



L.R. 14 del 8 Luglio 2009

- PIANO CASA
- OPPORTUNITA'
- MODALITA'
- LIMITI

FONTE LI 18 Dicembre 2009

COSA E'

- NON è una legge di riforma Urbanistica
- NON è una legge di riforma Edilizia
- E' uno strumento di politica economica per il sostegno del settore edilizio (Regione Veneto 100.000 addetti e circa 500.000 addetti nell'intera filiera)

FINALITA'

conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio incentivando il recupero degli immobili

rinnovo del patrimonio esistente nel rispetto delle tecnologie dell'edilizia sostenibile favorendo **fonti di energia rinnovabile**

SCADENZE

Durata	Dal 11/7/2009 al 11/7/2011 (effetti comunque +3 anni)
Delibera C.C.	Entro il 30/10/2009

I RUOLI

STATO – detta i principi

REGIONE

- Ha legiferato in materia – L.R. 14/09
- Ha fornito interpretazioni autentiche (definizione “prima casa” – L.R. 26 del 9/10/2009)
- Ha emanato le linee guida in materia di edilizia sostenibile (DGR nr. 2499 del 4/8/2009)
- Ha stabilito le caratteristiche tipologiche e dimensionali delle pensiline e tettoie (DGR nr. 2508 del 4/8/2009)

COMUNI

Entro il 30/10/2009 dovevano deliberare modalità e limiti (C.C. nr. 36 del 29/10/2009):

- Amplissima discrezionalità nel “Governo del territorio” in forza degli artt. 5-114-117-118 della Costituzione;
- I Comuni non possono concedere di più di quanto previsto in norma
- Non si possono derogare le norme di esclusiva competenza Statale (Ambiente, Ordinamento Civile e Penale)

DEFINIZIONI

Fabbricati esistenti	Tutti i fabbricati al grezzo dotati di copertura e tamponamenti (viene ripresa la definizione del Ministero Infrastrutture e Trasporti espressa in materia di condoni edilizi – prevalente criterio giurisprudenziale) – <u>non è richiesta agibilità -</u>
Prima Casa	Tutte le U.I. in proprietà, usufrutto o altro diritto reale in cui l'avente titolo o i suoi familiari, risiedono oppure si obbligano a stabilire la residenza e a mantenerla per 24 mesi dal 11/7/2009
Centro Storico	La norma fa riferimento al D.M. 1444/68 – Il Centro Storico non sempre coincide con le sole zone “A”; se i Comuni non dettano specifiche il Centro Storico coincide con le zone “A”

L'ARTICOLATO

NORME A SCADENZA 11/7/2011		NORME A REGIME	
Art. 2	Interventi edilizi di ampliamento	Art. 5	Impianti solari e fotovoltaici
Art. 3	Interventi volti al rinnovamento del patrimonio esistente	Art. 10	Definizione ristrutturazione edilizia
Art. 4	Interventi per favorire la riqualificazione ins. Turistici/ric.	Art. 12	Norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche
Art. 6	Titolo abilitativo e procedimento		
Art. 7-11	Agevolazioni in materia di oneri		
Art. 8	Elenchi		
Art. 9	Ambito (limiti e modalità)		

ART. 2 INTERVENTI EDILIZI

A M P L I A M E N T O	Applicabilità	SUP. COPERTA	VOLUME
		NON RESIDENZIALE	RESIDENZIALE
	Tutti i fabbricati	20%	20%
+ utilizzo fonti energia rinnovabile (3 Kwh) (anche se già installati)	30%	30%	
CONDIZIONI			
<ul style="list-style-type: none">• Parametri P.R.G. – tutti derogati -• Aderenza o utilizzando edificio contiguo; in caso di dimostrata impossibilità può essere autorizzato un accessorio separato• I sottotetti esistenti al 31 marzo 2009 sono da computare nei limiti dell'ampliamento• In caso di case a schiera l'ampliamento è ammesso se realizzato in maniera uniforme con le stesse modalità e per tutte le case• Per i fabbricati plurifamiliari devono essere rispettate le norme in materia di condomini• Distanze: Norme Statali (Codice Civile)			

ART. 3 RINNOVAMENTO

D E M O L I Z. / R I C O S T	Applicabilità	SUP. COPERTA	VOLUME
	(sono derogate le norme dei Piani)	NON RESIDENZIALE	RESIDENZIALE
	Tutti i fabbricati ante 1989	40%	40%
	Intervento assoggettato a P.U.A.	50%	50%
CONDIZIONI			
<ul style="list-style-type: none">• Devono essere perseguiti:<ul style="list-style-type: none">– standard qualitativi, energetici, architettonici, tecnologici e di sicurezza• D.G.R. nr. 2499 del 4/8/2009 – interventi graduati in funzione degli standard di qualità ambientale ed energetica• Parametri P.R.G. – tutti derogati – (altezza, tipologia, standard, materiali etc.• Distanze: Norme Statali (Codice Civile)			

Art. 4 STRUTTURE TURISTICHE

A M P L I A M E N T O	Applicabilità (sono derogate le norme dei Piani)	SUP. COPERTA
	Stabilimenti balneari, campeggi, impianti sportivi all'aperto	20%
	CONDIZIONI	
	Proroga delle concessioni demaniali marittime	

ART. 5 DIFFUSIONE FOTOVOLTAICO E IMPIANTI SOLARI SU PENSILINE E TETTOIE

T E T T O I E	Applicabilità – no volume	
	Solo fabbricati residenziali (anche zona agricola)	Fino a 60 mq. Max 6 KW per impianti solari Max. 6 KWp per i fotovoltaici
	CONDIZIONI	
	Vedasi D.G.R. 2508 del 4 agosto 2008 Hm = Mt. 3.5 (intradosso/piano campagna) Hm.= Mt. 2.5 (intradosso/pavimento)	

Art. 9 AMBITO APPLICAZIONE

Sono esclusi:

- Fabbricati nei centri storici
- Fabbricati vincolati parte II D.Lgs. 42/2004
- Vincolati dal P.R.G. (particolari gradi protez.)
- In aree a inedificabilità assoluta; (art. 33 L. 47/85) – (ES. rispetto stradale, cimiteriali etc.)
- Fabbricati abusivi anche parzialmente;
- Aree ad alta pericolosità idraulica;
- No cambio d'uso ad eccezione di utilizzo di corpo edilizio contiguo; (art. 2 comma 2)
- I fabbricati in aree incompatibili

Art. 6 TITOLO ABILITATIVO

- Il titolo abilitativo previsto è la D.I.A.
- La circolare regionale precisa che sono fatti salvi i principi del D.P.R. 380/01 in materia di titoli abilitativi

Documentazione

La D.I.A. deve essere corredata di:

- Atto di proprietà
- Asseverazione del progettista
- Elaborati di progetti previsti dal Regolamento edilizio (relazione, foto, planimetria, piante, sezioni e prospetti)
- Parere autorità competente (art. 23 comma 4 D.P.R. 380/2001)
- Autocertificazione conformità progetto norme di sicurezza (impianti e sismica) e igienico sanitarie;
- Autocertificazione in materia di condizioni definite per “prima casa”

Art. 7 ONERI

- Oneri urbanizzazione e costo costruzione ridotti del 60% per interventi “prima casa”
- I comuni possono deliberare ulteriori incentivi

Art. 8 ELENCHI

I Comuni devono predisporre un registro ove registrare gli interventi di cui all'art. 2-3 e 4.

ART. 2 INTERVENTI EDILIZI

A M P L I A M E N T O	APPLICABILITA'	SUP. COPERTA	VOLUME
		NON RESIDENZIALE	RESIDENZIALE
	Tutti i fabbricati	20%	20%
	+ utilizzo fonti energia rinn.	30%	30%
	CONDIZIONI LEGGE	CONDIZIONI DELIBERA	
	<ul style="list-style-type: none"> •Parametri P.R.G. – tutti derogati •Aderenza o utilizzando edificio contiguo; in caso di dimostrata impossibilità può essere autorizzato un accessorio separato •I sottotetti esistenti al 31 marzo 2009 sono da computare nei limiti dell'ampliamento •In caso di case a schiera l'ampliamento è ammesso se realizzato in maniera uniforme con le stesse modalità e per tutte le case •Per i fabbricati plurifamiliari devono essere rispettate le norme in materia di condomini •Distanze: Norme Statali (Codice Civile) 	<ul style="list-style-type: none"> •No deroga a distanze, tipologie, materiali, standard di P.R.G., tutela idraulica; No deroga per condomini e comunque per tipologie a blocco >4 unità; No deroga: allevamenti intensivi, le aree soggette a PdR/PIRUEA, le attività in zona impropria, i fabbricati in zona F •Deroga in altezza max. 1.5 – eventuale piano mansardato •Gradi protezione 1-2-3 No Piano Casa; gradi 4-5-6-7 sì Piano Casa nei limiti dei gradi di protezione •Aderenza o utilizzando edificio contiguo; in caso di dimostrata impossibilità può essere autorizzato un accessorio separato •I sottotetti esistenti al 31 marzo 2009 sono da computare nei limiti dell'ampliamento – si precisa che essi costituiscono base imponibile - •Gli indici del Piano si sommano alla deroga •In caso di case a schiera l'ampliamento è ammesso se realizzato in maniera uniforme con le stesse modalità e per tutte le case (fino a trifamiliare) •Le strutture agricole esistenti in zona agricola possono essere ampliate se dimostrata esigenza - relazione agronomica ; interventi finalizzati al riordino •Nelle core areas e nei corridoi ecologici serve valutazione compat. Ambient. •Contiguità = max. 50 mt. 	

ART. 3 RINNOVAMENTO PATRIMONIO EDILIZIO

D E M O L I Z I O N E / R I C O S T R .	Applicabilità	SUP. COPERTA	VOLUME
		NON RESIDENZIALE	RESIDENZIALE
	Tutti i fabbricati ante 1989	40%	40%
	Intervento assoggettato a P.U.A.	50%	50%
	CONDIZIONI LEGGE	CONDIZIONI DELIBERA	
	<ul style="list-style-type: none"> • Parametri P.R.G. – tutti derogati – (altezza, tipologia, standard, materiali etc. • Devono essere perseguiti: <ul style="list-style-type: none"> – standard qualitativi, energetici, architettonici, tecnologici e di sicurezza • D.G.R. nr. 2499 del 4/8/2009 – interventi graduati in funzione degli standard di qualità ambientale ed energetica • Distanze: Norme Statali (Codice Civile) 	<ul style="list-style-type: none"> • No deroga a distanze, tipologie, materiali, standard di P.R.G., tutela idraulica, obbligo di redazione di P.U.A. • No deroga: nelle aree produttive da riconvertire in adeguamento alla previsione del P.T.C.P., per allevamenti intensivi, per le aree soggette a PdR/PIRUEA, per le attività in zona impropria, per le zone F • Deroga in altezza max. 1.5 – eventuale piano mansardato • Gli standards qualitativi devono essere tutti garantiti • Le strutture agricole esistenti in zona agricola possono essere ampliate se dimostrata esigenza - relazione agronomica ; interventi finalizzati al riordino • Nelle core areas e nei corridoi ecologici serve valutazione compat. Ambient. • Il rispetto degli indici di prestazione energetica devono essere certificati dal professionista • Gradi protezione 1-2-3 No Piano Casa; gradi 4-5-6-7 sì Piano Casa nei limiti dei gradi di protezione 	

Art. 6 TITOLO ABILITATIVO

- Il titolo abilitativo previsto è la D.I.A.
- La circolare regionale precisa che sono fatti salvi i principi del D.P.R. 380/01 in materia di titoli abilitativi

Precisazione delibera

- Negli interventi edilizi che utilizzano “potenzialità ordinarie” e “potenzialità in deroga”, il titolo abilitativo del permesso di costruire “assorbe” la D.I.A.; tenere distinte le quantità di ampliamento ordinario da quelle in deroga.

Art. 9 AMBITO APPLICAZIONE

ESCLUSIONI DI LEGGE

- Fabbricati nei centri storici
- Fabbricati vincolati parte II D.Lgs. 42/2004
- Vincolati dal P.R.G. (particolari gradi protez.)
- In aree a inedificabilità assoluta; (art. 33 L. 47/85) – (ES. rispetto stradale, cimiteriali etc.)
- Fabbricati abusivi anche parzialmente;
- Aree ad alta pericolosità idraulica;
- No cambio d'uso ad eccezione di utilizzo di corpo edilizio contiguo; (art. 2 comma 2)
- I fabbricati in aree incompatibili

PRECISAZIONI DELIBERA

- Nei Nuclei Rurali si applica piano casa (rispetto gradi di protezione)
- Per i fabbricati con grado di protezione 4-5-6-7 rispetto delle N.T.A; gradi 1-2-3 No Piano Casa
- Gli interventi di demolizione-ricostruzione (art. 3) possono essere eseguiti anche per i fabbricati in fascia di rispetto stradale – ricostruzione fuori fascia e in contiguità
- No Piano casa per attività in zona impropria ancorchè schedate dal P.R.G.
- Ampliamenti (art. 2) anche per fabbricati in zona produttiva “D” – ma no alloggi custode



L'Amministrazione
Comunale augura buone
feste ed un prospero 2010