dovranno rispettare gli indirizzi progettuali previsti nel prontuario allegato alle Norme Tecniche Operative del P.I. vigente.</p>
<p>2. 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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ L'impossibilità di realizzazione dell'ampliamento in aderenza al fabbricato esistente e quindi la possibilità di costruzione di un corpo edilizio separato, deve derivare da fattori fisici e non discrezionali (per esempio mancato rispetto delle distanze, per motivi igienico sanitari o di sicurezza statica, o per la particolare conformazione dei luoghi, ecc...). ▪ La compromissione dell'armonia estetica del fabbricato esistente, in caso di aderenza, dovrà essere dimostrata mediante rendering o inserimento fotografico. Sulla compromissione dell'armonia estetica dovrà esprimere il proprio parere la Commissione Edilizia Comunale. ▪ Il corpo edilizio separato potrà in ogni caso essere autorizzato esclusivamente nell'area di pertinenza del fabbricato principale esistente, in posizione aderente ad eventuali altri volumi presenti nel lotto (purché regolarmente assentiti); l'area di pertinenza viene individuata in un raggio di m. 40,00 dalla costruzione esistente. In ogni caso l'ampliamento o il corpo edilizio separato non deve sconfinare in aree soggette a strumento urbanistico attuativo. ▪ Nel caso l'ampliamento venga attuato mediante la realizzazione di un corpo edilizio separato, tranne per interventi riguardanti la "prima casa di abitazione", questo potrà avere esclusivamente destinazione accessoria e/o

	pertinenziale.
<p>3. Nei limiti dell'ampliamento di cui al comma 1 sono da computare l'eventuale recupero dei sottotetti esistenti al 31 maggio 2011 aventi le caratteristiche di cui all'articolo 2, comma 1, lettere a) e b) della legge regionale 6 aprile 1999, n. 12 "Recupero dei sottotetti esistenti a fini abitativi" con esclusione dei sottotetti esistenti oggetto di contenzioso in qualsiasi stato e grado del procedimento.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Per essere recuperati ai fini abitativi i sottotetti esistenti alla data del 31/05/2011, devono sottostare alle caratteristiche indicate all'art. 12, comma 11, delle Norme Tecniche Operative del P.I. vigente. ▪ I sottotetti, comunque realizzati, concorrono alla determinazione del volume sul quale calcolare la percentuale di ampliamento e consumano in tutto o in parte l'ampliamento così determinato.
<p>4. In caso di edifici composti da più unità immobiliari l'ampliamento può essere realizzato anche separatamente per ciascuna di esse, compatibilmente con le leggi che disciplinano il condominio negli edifici, fermo restando il limite complessivo stabilito al comma 1. In ipotesi di case a schiera l'ampliamento è ammesso qualora venga realizzato in maniera uniforme con le stesse modalità su tutte le case appartenenti alla schiera.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ L'ampliamento volumetrico degli edifici a schiera potrà essere realizzato, anche separatamente per ciascuna unità componente la schiera, previa la presentazione e l'approvazione di un progetto unitario (a firma di tutti i proprietari o gli aventi titolo delle unità componenti la schiera). Tale progettazione unitaria dovrà garantire la conservazione dei caratteri architettonici del complesso, considerato che il requisito dell'"uniformità" va inteso come coerenza delle forme architettoniche. ▪ Si precisa che l'ampliamento volumetrico che non comporta modifiche alla sagoma dell'edificio è consentito anche singolarmente per ciascuna unità componente la schiera, anche senza la preventiva approvazione di un progetto unitario. ▪ Si ritengono esclusi dall'applicabilità del presente articolo la schiera di fabbricati denominati "schiera del trenino" individuati alla scheda n. N19 dell'elaborato n. 4 (nuclei agricoli e contrade) del P.I. vigente. ▪ 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 di intervento su ciascuna unità immobiliare, deve essere accompagnata da apposita deliberazione favorevole dell'assemblea dei condomini sottoscritta, per presa visione, da tutti i proprietari delle unità immobiliari costituenti il condominio.
<p>5. La percentuale di cui al comma 1 è elevata di un ulteriore 10 per cento nel caso di utilizzo di tecnologie che prevedano l'uso di fonti di energia rinnovabile con una potenza non inferiore a 3 Kw, ancorché già</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La possibilità di incremento del 10% della quantità di ampliamento connessa all'utilizzo di tecnologie che prevedano l'uso di fonti di energia rinnovabile con

installati.	una potenza non <3 Kwp, (nel caso di impianti fotovoltaici) e 3 Kw per gli altri tipi di impianti di produzione di energia da fonte rinnovabile, ancorché già installati, sarà autorizzata in presenza di idonea documentazione di progetto, sottoscritta da tecnico abilitato, che relazioni sulle fonti utilizzate e attesti l'idoneità delle soluzioni progettuali adottate.
5 bis. La percentuale di cui al comma 1 è elevata di un ulteriore 15 per cento per gli edifici residenziali, purché 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 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia" e dal decreto del Presidente della Repubblica 2 aprile 2009, n. 59 "Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia" e successive modificazioni, alla corrispondente classe B.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La possibilità di incremento del 15% della quantità di ampliamento connessa al contestuale intervento di riqualificazione dell'intero edificio che ne porti la prestazione energetica alla classe B, sarà autorizzata in presenza di idonea documentazione di progetto (documentazione di cui al D.Lgs. n. 192/2005 e D.Lgs. n. 311/2006, nonché autocertificazione ai sensi D.P.R. n. 445/2000 sottoscritta dal progettista edile e dal committente in cui si dichiara che l'intervento è progettato al fine di rientrare nella classe B). ▪ In sede di richiesta di certificato di agibilità, dall'attestato di certificazione energetica dovrà risultare che il fabbricato è in classe B.
Art. 3 - Interventi per favorire il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente	
1. La Regione promuove la sostituzione e il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente mediante la demolizione e ricostruzione degli edifici realizzati anteriormente al 1989 e legittimati da titoli abilitativi che necessitano di essere adeguati agli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza.	
2. Per incentivare gli interventi di cui al comma 1 finalizzati al perseguimento degli attuali standard qualitativi architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali, comunali, provinciali e regionali, sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione anche parziale che prevedano aumenti fino al 40 per cento del volume demolito per gli edifici residenziali e fino al 40 per cento della superficie coperta demolita per quelli adibiti ad uso diverso, purché situati in zona territoriale propria e solo qualora per la ricostruzione vengano utilizzate tecniche costruttive di cui alla legge regionale 9 marzo 2007, n. 4 "Iniziativa ed interventi regionali a favore dell'edilizia sostenibile". A tali fini la Giunta regionale, entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, integra le linee guida di cui all'articolo 2 della legge regionale n. 4/2007, prevedendo la graduazione della volumetria assentibile in ampliamento in funzione della qualità ambientale ed energetica dell'intervento.	<p><u>Considerazioni di carattere generale:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Per tutti gli interventi, tranne per quelli riguardanti immobili destinati a "prima casa di abitazione", è esclusa la cumulabilità con le possibilità di ampliamento in deroga agli indici di edificabilità già previste dall'art. 12 comma 1 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi vigente (incremento volumetrico di 60 mc per esigenze igienico-funzionali). ▪ Per tutti gli interventi, tranne per quelli riguardanti immobili destinati a "prima casa di abitazione", è esclusa la cumulabilità con le possibilità di ampliamento già previste dal P.I. vigente; In tali casi andranno pertanto attuate le sole previsioni urbanistiche attribuite dal Piano. Qualora il P.I. vigente non preveda alcuna possibilità di ulteriore

ampliamento rispetto al volume esistente, il presente comma sarà applicabile nei limiti e con le modalità di seguito riportate.

Limiti e modalità applicative per gli immobili a destinazione residenziale:

- Gli interventi possono interessare tutti gli edifici residenziali esistenti.
- dovrà sempre essere garantito il rispetto dall'art. 12 punto 10 delle Norme Tecniche Operative del P.I. Vigente (un'autorimessa coperta per ciascuna unità abitativa).

Limiti e modalità applicative per gli immobili a destinazione diversa dal residenziale:

- Per gli edifici a destinazione diversa è ammessa la possibilità di ampliamento solo per le strutture ricettive alberghiere, per gli immobili a destinazione agrituristica, nonché per i fabbricati a destinazione artigianale - industriale – commerciale e direzionale collocati in zona propria. Rimangono pertanto esclusi dall'applicabilità del presente articolo tutti gli immobili a destinazione agricola.
- L'intervento realizzato ai sensi del presente articolo non potrà determinare, rispetto allo stato precedente l'intervento, aumento di unità insediate.
- Dovrà in ogni caso essere garantito il rispetto dall'art. 31 delle Norme Tecniche Operative del P.I. vigente;

Limiti e modalità applicative valide per tutti gli immobili:

- Rimangono esclusi dall'applicabilità del presente articolo tutti gli immobili classificati dal P.I. vigente con categoria di intervento "1" (immobili di riconosciuto notevole interesse storico, architettonico, monumentale testimoniale) o "2" (immobili di rilevante interesse storico, architettonico, monumentale e testimoniale), oltre a tutti gli edifici individuati nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete "Ville Venete – Catalogo e Atlante del Veneto".
- Rimangono esclusi dall'applicabilità del presente articolo tutti gli immobili classificati dal P.I. vigente con categoria di intervento n. 5 (demolizione senza ricostruzione).
- Rimangono esclusi dall'applicabilità del presente articolo, tutti gli immobili ricadenti all'interno delle aree individuate dalle tavole di P.I. come "zona di contesto figurativo", in quanto ambiti di insieme ad interesse

paesaggistico a tutela dell'immagine identificata del territorio e degli edifici di grande valore architettonico.

- Rimangono esclusi dall'applicabilità del presente articolo tutti gli immobili ricadenti all'interno delle "aree per attrezzature di interesse comune".
- Rimangono esclusi dall'applicabilità del presente articolo tutti i fabbricati interessati, anche solo parzialmente, da vincoli preordinati all'esproprio;
- Rimangono altresì esclusi tutti gli edifici ricadenti in zona per la quale il Piano degli Interventi vigente o adottato prevede l'obbligo di formazione di S.U.A., oltre agli immobili identificati come "attività da bloccare" o "da trasferire", nonché gli edifici individuati nella tav. 4.1 – carta delle trasformabilità - del P.A.T.I. come "opere incongrue", ciò al fine di non vanificare gli obiettivi di riqualificazione e riconversione di porzioni di territorio totalmente o parzialmente caratterizzate dalla presenza di edifici privi di adeguate dotazioni infrastrutturali e parzialmente degradati, ovvero caratterizzati dalla presenza di opere incongrue con l'ambiente circostante.

Parametri urbanistici derogabili ed inderogabili mediante l'applicazione del presente articolo, da considerare solo ed esclusivamente nel caso di interventi che non riguardino la prima casa di abitazione:

- I parametri derogabili del vigente P.I. sono esclusivamente i seguenti:
 - Indice di densità fondiaria (IF) in mc/mq;
 - rapporto di copertura (Q) in %;
- parametri non derogabili del vigente P.I., per salvaguardare il principio di reciprocità, per evitare l'insorgenza di contenziosi tra privati e per una corretta attuazione dell'art. 873 del Codice Civile e quindi un corretto sviluppo urbanistico ed edilizio, sono i seguenti:
 - Altezza massima (HM);
 - distanze dai confini di proprietà (DC), salvo eventuale assenso dei confinanti;
 - distanze tra fabbricati (DF);
 - distanze dalle strade (DS),

Precisazioni di carattere architettonico

- Gli interventi ricadenti in zona agricola o all'interno dei nuclei agricoli – contrade, dovranno rispettare gli indirizzi progettuali previsti nel prontuario

	<p>allegato alle Norme Tecniche Operative del P.I. vigente.</p> <p><u>Altre precisazioni:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vedere l'allegato A alla Dgr n. 2499 del 4 agosto 2009 e le Dgr n. 2063/2009, n.1579/2008 e n. 2398/2007. ▪ Gli interventi richiesti ai sensi del presente articolo, saranno autorizzati in presenza di idonea documentazione di progetto, sottoscritta da tecnico abilitato, che relazioni sulle tecniche costruttive, di cui alla legge regionale 9 marzo 2007, n. 4 "Iniziativa ed interventi regionali a favore dell'edilizia sostenibile", utilizzate. In sede di richiesta di certificato di agibilità, lo stesso professionista dovrà certificare la conformità di quanto realizzato.
<p>3. La percentuale del 40 per cento può essere elevata al 50 per cento 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 piano attuativo ai sensi della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio" e successive modificazioni.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ L'ulteriore incremento volumetrico previsto relativamente agli edifici ad uso residenziale è subordinato alla presentazione di un piano attuativo, secondo le procedure ordinarie previste dalla L.R. 23.04.2004 n. 11 per la formazione dei PUA, che dovrà riferirsi ad un ambito minimo comprendente un numero adeguato di edifici (oggetto del medesimo intervento di cui al precedente comma 2) sufficiente a determinare un quantitativo di aree a standard realmente utilizzabili e comportanti un sensibile miglioramento della vivibilità di zona, 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. Tale piano dovrà contenere le aree a servizi necessarie in rapporto alle capacità edificatorie complessivamente previste e dimensionate ai sensi del P.I. vigente. Per la definizione di ristrutturazione urbanistica si rinvia all'art. 3, comma 1, lett. f), del DPR 380/2001. ▪ I P.U.A. redatti ai sensi del presente comma, dovranno rispettare le limitazioni e le modalità applicative, nonché i parametri urbanistici derogabili ed inderogabili riferiti agli immobili a destinazione residenziale riportati al precedente comma 2 ▪ Non si ritiene opportuno consentire l'applicazione del presente comma agli edifici non residenziali, al fine di non stravolgere il dimensionamento del P.I.

	vigente e non ottenere effetti eccessivamente distorsivi sulla pianificazione del territorio.
4. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche nel caso che gli edifici siano demoliti o in corso di demolizione sulla base di un regolare titolo abilitativo, purché, all'entrata in vigore della presente legge, non sia già avvenuta la ricostruzione.	
Art. 4 - Interventi per favorire la riqualificazione degli insediamenti turistici e ricettivi	Non applicabile trattandosi di insediamenti sul demanio marittimo.
1. Fermo restando quanto consentito dagli articoli 1, 2 e 3 è possibile ampliare fino al 20 per cento le attrezzature all'aperto di cui all'allegato S/4 lettera b) e lettera d) numeri 1) e 2) della legge regionale 4 novembre 2002, n. 33 "Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo", anche se ricadenti in area demaniale.	
2. Nell'ipotesi in cui gli insediamenti turistici, ricettivi e ricreativi effettuino investimenti nell'ambito degli interventi di cui al comma 1, le concessioni demaniali marittime si intendono prorogate per la durata massima prevista dalle vigenti normative nazionali e regionali.	
Art. 5 - Interventi per favorire l'installazione di impianti solari e fotovoltaici e di altri sistemi di captazione delle radiazioni solari	Trattasi di articolo applicabile senza limiti temporali.
1. Non concorrono a formare cubatura sulle abitazioni esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge: a) i sistemi di captazione delle radiazioni solari addossati o integrati negli edifici, quali serre bioclimatiche, pareti ad accumulo e muri collettori, atti allo sfruttamento passivo dell'energia solare, semprechè correlati con il calcolo di progetto degli impianti termomeccanici; b) le pensiline e le tettoie finalizzate all'installazione di impianti solari e fotovoltaici, così come definiti dalla normativa statale, di tipo integrato o parzialmente integrato, con potenza non superiore a 6 kWp.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ A scanso di equivoci, si precisa che tali strutture costituiscono superficie coperta e dovranno quindi rispettare le distanze minime dai confini, dalle strade e tra fabbricati, stabilite dalle norme tecniche operative del P.I. vigente. Si precisa altresì che la distanza va misurata rispetto ai profili esterni delle strutture. ▪ Per le caratteristiche tecnico costruttive delle pensiline e delle tettoie, di cui al presente comma, nonché per il loro dimensionamento massimo, si demanda all'allegato "A" alla D.G.R. Veneto n. 2508 del 04/08/2009. Si richiamano inoltre le definizioni fornite dai commi 3 e 4 dell'art. 20 del D.M. 06/08/2010.
2. Le strutture e gli impianti di cui al comma 1 sono realizzabili anche in zona agricola e sono sottoposte a denuncia di inizio attività (DIA) in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali fatto salvo quanto previsto dal decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dall'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137" e successive modificazioni.	
3. La Giunta regionale, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, stabilisce le caratteristiche tipologiche e dimensionali delle strutture e degli impianti di cui al comma 1.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vedere l'allegato A alla Dgr n. 2508 del 4 agosto 2009.
Art. 6 - Titolo abilitativo edilizio e procedimento	

<p>1. Le disposizioni della presente legge di carattere straordinario prevalgono sulle norme dei regolamenti degli enti locali e sulle norme tecniche dei piani e regolamenti urbanistici contrastanti con esse.</p>	
<p>2. Gli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4 sono sottoposti a denuncia di inizio attività (DIA) ai sensi degli articoli 22 e seguenti del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” e successive modifiche e integrazioni.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ E' facoltà dell'interessato, ai sensi dell'art. 22, comma 7, del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm.ii., richiedere il rilascio del Permesso di Costruire in luogo della presentazione della Denuncia di Inizio Attività . Si ribadisce che la D.I.A. non può essere utilizzata qualora si intenda eseguire un intervento che in parte esuli dall'ambito di applicazione delle legge speciale, essendo in tal caso necessario presentare istanza di permesso di costruire qualora richiesto dalle vigenti disposizioni di legge.
<p>3. La DIA deve essere corredata dalla seguente documentazione:</p> <p>a) attestazione del titolo di legittimazione;</p> <p>b) asseverazione del professionista abilitato che sottoscrive la DIA, con la quale attesta la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici e regolamenti edilizi vigenti e a quelli eventualmente adottati, come integrati dalle norme di cui alla presente legge, nonché la sussistenza di tutte le condizioni cui la presente legge subordina la realizzazione dell'intervento;</p> <p>c) elaborati progettuali richiesti dal regolamento edilizio e dallo strumento urbanistico vigente;</p> <p>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;</p> <p>e) documenti previsti dalla parte seconda del DPR n. 380/2001 qualora ne ricorrano i presupposti;</p> <p>f) autocertificazione sulla conformità del progetto alle norme di sicurezza e a quelle igienico-sanitarie.</p>	
<p>4. L'esecuzione dei lavori è in ogni caso subordinata agli adempimenti previsti dall'articolo 90, comma 9, lettera c) del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81 “Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123 in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.</p>	
<p>Art. 7 - Oneri e incentivi</p>	
<p>1. Per gli interventi di cui agli articoli 2 e 3, 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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Si richiama e si trascrive di seguito l'interpretazione autentica disposta dalla Legge Regionale 9 ottobre 2009, n. 26, così come modificata ed integrata dall'art. 7, comma 1, della Legge Regionale 8 luglio 2011, n. 13, in riferimento alla definizione di “prima casa del proprietario”: si intendono le

	<p>unità immobiliari in proprietà, usufrutto o altro diritto reale in cui l'avente titolo, o i suoi familiari, risiedano oppure si obblighino a stabilire la residenza ed a mantenerla almeno per i ventiquattro mesi successivi al rilascio del certificato di agibilità. Per "familiari" si intendono i coniugi ed i parenti di primo grado.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Al fine di ottenere la riduzione del contributo di costruzione dovrà prodursi dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, in cui si attestino le condizioni e gli obblighi previsti dall'art. 8 della L.R. n. 26/2009, così come modificato dalla L.R. n. 13/2011. ▪ Gli interventi richiamati dal presente articolo su fabbricati non identificabili come "prima casa di abitazione", non sono soggetti ad alcuna riduzione del contributo di costruzione.
<p>1 bis. In deroga al comma 1, per gli interventi di cui agli articoli 2 e 3 che utilizzano fonti di energia rinnovabile con una potenza non inferiore a 3 kwh , il contributo di costruzione:</p> <p>a) non è dovuto per gli edifici destinati a prima abitazione del proprietario o avente titolo;</p> <p>b) può essere ridotto dal comune nella misura del 50 per cento per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello di cui alla lettera a).</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Si richiamano e si intendono trascritte le modalità applicative riportate per il precedente articolo 7 comma 1. ▪ Per quanto attiene l'esenzione del contributo di costruzione di cui al comma 1 bis, lettera a), dovrà prodursi apposita dichiarazione corredata dalle soluzioni progettuali, sottoscritta da tecnico abilitato, che attesti che nell'intervento vengono utilizzate fonti di energia rinnovabile con una potenza non inferiore a 3 Kwh. ▪ Per quanto riguarda il comma 1 bis, lettera b), non si prevedono ulteriori riduzioni del contributo di costruzione.
<p>2. I comuni possono stabilire ulteriori incentivi di carattere economico in caso di utilizzo delle tecniche costruttive della bioedilizia o che prevedano il ricorso alle energie rinnovabili.</p>	
<p>Art. 8 - Elenchi</p>	
<p>1. I comuni, a fini conoscitivi, provvedono ad istituire ed aggiornare l'elenco degli ampliamenti autorizzati ai sensi degli articoli 2, 3 e 4.</p>	
<p>1 bis. L'elenco di cui al comma 1 indica per ciascun tipo di intervento di cui agli articoli 2, 3 e 4, il volume o la superficie di ampliamento autorizzato.</p>	
<p>Art. 9 - Ambito di applicazione</p>	
<p>1. Gli interventi previsti dagli articoli 2, 3 e 4 non trovano applicazione per gli edifici:</p>	
<p>a) ricadenti all'interno dei centri storici ai sensi dell'articolo 2 del 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</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Deve intendersi la zona ricadente all'interno del perimetro del centro storico individuato dal P.I. vigente. ▪ Nella suddetta zona sono consentiti esclusivamente gli interventi di recupero

<p>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 agosto 1967, n. 765", salvo che per gli edifici che risultino privi di grado di protezione, ovvero con grado di protezione di demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione o sostituzione edilizia, di ricomposizione volumetrica o urbanistica, anche se soggetti a piano urbanistico attuativo. I comuni possono deliberare, entro il 30 novembre 2011, se e con quali modalità consentire detti interventi; decorso inutilmente tale termine gli interventi sono realizzabili in tutto il centro storico limitatamente alla prima casa di abitazione, così come definita dall'articolo 8 della legge regionale 9 ottobre 2009, n. 26 "Modifica di leggi regionali in materia urbanistica ed edilizia", come modificato dalla presente legge. Restano fermi i limiti massimi previsti dall'articolo 8, primo comma, n. 1), del decreto ministeriale n. 1444 del 1968 e successive modificazioni;</p>	<p>dei sottotetti esistenti sui fabbricati a destinazione residenziale aventi categoria di intervento n. 3 (ristrutturazione edilizia), nei limiti e con le modalità di cui all'art. 2, comma 3, della presente legge. Conseguentemente sono esclusi tutti gli altri interventi anche quelli inerenti la prima casa di abitazione.</p>
<p>b) vincolati ai sensi della parte seconda del decreto legislativo 22 gennaio 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;</p>	
<p>c) oggetto di specifiche norme di tutela da parte degli strumenti urbanistici e territoriali che non consentono gli interventi edilizi previsti dai medesimi articoli 2, 3 e 4;</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ devono intendersi gli edifici aventi categoria di intervento n. 1 (immobili di riconosciuto notevole interesse storico, architettonico, monumentale e testimoniale) e n. 2 (immobili di rilevante interesse storico, architettonico, monumentale e testimoniale), nonché gli edifici individuati nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete "Ville Venete – Catalogo e Atlante del Veneto". ▪ Rimangono esclusi dall'applicabilità del presente articolo tutti gli immobili classificati dal P.I. vigente con categoria di intervento n. 5 (demolizione senza ricostruzione). ▪ devono inoltre intendersi tutti gli immobili ricadenti all'interno delle aree individuate dalle tavole di P.I. come "zona di contesto figurativo", in quanto ambiti di insieme ad interesse paesaggistico a tutela dell'immagine identificata del territorio e degli edifici di grande valore architettonico. ▪ devono intendersi tutti gli immobili ricadenti all'interno delle "aree per attrezzature di interesse comune". ▪ Devono intendersi tutti i fabbricati interessati, anche solo parzialmente, da vincoli preordinati all'esproprio; ▪ devono altresì intendersi tutti gli edifici individuati dal P.I. vigente o adottato come "attività da bloccare" o "attività da trasferire", nonché quelli individuati

	<p>nella tav. 4.1 – carta delle trasformabilità - del P.A.T.I. come “opere incongrue”, ciò al fine di non vanificare gli obiettivi di riqualificazione e riconversione di porzioni di territorio totalmente o parzialmente caratterizzate dalla presenza di edifici privi di adeguate dotazioni infrastrutturali e parzialmente degradati, ovvero caratterizzati dalla presenza di opere incongrue con l’ambiente circostante.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ In caso di entrata in vigore di varianti al PI con nuova individuazione di edifici meritevoli di conservazione o con grado di protezione, sono fatte salve esclusivamente le Dia e/o i permessi di costruire i cui lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.
<p>d) ricadenti nelle aree di inedificabilità assoluta di cui all’articolo 33 della legge 28 febbraio 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>e) anche parzialmente abusivi soggetti all’obbligo della demolizione;</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La norma regionale 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 del permesso di costruire (art. 34 DPR 380/2001), sempreché tali interventi abusivi non risultino essere stati sanati in data antecedente alla presentazione della richiesta. ▪ In tale ambito ricadono anche gli abusi sanzionati ai sensi del D.P.R. 380/01 e della L.R. 61/85 per i quali non è mai stato rilasciato il provvedimento autorizzativo in sanatoria
<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>g) ricadenti in aree dichiarate 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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Devono intendersi le aree che, nella tavola 1b – Vincoli - del P.I. vigente, sono classificate come “Area non idonea” (trattasi di aree interessate da fenomeni franosi, aree di forte pendio , aree adiacenti i torrenti e di espansione delle piene degli stessi, zone di cava).
<p>2. Con gli interventi previsti dagli articoli 2, 3 e 4 può</p>	

<p>essere modificata la destinazione d'uso degli edifici, purché la nuova destinazione sia consentita dalla disciplina edilizia di zona e salvo quanto previsto dal comma 2 bis.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Così come specificato dal seguente comma 2 bis, si precisa che rimangono esclusi dall'applicazione del presente comma, tutti i fabbricati ricadenti in zona agricola, per i quali si regolamenterà il cambio di destinazione d'uso solo ed esclusivamente mediante apposite indicazioni urbanistiche puntali. ▪ Per gli edifici con destinazione commerciale non è consentita la deroga alle disposizioni regionali in materia di programmazione, insediamento ed apertura di grandi strutture di vendita, centri commerciali e parchi commerciali. Devono in ogni caso essere rispettati gli standard di Legge per i parcheggi.
<p>2 bis. Nel caso in cui gli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4 riguardino edifici situati in zona impropria, purché diversa dalla zona agricola, la destinazione d'uso degli edifici può essere modificata limitatamente al volume che sarebbe realizzabile ai sensi della specifica disciplina di zona, incrementato della percentuale di ampliamento consentita dalla presente legge. Sono fatti salvi eventuali accordi o convenzioni precedentemente sottoscritti.</p>	
<p>2 ter. Gli interventi previsti dal comma 2 bis sono subordinati ad un piano urbanistico attuativo ai sensi dell'articolo 20 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e successive modificazioni.</p>	
<p>3. Gli interventi di cui agli articoli 2 e 3 che riguardano la prima casa di abitazione si applicano, fermo restando quanto previsto dai commi 1 e 2, sin dall'entrata in vigore della presente legge.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Si richiama e si trascrive di seguito l'interpretazione autentica disposta dalla Legge Regionale 9 ottobre 2009, n. 26, così come modificata ed integrata dall'art. 7, comma 1, della Legge Regionale 8 luglio 2011, n. 13, in riferimento alla definizione di "prima casa del proprietario": si intendono 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 ed a mantenerla almeno per i ventiquattro mesi successivi al rilascio del certificato di agibilità. Per "familiari" si intendono i coniugi ed i parenti di primo grado.
<p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In considerazione della natura e tipologia degli interventi che possono essere attuati ai sensi delle disposizioni della legge in esame, 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 (ad

	<p>eccezione degli interventi previsti dall'art. 3, comma 3) aventi una destinazione non residenziale. In tali casi si procederà con le modalità previste dall'art. 28 - Dimensionamento insediativi e dei servizi – delle N.T.O. del P.I. vigente, con particolare riferimento alla dotazione di spazi pertinenziali per la sosta nel caso di realizzazione di nuove superfici a carattere commerciale e direzionale.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Per la definizione di “prima casa di abitazione” si rimanda al precedente comma 3; ▪ In zona soggetta a strumento urbanistico attuativo non collaudato, l'ampliamento potrà essere realizzato solo previa variazione del piano con l'adeguamento degli standards primari e la monetizzazione dei secondari.
<p>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. Decorso inutilmente tale termine la Giunta regionale, entro i successivi quindici giorni, nomina un commissario ad acta con il compito di convocare, entro e non oltre dieci giorni, il consiglio comunale ai fini dell'eventuale adozione del provvedimento.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Si richiama quanto dispone l'art. 8 della L.R. 13/2011 sulla possibilità per i Comuni di deliberare entro il 30 novembre 2011.
<p>6. L'istanza intesa ad ottenere il titolo abilitativo per gli ampliamenti di cui all'articolo 2 riguarda anche i fabbricati il cui progetto o richiesta del titolo abilitativo edilizio siano stati presentati al comune entro il 31 marzo 2009. Per gli edifici residenziali in zona agricola l'ampliamento del 20 per cento qualora sia realizzato sulla prima casa di abitazione, è calcolato sulla volumetria massima assentibile ai sensi della vigente normativa.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tale comma completa la definizione di edifici esistenti ampliabili di cui all'art. 2 comma 1. ▪ Fermo restando quanto previsto dal comma 6 dell'art. 8 della L.R. n. 13/2011, gli interventi di cui all'art. 2 della L.R. n. 14/2009, come modificata, sono consentiti sugli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della legge n. 13/2011 (9.07.2011) ovvero su quelli il cui progetto, o richiesta di titolo abilitativo edilizio, sia stato presentato al comune entro il 31 maggio 2011. ▪ Per la definizione di “prima casa di abitazione” si rimanda al precedente comma 3; ▪ Per gli edifici residenziali in zona agricola identificabili come “prima casa di abitazione”, l'ampliamento è calcolato sul volume residenziale regolarmente assentito alla data di presentazione dell'istanza. Tale modalità di calcolo vale anche per gli interventi su fabbricati a destinazione residenziale non classificabili come “prima casa di abitazione”. ▪ dovrà sempre essere garantito il rispetto dall'art. 12 punto 10 delle

	<p>Norme Tecniche Operative del P.I. Vigente (un'autorimessa coperta per ciascuna unità abitativa).</p>
<p>7. Le istanze relative agli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4 devono essere presentate entro ventiquattro mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge ed i relativi interventi, ad esclusione di quelli sulla prima casa di abitazione, non possono iniziare prima del decorso del termine di cui al comma 5 e comunque non prima del rilascio del titolo edilizio ove previsto.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Per la definizione di “prima casa di abitazione” si rimanda al precedente comma 3; ▪ Ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 13/2011 il termine per la presentazione delle istanze è prorogato al 30 novembre 2013.
<p>8. Sono fatte salve le disposizioni in materia di distanze previste dalla normativa statale vigente.</p>	<p>Ad esempio:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>d.m. (ll.pp.) 1 aprile 1968, n. 1404</u> Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge n. 765 del 1967. ▪ <u>d.m. (ll.pp.) 2 aprile 1968, n. 1444</u> Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati. ▪ <u>d.lgs. 30 aprile 1992, n. 285</u> Nuovo codice della strada. ▪ <u>d.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495</u> Regolamento di esecuzione e attuazione del codice della strada. ▪ <u>R.D. 25 luglio 1904, n. 523</u> Testo unico sulle opere idrauliche. ▪ Codice Civile e normativa comunale a cui rinvia.
<p>9. È comunque ammesso, anche negli edifici ricadenti nei centri storici di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale n. 1444 del 1968 non sottoposti al vincolo di cui al comma 1, lettera b), l'aumento della superficie utile di pavimento all'interno del volume autorizzato, nel rispetto dei parametri igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente.</p>	
<p>Art. 10 - Ristrutturazione edilizia</p>	<p>Trattasi di articolo applicabile senza limiti temporali.</p>
<p>1. Nelle more dell'approvazione della nuova disciplina regionale sull'edilizia, ai fini delle procedure autorizzative relative alle ristrutturazioni edilizie ai sensi del DPR n. 380/2001:</p>	
<p>a) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del DPR n. 380/2001, anche al fine di consentire l'utilizzo di nuove tecniche costruttive, possono essere realizzati con l'integrale demolizione delle strutture murarie preesistenti, purché la nuova costruzione sia realizzata con il medesimo volume o con un volume inferiore e all'interno della sagoma del fabbricato precedente;</p>	
<p>b) gli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del DPR n. 380/2001, qualora realizzati mediante integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente, per la parte in cui mantengono volumi e sagoma esistenti sono considerati, ai fini delle</p>	

<p>prescrizioni in materia di indici di edificabilità e di ogni ulteriore parametro di carattere quantitativo, ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del DPR n. 380/2001 e non nuova costruzione, mentre è considerata nuova costruzione la sola parte relativa all'ampliamento che rimane soggetta alle normative previste per tale fattispecie.</p>	
<p>Art. 11 - Interventi a favore dei soggetti disabili</p>	
<p>1. La realizzazione degli interventi di cui alla presente legge funzionali alla fruibilità di edifici adibiti ad abitazione di soggetti riconosciuti invalidi dalla competente commissione, ai sensi dell'articolo 4 della legge 5 febbraio 1992, n. 104 "Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate", dà diritto alla riduzione delle somme dovute a titolo di costo di costruzione in relazione all'intervento, in misura del 100 per cento, sulla base dei criteri definiti dalla Giunta regionale ai sensi dell'articolo 10, comma 2, della legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 "Disposizioni generali in materia di eliminazione delle barriere architettoniche".</p>	
<p>Art. 12 - Modifiche all'articolo 10 della legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 "Disposizioni generali in materia di eliminazione delle barriere architettoniche"</p>	
<p>2. Al comma 3 dell'articolo 10 della legge regionale 12 luglio 2007, n. 16, le parole "120 metri cubi" sono sostituite dalle parole "150 metri cubi".</p>	
<p>Art. 13 - Dichiarazione d'urgenza</p>	
<p>1. La presente legge è dichiarata urgente ai sensi dell'articolo 44 dello Statuto ed entra in vigore il giorno successivo alla data della sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione del Veneto.</p>	

Norme finali:

Il Consiglio Comunale con propria deliberazione può integrare, 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, le 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.R. 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.R. 14/2009 e s.m.i., così come integrata dalle norme nazionali e regionali in materia.

Pareri ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs 267 del 18 agosto 2000

Oggetto: "PIANO CASA"- LIMITI E MODALITA' APPLICATIVE DELLA LEGGE REGIONALE N.14/2009 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI, AI SENSI DELL'ART.8 COMMA 4 DELLA LEGGE REGIONALE 13/2011

Parere del responsabile del servizio in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs 267 del 18 agosto 2000:

Parere: Favorevole

Lugo di Vicenza, 18-11-2011

Il Responsabile Area TECNICA EDILIZIA PRIVATA/URB.
F.to POLGA MINO