

OGGETTO: L.R. 8.7.2009 N. 14 "INTERVENTO REGIONALE A SOSTEGNO DEL SETTORE EDILIZIO E PER FAVORIRE L'UTILIZZO DELL'EDILIZIA SOSTENIBILE E MODIFICHE ALLA L.R. 12.07.07, N. 16 IN MATERIA DI BARRIERE ARCHITETTONICHE"- APPROVAZIONE DISCIPLINA DI COMPETENZA COMUNALE.

Il Presidente introduce brevemente l'argomento come segue:

....omissis.....

IL CONSIGLIO COMUNALE

Considerato che il Consiglio Regionale del Veneto, per promuovere il rilancio dell'attività edilizia e favorire l'utilizzo di tecniche sostenibili e fonti di energia rinnovabile, quindi con finalità di carattere economico, sociale ed ambientale, ha approvato, l'8.7.2009, la Legge Regionale 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".

In sintesi la legge prevede le seguenti fattispecie di intervento:

1. Ampliamento (Art. 2) fino al 20% del volume degli edifici ad uso residenziale e del 20% della superficie coperta se ad altro uso, elevabili di un ulteriore 10% qualora si utilizzino fonti di energia rinnovabile per almeno 3 Kwh di potenza (anche già installati). Tale norma riguarda gli edifici esistenti o che siano oggetto di richiesta di titolo abilitativo depositata entro il 31.3.2009. L'ampliamento può essere realizzato in contiguità all'edificio esistente o eventualmente in corpo separato accessorio e pertinenziale (Art. 2.2);
2. Demolizione e ricostruzione con ampliamento (Art. 3) con un aumento fino al 40% del volume per uso residenziale o fino al 40% della superficie coperta per altri usi, che può arrivare al 50% nel caso in cui l'intervento preveda la ricomposizione planivolumetrica e sia soggetto a PUA ai sensi della LR 11/04. Le condizioni per l'intervento (Art. 3.1) sono date dall'epoca di costruzione antecedente al 1989, dall'ubicazione in zona urbanistica propria e dall'utilizzo di tecniche costruttive di cui alla L.R. 4/2007 "Iniziativa ed interventi regionali a favore dell'edilizia sostenibile". La Giunta Regionale con apposito atto ha specificato la gradualità della volumetria ammissibile in ragione della qualità dell'intervento;
3. Ampliamento degli insediamenti turistici (Art. 4.1) fino al 20% delle attrezzature all'aperto (stabilimenti balneari, campeggi, impianti sportivi e ricreativi), possibile solo su aree con destinazioni d'uso compatibili. L'effettuare l'ampliamento prevede la proroga delle concessioni demaniali marittime alla durata massima prevista dalla normativa vigente.

La legge stabilisce dei limiti alle possibilità di intervento su edifici che:

- siano situati nei centri storici ;
- siano vincolati ai sensi della parte seconda del D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio";
- oggetto di specifiche tutele degli strumenti urbanistici che non consentono tali interventi edilizi;
- su aree dichiarate inedificabili per legge, sentenza o provvedimento amministrativo;
- abusivi anche parzialmente soggetti ad obbligo di demolizione;
- aventi destinazione commerciale qualora siano volti a derogare/eludere le norme regionali di programmazione delle grandi strutture di vendita, centri/parchi commerciali;
- in aree ad alta pericolosità idraulica ai sensi del D.Lgs. 152/06 (Codice Ambiente);
- su aree demaniali o vincolate ad uso pubblico, salvo parere favorevole dell'Ente titolare della proprietà demaniale o tutore del vincolo.

L'art. 9, comma 8, inoltre non ammette deroghe alle disposizioni in materia di distanze previste dalla vigente legislazione statale.

Posto che la legge ha finalità di tipo prettamente economico, che ne limitano una lettura in chiave urbanistica, non vanno sottovalutati gli effetti territoriali derivanti dalla sua applicazione.

A tal proposito, l'art. 9, al comma 5, consente alle Amministrazioni Comunali di porre dei limiti e di indicare delle modalità per applicare gli artt. 2 "Interventi edilizi", 3 "Interventi per favorire il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente" e 4 "Interventi per favorire la riqualificazione degli insediamenti turistici e ricettivi", a fronte di specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico e ambientale, salvaguardando così l'autonomia comunale in materia urbanistica.

La Regione è intervenuta con i seguenti atti:

- DGR n. 2499 del 04.08.2009, con cui viene approvata, per le finalità di cui ai commi 2 e 3 dell'art 3 della l.r. n. 14/2009, l'integrazione alle linee guida di cui all'art. 2 della legge regionale 9 marzo 2007 n. 4, in materia di edilizia sostenibile, come da allegato A al provvedimento;
- DGR n. 2508 del 04.08.2009, con cui vengono stabilite le caratteristiche tipologiche e dimensionali delle pensiline e tettoie di cui all'art. 5 c. 1 della legge per l'installazione di impianti solari e fotovoltaici;
- DGR n. 2797 del 22 settembre 2009, con la quale vengono precisate con note esplicative le corrette modalità interpretative fornite dalla Giunta Regionale;
- Circolare n. 4 del 29 settembre 2009, pubblicata nel B.U.R. n. 82 del 6 ottobre 2009;
- Legge Regionale 9 ottobre 2009, n. 26 – Modifica di leggi regionali in materia urbanistica ed edilizia;

In merito all'applicazione della legge ed ai suoi effetti sul territorio comunale, anche in riferimento alle previsioni della pianificazione vigente ed adottata, permangono le seguenti problematiche sulle quali l'Amministrazione Comunale di Castelfranco Veneto intende porre l'attenzione:

- A) Limitare la possibilità di ampliamento degli annessi rurali in zona agricola;
- B) Limitare la possibilità di ampliamento introducendo dei limiti dimensionali massimi;
- C) Definire per gli immobili con grado di protezione dei valori storico-morfologici dello strumento urbanistico (art. 27 delle NTA) relativamente ai limiti di conservazione e di trasformabilità come ammessi dall'art. 17 del REC quali interventi edilizi possano essere ammessi e con quali eventuali limiti consentiti ai sensi degli artt. 2, 3 e 4 della LR 14/2009.

Conseguentemente vengono approfonditi i seguenti punti:

1. Al fine di intervenire sulla dispersione delle attività produttive, evitando il consolidamento di attività per le quali è previsto il trasferimento in zona propria, si ritiene che gli interventi di cui agli artt. 2, 3, 4 della legge in riferimento non siano applicabili ai fabbricati produttivi ubicati in zona impropria.
2. Prevenire la compromissione del livello di qualità architettonica ed estetica che verrebbe a crearsi qualora negli edifici con più unità immobiliari i proprietari attuassero degli interventi predisposti singolarmente, senza una progettazione organica riferita all'intero fabbricato.
Al fine di mantenere un buon livello di qualità architettonica del patrimonio edilizio, si ritiene che nel caso di edifici composti da più unità immobiliari organizzate con parti comuni, l'ampliamento sia ammissibile solo in presenza di un unico progetto unitario per l'intero fabbricato.
3. La possibilità di elevare la volumetria ampliabile di un ulteriore 10%, installando fonti d'energia rinnovabile per una potenza non inferiore a 3 KW e/o kWp ancorché già installati, non è dipendente dalle dimensioni del fabbricato e l'applicabilità può essere attuata per ogni singola unità immobiliare.
4. La sostituzione ed il rinnovo del patrimonio edilizio esistente mediante la demolizione e ricostruzione con ampliamento non tengono in considerazione la compatibilità delle destinazioni d'uso attualmente presenti con le previsioni della pianificazione provinciale; in particolare un'applicazione diffusa degli interventi della legge porrebbe grosse difficoltà a mettere in atto gli obiettivi provinciali di riorganizzazione delle aree produttive. In particolare, per le aree in cui si

prevede la riconversione a funzioni diverse, ammettere interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamento consoliderebbe con ingenti investimenti la presenza di attività produttive.

Inoltre, l'aumento di volumetria fino al 50% comporta facilmente un aumento significativo del carico urbanistico senza le opportune dotazioni di servizi ed infrastrutture, particolarmente accentuata per le funzioni terziarie e commerciali.

Infine, qualora l'intervento avvenga in aree soggette a problematiche di tipo idraulico, si ravvisa l'opportunità di effettuare la ricostruzione del fabbricato senza derogare dalle previsioni di norme e regolamenti vigenti in materia di tutela della sicurezza idraulica.

5. La legge esplicita la prevalenza dei suoi contenuti rispetto alle "norme dei regolamenti degli enti locali" ed alle "norme tecniche dei piani e regolamenti urbanistici", mentre non precisa i rapporti con l'applicazione di altre leggi regionali.
6. La legge non esplicita il titolo abilitativo necessario nel caso di contestuale richiesta di un procedimento ordinario e di procedimento in deroga ai sensi della legge stessa. Al fine di semplificare il procedimento amministrativo, permettendo al cittadino di unificare in unica istanza due procedimenti (ordinario e LR 14/2009) e per consentire il corretto calcolo del costo di costruzione, si ritiene che, in caso di interventi edilizi in cui vi sia contestuale richiesta di un procedimento ordinario ai sensi del DPR 380/01 e di un procedimento straordinario ai sensi degli artt. 2, 3, 4 della LR 14/09, il titolo abilitativo richiesto sia il permesso di costruire e che l'istanza debba sempre chiaramente individuare in modo separato le componenti afferenti a ciascuno dei due diversi interventi. Si precisa che l'utilizzo delle tecniche costruttive di riqualificazione energetica e il rispetto degli indici di prestazione energetica debbano essere certificati da un professionista abilitato con la comunicazione di ultimazione dei lavori; in mancanza di detti requisiti non può essere certificata l'agibilità dell'ampliamento realizzato.
7. L'azione derogatoria rispetto alle previsioni dei piani urbanistici e territoriali pone a rischio la necessaria salvaguardia della naturalità e della biodiversità, attraverso la tutela della rete ecologica provinciale. Al fine di porre in essere l'applicazione della legge coerentemente con le direttive del PTCP per la formazione della rete ecologica provinciale, garantendo la tutela della naturalità e della biodiversità, si ritiene che, gli interventi di cui all'art. 2 della L.R. 14/09 siano limitati esclusivamente ai fabbricati residenziali destinati a prima abitazione.
8. L'azione derogatoria rispetto alle previsioni dei piani urbanistici e territoriali pone a rischio l'attuazione di quelle previsioni della pianificazione vigente che per poter essere attuate prevedono il ricorso a procedure espropriative, in quanto gli interventi previsti dalla legge aumentano il valore dei fabbricati, rendendo maggiormente oneroso l'indennità d'esproprio. Al fine di non aggravare il costo di eventuali azioni espropriative in caso di intervento pubblico si ritiene di escludere l'applicazione degli interventi di cui agli artt. 2, 3, 4 della LR 14/09 ai fabbricati soggetti a vincolo preordinato all'esproprio.

Vista la Legge Regionale n. 14/2009 "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" nota come "PIANO CASA", pubblicata nel BUR n. 56 del 10/07/2009, entrata in vigore il giorno 11/07/2009;

Preso atto che i Comuni devono deliberare entro il 30 ottobre 2009 eventuali limitazioni sul campo di applicazione della disciplina regionale, sulla base di specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico e ambientale;

Viste la D.G.R. 2499 del 04/08/2009, la D.G.R. 2508 del 04/08/2009, la D.G.R. 2797 del 22/09/2009 e la Circolare n. 4 del 29 settembre 2009 pubblicata nel B.U.R. n. 82 del 6 ottobre 2009 e la L.R. 9 ottobre 2009 n. 26;

Rilevato che la legge regionale stabilisce:

- l'immediata applicazione delle norme (già dall'entrata in vigore della legge, il giorno 11.07.2009), sulle prime case di abitazione;
- la non immediata applicazione delle nuove norme agli edifici diversi dalla prima casa di abitazione, in attesa della prevista deliberazione del Consiglio Comunale.

Considerate:

- l'esigenza di fronteggiare la crisi economica mediante il riavvio dell'attività edilizia privata quale settore particolarmente colpito dalla congiuntura economica;
- la necessità di favorire la riqualificazione attraverso interventi edilizi che migliorino il tessuto urbano;
- la necessità di stabilire puntuali definizioni dei termini e dei parametri utilizzati nella legge, tenuto conto della natura straordinaria della stessa;
- l'esigenza di individuare con precisione gli ambiti di applicazione della legge, le esclusioni e le limitazioni degli interventi, in considerazione dei prevalenti interessi pubblici alla difesa del territorio e del suolo per gli aspetti ambientali, paesaggistici ed urbanistici;
- l'opportunità di associare la realizzazione degli interventi al miglioramento della qualità architettonica ed energetica degli edifici, nonché al loro adeguamento alla normativa antisismica vigente;

Vista la Legge Regionale 27/06/1985, n. 61 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto il Decreto del Presidente della Repubblica del 6/06/2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la Legge Regionale 23/04/2004, n. 11 e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la Legge Regionale 8/07/2009, n. 14, come modificata con la L.R. 26/2009;

Visto il PRG vigente con le tavole allegate;

Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e le Norme Tecniche di Attuazione del PRG;

Visto il Documento Preliminare del PAT adottato con deliberazione della Giunta Comunale n 37 del 12/02/2009.

Visto il vigente Statuto comunale;

Visto l'art. 13 della L. 7/08/1990, n. 241 che esclude espressamente, dall'ambito di applicazione delle norme sulla partecipazione al procedimento amministrativo, l'attività della Pubblica Amministrazione diretta all'emanazione di atti di pianificazione e di programmazione, per i quali restano ferme le particolari norme che ne regolano la formazione;

Considerato che l'argomento è stato esaminato dalla Commissione Consiliare "Urbanistica, Edilizia Privata e Sviluppo del Territorio" il 17 settembre 2009, e dalla Conferenza dei Capigruppo allargata alla Commissione Consiliare "Urbanistica, Edilizia Privata e Sviluppo del Territorio" il 7 ottobre 2009 ed il 12 ottobre 2009;

Visti i pareri favorevoli, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000, in ordine alla regolarità tecnica e contabile, espressi, rispettivamente, dal Dirigente del Settore che ha svolto l'istruttoria e dal Dirigente del Settore Economico-Finanziario;

Visto il seguente esito della votazione, eseguita in forma palese:

- presenti: il Sindaco e n. 21 (ventuno) Consiglieri;
- astenuti: n. 2 (due – Frattin L. e Vincenti G.) Consiglieri;
- votanti: il Sindaco e n. 19 (diciannove) Consiglieri;
- favorevoli: il Sindaco e n. 19 (diciannove) Consiglieri;
- contrari: ==,

DELIBERA

1. di prendere atto delle deliberazioni della Giunta Regionale n. 2499 del 04/08/2009, n. 2508 del 04/08/2009 e n. 2797 del 22/09/2009, esplicative ed interpretative della L.R. n. 14/2009 e della Circolare Regionale n. 4 del 29 settembre 2009, e della L.R. 9 ottobre 2009 n. 26.
2. di approvare i limiti e le modalità operative, ai sensi dell'art. 9, comma 5, della L.R. n. 14/2009 e successive modificazioni, per le specifiche finalità, come di seguito indicato rispetto alle disposizioni seguenti:

DISPOSIZIONI REGIONALI DI RIFERIMENTO

DISCIPLINA DI COMPETENZA COMUNALE

<p>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”, come modificata con Legge regionale 9 ottobre 2009, n. 26.</p> <p>Art. 1 - Finalità.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	
<p>Art. 2 - Interventi edilizi.</p> <p>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</p>	<p>L'applicazione dell'ampliamento è subordinata al rispetto delle norme di ornato e di armonia estetica, le norme igienico sanitarie, nonché quelle relative al rispetto delle distanze di legge come previste nel vigente Regolamento Edilizio e nelle Norme</p>

del volume se destinati ad uso residenziale e del 20 per cento della superficie coperta se adibiti ad uso diverso.

Tecniche di Attuazione, della pianificazione vigente ed adottata.

Non è consentita la deroga alle disposizioni dei piani e regolamenti vigenti in materia di:

- **standard urbanistici e dotazioni di servizi dovuti dalle norme regolamentari per tutti gli interventi ammessi dalla presente delibera, con esclusione di quelli che riguardano la prima casa, garantendo comunque i requisiti della legge 122/1989 per le dotazioni di spazi a parcheggio; gli standard a verde potranno essere assolti anche con monetizzazione, se di superficie inferiore a mq. 1000;**
- **di distanze dai confini, dalle strade e dagli edifici, come previsto dalle N.T.A. e dal Regolamento Edilizio;**
- **la deroga alle disposizioni delle vigenti norme e regolamenti di P.R.G. relativa alle altezze dei fabbricati è limitata per gli ampliamenti ammessi dalla L.R. 14/2009 e dalla presente delibera fino ad un massimo di un piano per gli edifici residenziali e 4 metri per le restanti destinazioni d'uso, sempre nel rispetto del D.M. 02.04.1968, n. 1444;**
- **il presente articolo non può essere applicato nei P.U.A. a qualunque livello di attuazione, con esclusione delle zone B/ru e C/ru.**

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, di carattere accessorio e pertinenziale.

3. Nei limiti dell'ampliamento di cui al comma 1 sono da computare l'eventuale recupero dei sottotetti esistenti al 31 marzo 2009 aventi le caratteristiche di cui all'articolo 2 comma 1, lettere a) e b) della legge regionale 6 aprile 1999, numero 12 "Recupero dei sottotetti esistenti a fini abitativi" con esclusione dei sottotetti esistenti oggetto di contenzioso in qualsiasi stato e grado del procedimento.

<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 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>	<p>Nel caso di edifici composti da più unità immobiliari, organizzate con parti comuni, l'ampliamento è ammissibile solo qualora venga predisposto un unico progetto unitario sottoscritto da tutti gli aventi titolo.</p>
<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 rinnovabili con una potenza non inferiore a 3 Kwh., ancorché già installati.</p>	
<p>Art. 3 - Interventi per favorire il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente.</p> <p>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.</p>	
<p>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 integrale demolizione e ricostruzione che prevedano aumenti fino al 40 per cento del volume esistente per gli edifici residenziali e fino al 40 per cento della superficie coperta per quelli adibiti ad uso diverso, purché situati in zona territoriale propria e solo qualora per la ricostruzione vengano utilizzate</p>	<p>E' esclusa l'applicazione del comma 2 dell'art.3 della L.R. n.14/2009 nelle aree produttive che s'intende riconvertire a funzioni diverse in adeguamento alla pianificazione provinciale.</p> <p>L'applicazione della norma è subordinata alla predisposizione di un P.U.A. nel caso di ampliamenti che superino i seguenti limiti dimensionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> • mc 2.000 nel caso di destinazione residenziale; • mq 1.000 di Superficie Coperta nel caso di destinazione produttiva; • mq 500 di Superficie Utile nel caso di destinazione terziaria.

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.

Non è consentita la deroga alle disposizioni dei piani e regolamenti vigenti in materia di:

- **standard urbanistici e dotazioni di servizi. Gli standard a verde potranno essere assolti anche con monetizzazione se di superficie inferiore a mq. 1000;**
- **di distanze dai confini, dalle strade e dagli edifici;**
- **dell'obbligo di P.U.A. previsto dagli artt. 32.2 e 35.2 delle N.T.A.;**
- **per le B/ru e C/ru previste dal P.R.G. è consentito l'ampliamento nel limite del volume massimo del 30% per gli 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 e con tecnologie che prevedano l'uso di fonti di energia rinnovabile con potenza non inferiore a 3 Kw per ogni unità immobiliare.**

La superficie coperta non può comunque superare il 50% del lotto per gli ampliamenti residenziali e il 70% del lotto per gli ampliamenti di edifici ad uso diverso.

Per gli interventi relativi ai fabbricati ricadenti nelle zone E in fascia di rispetto stradale per i quali la norma vigente prevede la possibilità di demolizione e ricostruzione esterna alla fascia di rispetto, è consentito l'ampliamento fino ad un massimo del 40% del volume esistente, con il ricavo di un massimo di due unità, solo qualora per la ricostruzione vengano utilizzate tecniche costruttive di cui alla L.R. 9 marzo 2007, n. 4.

La deroga alle disposizioni delle vigenti norme e regolamenti di piano relativa alle altezze dei fabbricati è limitata fino ad un massimo di un piano per gli edifici residenziali e 4 metri per le restanti destinazioni d'uso.

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](#)

E' esclusa la possibilità di applicazione del comma 3 dell'art.3 della L.R. n.14/2009.

[aprile 2004, n. 11](#) “Norme per il governo del territorio” e successive modificazioni.

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.

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.

1. Non concorrono a formare cubatura le pensiline e le tettoie realizzate su abitazioni esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge, 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.

2. Le pensiline e le tettoie di cui al comma 1 e *gli impianti aderenti, non aderenti, integrati, e non integrati con potenza di picco non superiore a 6 KW 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 “codici dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n.137” e successive modificazioni.*

3. La Giunta regionale, entro novanta

Le caratteristiche di cui al comma 3

<p>giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, stabilisce le caratteristiche tipologiche e dimensionali delle pensiline e tettoie di cui al comma 1.</p>	<p>dell'art. 5 della L.R. n.14/2009 sono definite dalla DGRV n. 2508 del 04/08/2009 con relativo allegato che s'intendono qui integralmente recepiti. Per tutte le zone territoriali omogenee le tettoie e le pensiline di cui al comma 1 devono rispettare la distanza di m 5,00 dai confini e dalle strade misurati dall'esterno degli elementi di sostegno e sono ammessi sbalzi fino ad un massimo di m 1,50 come da R.E.C..</p>
<p>Art. 6 - Titolo abilitativo edilizio e procedimento. 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>	<p>In caso di interventi edilizi in cui vi sia contestuale richiesta di un procedimento ordinario ai sensi del D.P.R. 380/2001 e di un procedimento straordinario ai sensi degli art. 2, 3, 4 della L.R. 14/2009, il titolo abilitativo richiesto è il permesso di costruire. In tale istanza devono sempre essere chiaramente individuate in modo separato le componenti afferenti a ciascuno dei due diversi interventi.</p>
<p>3. La DIA deve essere corredata dalla seguente documentazione: 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, come integrati dalle norme di cui alla presente legge, e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché la sussistenza di tutte le condizioni cui la presente legge subordina la realizzazione dell'intervento; c) elaborati progettuali richiesti dal regolamento edilizio e dallo strumento urbanistico vigente; d) parere dell'autorità competente ai sensi</p>	

<p>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.</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>L'utilizzo delle tecniche costruttive di riqualificazione energetica ed il rispetto degli indici di prestazione energetica devono essere certificati da un professionista abilitato, con la comunicazione di ultimazione dei lavori; in mancanza di detti requisiti non può essere certificata o rilasciata l'agibilità dell'ampliamento realizzato.</p>
<p>Art. 7 - Oneri e incentivi. 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>	
<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. 1. I comuni, a fini conoscitivi, provvedono</p>	<p>L'ampliamento previsto ai sensi degli artt. 2 e 3 per la prima casa non gode della riduzione del 60% quando si ricava un secondo alloggio. L'applicazione del presente articolo fa decadere l'applicabilità della riduzione prevista dalla delibera del Consiglio comunale n. 121 del 26 novembre 2006 relativa al Regolamento comunale per la Disciplina delle modalità di incentivazione della qualità edilizia. La riduzione del contributo di costruzione per le unità immobiliari destinate a prima abitazione può essere richiesta dagli aventi titolo per una sola "prima abitazione" e per una sola volta nel periodo di validità della L.R.14/2009.</p>

ad istituire ed aggiornare l'elenco degli ampliamenti autorizzati ai sensi degli [articoli 2, 3 e 4](#).

Art. 9 - Ambito di applicazione.

1. Gli interventi previsti dagli [articoli 2, 3 e 4](#) non trovano applicazione per gli edifici:

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 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";

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;

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;

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;

e) anche parzialmente abusivi soggetti all'obbligo della demolizione;

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;

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.

Gli interventi di cui agli artt. 2, 3, 4 della L.R. n.14/2009 non sono applicabili:

- a tutti i fabbricati soggetti a vincolo preordinato all'esproprio;
- a tutti i fabbricati produttivi in zona impropria;
- a tutti i fabbricati situati all'interno della core-area della rete ecologica così come definita dalla pianificazione provinciale ed individuata nella TAV. 3.1.B del P.T.C.P.; per i soli fabbricati residenziali destinati a prima abitazione è consentito l'ampliamento nei limiti dell'art. 2 della L.R. 14/2009;
- a tutti gli edifici con specifiche norme di tutela per i caratteri storico-morfologici, individuati nella cartografia del P.R.G. ed elencati nelle tabelle allegate allo strumento urbanistico vigente, appartenenti alla categoria di intervento 1.

Per tutti gli altri edifici, appartenenti alle categorie di intervento 2 e 3 per i quali la possibilità edificatoria è attualmente ammessa con i limiti di trasformabilità previsti dall'art. 17 del R.E.C., è consentito l' ampliamento massimo di mq. 15 per la categoria 2, e l'ampliamento massimo di mq 30 per la categoria 3, se richiesti a sensi della L.R. 14/2009, in alternativa alla norma regolamentare vigente; per i fabbricati appartenenti alle categorie 4 e 5, è consentita la possibilità di ampliamento massimo del 20% se richiesti a sensi della L.R. 14/2009, in alternativa alla norma regolamentare vigente, qualora si preveda l'adeguamento degli stessi agli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza e con tecnologie che prevedano l'uso di fonti di energia rinnovabile con potenza non inferiore a 3 Kw per ogni unità immobiliare.

Per gli interventi ammessi dal presente punto l'ampliamento è consentito a

	<p>condizione che lo stesso sia eseguito sul fianco o sul retro secondo soluzioni formali che non alterino i caratteri originali dell'edificio, con un corretto inserimento e con l'uso di materiali coerenti con la preesistenza tutelata.</p> <p>Per tutti gli interventi di cui ai commi precedenti, la possibilità di ampliamento è consentita esclusivamente con presentazione di Permesso di Costruire.</p> <p>L'ampliamento degli annessi rurali in zona agricola non potrà essere superiore al 20% dell'esistente ed è ammesso con il limite massimo di mq 150.</p>
<p>2. Con gli interventi previsti dagli articoli 2, 3 e 4 non può essere modificata la destinazione d'uso degli edifici, tranne nel caso di cui all'articolo 2, comma 2, in relazione all'ampliamento realizzato mediante l'utilizzo di un corpo edilizio contiguo già esistente. In ogni caso gli ampliamenti sono consentiti esclusivamente su aree che abbiano una destinazione compatibile con la destinazione d'uso dell'edificio da ampliare.</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> <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> <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</p>	

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.

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.

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.

8. Sono fatte salve le disposizioni in materia di distanze previste dalla normativa statale vigente.

9. È comunque ammesso l'aumento della superficie utile di pavimento all'interno del volume autorizzato, nel rispetto dei parametri igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente.

Art. 10 - Ristrutturazione edilizia.

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:

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;

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 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.

Art. 11 - Interventi a favore dei soggetti disabili.

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".

Art. 12 - Modifiche all'articolo 10 della [legge regionale 12 luglio 2007, n. 16](#) "Disposizioni generali in materia di eliminazione delle barriere architettoniche".

1. Al comma 1 dell'[articolo 10](#) della [legge regionale 12 luglio 2007, n. 16](#) dopo le parole "n. 104/1992" sono aggiunte le parole "*o riconosciuti con una invalidità civile superiore al 75 per cento ai sensi della legge 15 ottobre 1990 n. 295 "Modifiche ed integrazioni all'articolo 3 del D.L. 30 maggio 1988, n. 173, convertito, con modificazioni, dalla L. 26 luglio 1988, n. 291, e successive modificazioni, in materia di revisione delle categorie delle minorazioni e malattie invalidanti"*".

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*".

Art. 13 - Dichiarazione d'urgenza.

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.	
--	--

3. di precisare che la presente deliberazione viene adottata ai sensi dell'art. 9, comma 5, della L.R. n. 14/2009, riservandosi il Consiglio Comunale eventuali ulteriori atti nella materia di cui trattasi.

Inoltre, su proposta del Presidente,

Visto il seguente esito della votazione, eseguita in forma palese:

- presenti: il Sindaco e n. 21 (ventuno) Consiglieri;
- astenuti: n. 2 (due – Frattin L. e Vincenti G.) Consiglieri;
- votanti: il Sindaco e n. 19 (diciannove) Consiglieri;
- favorevoli: il Sindaco e n. 19 (diciannove) Consiglieri;
- contrari: ==,

DELIBERA

di dichiarare la presente immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.