MODALITA' DI APPLICAZIONE L.R. 14/2009 "PIANO CASA"

Premessa

Oggetto e contenuti delle modalità di applicazione.

Il presente atto ha per oggetto la disciplina speciale e derogatoria dell'attività edilizia straordinaria di cui agli articoli 2, 3 e 4 della legge regionale Veneto 8 luglio 2009 n. 14 sul territorio comunale, espressa nell'ambito dell'autonomia statutaria e normativa del Comune, nel rispetto del suo Statuto, degli ordinamenti nazionale e regionale oltre che comunitario e dell'articolo 9, comma 5 della legge regionale 8 luglio 2009 n. 14 come modificata dalla L.R. n. 13/2011.

In particolare costituisce norma:

1. la disciplina degli ulteriori limiti e modalità di applicazione della normativa regionale relativa agli interventi straordinari di cui agli articoli 2, 3 e 4 della L.R. 14/09 e L.R. 13/2011, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi;
2. le definizioni principali ed essenziali assunte anche per ulteriore specificazione di quelle prevalenti in fonti sovraordinate.

L'applicazione dell'attività edilizia straordinaria oggetto del regolamento attuativo si conforma ai seguenti obiettivi di tutela, qualità e sicurezza:

1. il recupero del patrimonio edilizio esistente al fine della sua rispondenza alle esigenze d'uso, anche attraverso la sostituzione edilizia;
2. tutela e salvaguardia dell'identità storica specificatamente individuata negli strumenti di pianificazione sulla base di particolari ricerche che ne hanno motivato il vincolo;
3. miglioramento delle condizioni abitative concernenti sia l'organizzazione funzionale e dimensionale che i requisiti prestazionali, esigenziali e dotazionali dei fabbricati e delle singole unità immobiliari;

COMUNE DI CASALEONE
ASSESSORATO ALL'URBANISTICA

4. miglioramento della qualità costruttiva attraverso soluzioni a ciò preordinate, la sostituzione di materiali inquinanti o pericolosi, l'eliminazione del degrado fisico e funzionale di spazi ed edifici;
5. miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie, dei livelli di isolamento termico, acustico ed igrometrico, di illuminamento e ventilazione naturale e artificiale;
6. miglioramento dell'efficienza energetica e riduzione dei consumi idrici;
7. miglioramento delle condizioni di sicurezza degli spazi, pubblici e privati, sia sotto l'aspetto statico, impiantistico e d'uso-fruibilità.

La presente normativa integra le Norme Tecniche Di Attuazione ed il Regolamento Comunale vigente di PRG .

Per la durata dell'efficacia della legge (11.07.2009 -30.11.2013) le norme contenute nella presente normativa prevalgono su quelle vigenti di PRG per i progetti presentati in attuazione di quanto previsto dalla legge 14/2009 e legge 13/2011.

art. 1 – Definizioni

Ai fini dell'applicazione della normativa in oggetto si definiscono:

– **“Piano Casa”**

Si intende per “Piano Casa” la Legge Regionale n. 14/2009 del 08/07/2009 modificata dalla L.R.13/2011.

– **“P.R.G”**

Piano Regolatore Generale vigente.

– **“P.A.T.”**

Il Piano di Assetto del Territorio previsto dalla L.R. n° 11/2004.

– **“Piano Attuativo (P.U.A.)**

I piani di cui all'articolo 19 della L.R. n° 11/2004.

– **“Prima Casa”**

Per “prima abitazione del proprietario” di cui all'[articolo 7](#) della [legge regionale 8 luglio 2009, n. 14](#) e “prima casa di abitazione” di cui al comma 3, comma 4, comma 6 e comma 7 dell'[articolo 9](#) della medesima legge, si intendono le 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 e a mantenerla per ventiquattro mesi successivi al rilascio del certificato di agibilità .

– **“Edifici residenziali”**

Gli edifici destinati a residenza. Sono assimilati alla residenza i volumi fuori terra degli accessori alla abitazione come ripostigli, garage e cantine ecc.

“Edifici adibiti ad uso diverso”

Gli edifici non ricadenti nella definizione precedente.

– **“Volume esistente”**

Il volume edilizio legittimamente realizzato o legalmente legittimato alla data del 09/07/2011 in relazione alla destinazione d'uso ed alla categoria urbanistica di appartenenza, calcolato in conformità delle norme di P.R.G. vigente.

– **“Superficie coperta esistente”**

La superficie coperta legittimamente realizzata o legalmente autorizzata, alla data del 09/07/2011, in relazione alla destinazione d'uso ed alla categoria urbanistica di appartenenza, calcolata secondo le norme di P.R.G. vigente.

– **“Zona territoriale compatibile”**

Ai fini della legge regionale 14/09, articolo 9, comma 2, secondo periodo, per aree con destinazione d'uso compatibile con la destinazione d'uso dell'edificio da ampliare si intendono le destinazioni d'uso ammesse dagli strumenti di pianificazione e/o dal regolamento edilizio comunale per la zona territoriale omogenea in cui l'area ricade.

– **“Edifici realizzati anteriormente al 1989”**

Gli edifici legittimati da titoli abilitativi, realizzati in conformità al titolo abilitativo edilizio la cui dichiarazione di fine lavori depositata in Comune nei documenti l'avvenuta ultimazione entro il 31.12.1988. In mancanza può essere assunta la data di fine lavori indicata nel certificato di collaudo statico regolarmente depositato o nella richiesta di certificato di agibilità/abitabilità. Nei casi di titolo abilitativo in sanatoria, quale data di fine lavori si assume quella dichiarata nell'istanza o desumibile dagli allegati della medesima. Per gli edifici realizzati in data anteriore al 01/09/1967, l' anteriorità e la non successiva modificazione necessitante un titolo abilitativo è dichiarata dall'avente titolo dell'edificio mediante autocertificazione.

– **“Edificio esistente”**

Ai fini dell'applicazione della legge 14/09 si considera edificio esistente il manufatto anche privo di agibilità che alla data del 09/07/2011 sia caratterizzato perlomeno dalla presenza della struttura portante e dalla copertura. Gli ampliamenti dell'articolo 2 (20%) del Piano Casa si applicano anche a quegli edifici che non sono ancora stati realizzati, ma il cui progetto o richiesta di titolo abilitativo siano stati presentati al Comune entro il 31/05/2011. Gli ampliamenti dell'articolo 3 (40% - 50%) del Piano Casa si applicano anche agli edifici che siano stati demoliti o siano in corso di demolizione sulla base di un regolare titolo abilitativo ed alla data del 09/07/2011 non siano stati ricostruiti.

– **“Corpo edilizio esistente”**

Corpo edilizio legittimamente realizzato legalmente legittimato, che abbia almeno un punto di contatto fisico tra la muratura dei solidi costituenti l'edificio di riferimento o quello oggetto di intervento.

– ***"Case a schiera"***

Si intendono gli edifici costituiti da più unità abitative una a fianco dell'altra, aderenti in tutto o in parte su almeno un lato e aperti su almeno due lati, accorpati in numero superiore a due, che risultino ancora omogenee ed uguali nella composizione volumetrica e prospettica.

– ***"edificio anche parzialmente abusivo soggetto all'obbligo di demolizione"***

Ai fini della legge regionale 14/09 articolo 9, comma 1, lettera e), per edificio anche parzialmente abusivo soggetto all'obbligo di demolizione, per il quale non trovano applicazione gli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4 della legge regionale stessa, si intende l'edificio, o sua parte, realizzato in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio, ovvero con variazioni essenziali, la cui sanzione amministrativa è la demolizione. Rientrano in tale nozione anche gli edifici per i quali non si procede materialmente alla demolizione per l'applicazione della sanzione pecuniaria prevista dagli articoli 33, comma 2, e 34, comma 2, del testo unico edilizia di cui al DPR 380/01. La non applicabilità degli interventi straordinari decade soltanto in seguito a preliminare accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 36 o dell'articolo 37 del medesimo testo unico edilizia in relazione alla tipologia di abuso.

art. 2 – Disposizioni sugli ampliamenti art. 2 e interventi art. 3 e 4

- gli interventi edilizi non potranno superare le altezze massime previste dalle Norme di Zona del P.R.G. vigente;
- gli interventi edilizi non dovranno superare il numero dei piani abitabili previsti dalle Norme di Zona di P.R.G. vigente;
- gli interventi edilizi nelle zone residenziali, del PRG vigente, potranno raggiungere un rapporto di copertura fino ad un massimo del 60% della superficie fondiaria del lotto;
- gli interventi edilizi dovranno rispettare le distanze minime previste dalle disposizioni statali (a titolo esemplificativo non sono derogabili le disposizioni

dell'art.9 del D.M. 02/041967 n. 1444, del Codice della Strada, del Codice Civile nonché di sicurezza stabilite con leggi speciali).

- l'ampliamento in zona D per gli edifici adibiti ad uso diverso non potrà superare il 70% della superficie coperta del lotto ed i 12 metri di altezza;
- tutti gli interventi edilizi dovranno garantire un rapporto di permeabilità pari ad almeno il 20% della superficie fondiaria del lotto ;
- l'ampliamento definito dall'art.2, commi 1 e 2 del Piano Casa, va calcolato sull'edificio esistente a cui può essere aggiunta l'eventuale capacità insediativa residua del lotto.

art. 3 – Modalità

- L'intervento edilizio che determina un aumento delle unità abitative, commerciali e direzionali, dovrà ricavare i parcheggi e le aree a servizi per le nuove unità mantenendo quelle esistenti; è ammessa la monetizzazione degli oneri di urbanizzazione in caso di dimostrata impossibilità a localizzare all'interno dell'area le opere necessarie.
- l'ampliamento di edifici residenziali in zona agricola dovrà utilizzare prioritariamente gli eventuali annessi adiacenti presenti nell'aggregato non utilizzati, salvo diversa attestazione I.R.A..
Per la prima casa di abitazione, qualora la volumetria esistente sia inferiore a quella massima realizzabile, ai sensi del “piano Casa”, l'ampliamento va determinato su quest'ultima. Per gli altri edifici residenziali che non siano prime case di abitazione, la misura dell'ampliamento va determinata sulla volumetria legittimamente esistente; analogamente per gli edifici non residenziali.
- gli interventi edilizi devono sempre rispettare i requisiti edilizi ed igienici di legge;
- qualora l'ampliamento consista nella sopraelevazione, anche di parte del fabbricato dovrà essere prodotta una dichiarazione di staticità riguardante l'intero edificio;

- qualora l' ampliamento riguardi case a schiera, dovrà corrispondere ad un progetto architettonico unitario sottoscritto da tutti gli aventi titolo. Tale progetto dovrà garantire che l' ampliamento avvenga in maniera uniforme e con le stesse modalità. Il progetto assentito potrà comunque essere realizzato anche per singole parti purché corrispondenti alle unità edilizie che compongono le schiere entro i termini previsti dalla normativa vigente.

art. 4 Ambiti di applicazione

Si recepisce quanto previsto dal comma 1 dell'art. 9 del Piano Casa.

Ai sensi del comma 5 dello stesso art. 9 si prevedono i seguenti limiti all'applicabilità degli art. 2, 3 e 4 del Piano Casa:

- ***CENTRI STORICI***

nelle zone "A", così come individuati dallo strumento urbanistico vigente, salvo che per gli edifici che risultino privi di grado di protezione, ovvero con grado di protezione di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione o sostituzione edilizia, ricomposizione volumetrica o urbanistica, anche se soggetti a piano urbanistico attuativo, a condizione che l'altezza della linea di gronda non superi i 6 ml. e a condizione che si provveda ad una riqualificazione architettonica complessiva dell'edificio. I cambi di destinazione d'uso sono ammessi in conformità agli usi ammessi dal P.R.G. vigente.

- ***CORTI DI ANTICA ORIGINE***

(individuate dal P.R.G. vigente quali unità urbanistiche BC- Beni Ambientali)

Si applica quanto previsto per i centri storici ammettendo inoltre:

Nel caso in cui l'ampliamento venga realizzato staccato dal fabbricato esistente dovrà essere costruito all'esterno del perimetro del Nucleo Rurale (individuato dal P.R.G. vigente) entro i mappali di proprietà, in continuità territoriale con il mappale dell'immobile di origine, e comunque entro un raggio massimo di ml. 50 del fabbricato esistente.

Gli interventi previsti dagli articoli 2,3 e 4 del Piano Casa non si applicano:

- negli allevamenti zootecnici intensivi e civili disciplinati dalla D.G.R. 3178/2004 s.m.i.

- ai beni vincolati ai sensi della parte seconda del Decreto Legislativo 22/01/2004 n°42 " Codice dei Beni Culturali e del paesaggio" ai sensi dell'art. 10 della legge n° 137 del 6/07/2002 e successive modifiche ed integrazioni. All'interno di questa casistica rientrano anche le Ville Venete ubicate nel territorio comunale così come individuate nella tavola 4 dell'adottato P.A.T.. Tale scelta è motivata dalla necessità di salvaguardare l'integrità di edifici che presentano rilevanti caratteristiche artistiche/storiche meritevoli di tutela;
- negli edifici ricadenti nelle aree di inedificabilità assoluta di cui all'articolo 33 della legge n°47 del 28/02/1985. " 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;
- agli edifici anche parzialmente abusivi soggetti all'obbligo della demolizione;
- agli edifici 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 modifiche.

art. 5 Caratteristiche costruttive delle tettoie e pensiline

Dovrà essere rispettato quanto previsto dalla Normativa Tecnica d'Attuazione e dal Regolamento Edilizio del PRG vigente, relativamente alle definizioni tipologiche. Nelle Zone A ed Agricole la qualità del costruito dovrà essere armonicamente inserita nel contesto dell'edificio privilegiando l'uso di materiali così come descritti nella Guida agli interventi della Normativa Tecnica D'Attuazione.

art. 6 – Rapporto con gli strumenti urbanistici

Le presenti modalità di applicazione, nelle materie disciplinate dal “Piano Casa”, costituiscono disciplina speciale rispetto alle previsioni del Regolamento Edilizio e delle Norme Tecniche di PRG che comunque rimangono come punto di riferimento per le parti non disciplinate.

Nel caso di entrata in vigore nel biennio di validità del “Piano Casa” di varianti o nuovi atti di pianificazione comunale, i richiami od i riferimenti contenuti nel presente atto sono automaticamente sostituiti dalle nuove previsioni.

art. 7 Durata delle Norme

Le presenti norme si applicano ai progetti presentati entro il 30/11/2013 è facoltà dell'Amministrazione nel biennio di valenza del “Piano Casa” integrare le presenti norme con apposita e motivata delibera comunale.