

## COMUNE DI MIANE

### Limiti e modalità operative di applicazione del Piano Casa (art. 9, comma 5, della LR n. 14/2009)

#### Premesse

La presente Deliberazione viene presa in stretto coordinamento tra i Comuni di Revine Lago, Tarzo, Cison di Valmarino, Follina e Miane in considerazioni che gli stessi hanno avviato un processo di pianificazione strategica del proprio territorio attraverso lo strumento del P.A.T.I., in regime di copianificazione con la Regione del Veneto ed oggi con la Provincia di Treviso.

Le scelte contenute nel Piano di prossima adozione sono state oggetto di un procedimento di Concertazione con i Cittadini, i portatori di interesse, i comuni contermini, la Provincia e la Regione.

Le scelte medesime sono state oggetto di valutazione di sostenibilità nell'ambito della procedura V.A.S.

Tutti tali atti comportano l'introduzione di alcune limitazioni all'applicazione della legge 14/2009, alla luce delle seguenti considerazioni:

- a) I Centri Storici dei Comuni in premessa sono caratterizzati oltre che dalla presenza di immobili di grande valore storico culturale, vincolati per Legge, anche da un tessuto di edilizia minore di grande pregio storico-testimoniale caratterizzato da tipologie, materiali e forme insediative a corte chiusa che manifestano caratteri di unicità ed integrità rilevanti.
- b) L'edilizia rurale minore costituisce parte integrante del paesaggio agrario tradizionale e presenta anch'essa tipologie e materiali la cui conservazione rappresenta un obiettivo strategico per tutte le Amministrazioni interessate.
- c) Le zone agricole integre sono inoltre interessate da coltivazioni specializzate di grande valore ma che richiedono trattamenti fitosanitari continui motivo per il quale se ne esclude la compatibilità a fini residenziali
- d) Una quota rilevante del territorio risulta inoltre appartenere alla Rete Natura e pertanto riveste un ruolo importante a scala regionale come ben risulta dagli studi contenuti nel Rapporto Ambientale e nella VINCA; per questo motivo tutte le pressioni antropiche vanno contenute nella misura massima possibile.

#### Art. 1 - Finalità

1. [...omissis...]
2. [...omissis...]
3. [...omissis...]

#### 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.

***La realizzazione dell'ampliamento è subordinata al rispetto delle norme di decoro architettonico previste dal vigente Regolamento Edilizio e dalle vigenti Norme Tecniche di Attuazione.***

***La deroga agli indici fondiari/territoriali o alle previste volumetrie è limitata ad un massimo del 20%***

***La deroga al rapporto di copertura è limitata ad un massimo del 20%***

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

- *distanze dai confini, dalle strade e dagli edifici;*
- *standard urbanistici e di dotazioni di servizi;*

***La deroga alle disposizioni delle vigenti norme e regolamenti di piano relative alle altezze dei fabbricati, fatto salvo quanto previsto dal D.M. 02.04.1968, n.1444, è limitata alla sopraelevazione di un piano e comunque fino all'altezza massima di ml.9,00, e comunque in modo che non si creino differenze di quota superiori a un piano rispetto agli edifici contigui. Non è consentita l'edificazione delle corti di valore storico così come individuate negli strumenti urbanistici vigenti.***

***L'ampliamento degli annessi rustici (strutture agricolo-produttive) ubicati in zona agricola è consentito previa approvazione del Piano Aziendale previsto dall'art.44 della L.R. 11/2004, da parte di imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola, con espressa esclusione degli annessi rustici (strutture agricolo-produttive) adibiti ad attività agro-industriale e/o allevamenti intensivi.***

***L'ampliamento degli edifici ad uso residenziale ubicati in zona agricola, è consentito esclusivamente nelle zone agricole E3 "agricole produttive" , E4 "centri rurali" e nei nuclei di edificazione diffusa.***

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.

***E' esclusa la possibilità di realizzare l'ampliamento mediante corpo edilizio separato in zona A - centro storico e in zona agricola E1 o E2 o in ambiti agricoli integri.***

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.

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.

***Nel caso di edifici composti da più unità immobiliari organizzate con parti comuni e nel caso di ampliamento di case a schiera l'ampliamento è ammissibile solo previa presentazione di un progetto unitario (cd "Piano Guida") relativo all'intero fabbricato/complesso, sottoscritto da tutti i proprietari e/o aventi titolo.***

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 installati.

***Fermo restando il limite minimo di 3 Kw previsto dalla legge, la possibilità di elevare l'ampliamento di un ulteriore 10% è subordinata all'utilizzo di fonti d'energia rinnovabile nella misura di almeno 1 Kwh per ogni 100 mq di Superficie Utile.***

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.

***Nel caso di ampliamento eseguito su corpo edilizio separato, la prestazione energetica almeno corrispondente alla classe B deve essere garantita sia sul fabbricato principale, sia sul corpo separato.***

**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 parziali 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.

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

- **distanze dai confini, dalle strade e dagli edifici;**
- **standard urbanistici e di dotazioni di servizi;**

**La deroga agli indici fondiari/territoriali o alle previste volumetrie è limitata ad un massimo del 20%**

**La deroga al rapporto di copertura è limitata ad un massimo del 20%**

**La deroga alle disposizioni delle vigenti norme e regolamenti di piano relative alle altezze dei fabbricati, fatto salvo quanto previsto dal D.M. 02.04.1968, n.1444, è limitata alla sopraelevazione di un piano e comunque fino all'altezza massima di ml.9,00, e comunque in modo che non si creino differenze di quota superiori a un piano rispetto agli edifici contigui. Non è consentita l'edificazione delle corti di valore storico così come individuate negli strumenti urbanistici vigenti.**

**Gli interventi sugli annessi rustici (strutture agricolo-produttive) ubicati in zona agricola è consentito previa approvazione del Piano Aziendale previsto dall'art.44 della L.R. 11/2004, da parte di imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola, con espressa esclusione degli annessi rustici (strutture agricolo-produttive) adibiti ad attività agro-industriale e/o allevamenti intensivi.**

**Gli interventi sugli edifici ad uso residenziale ubicati in zona agricola, è consentito esclusivamente nelle zone agricole E3 "agricole produttive" ed E4 "centri rurali" e nei nuclei di edificazione diffusa**

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.

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. [...omissis...]
2. [...omissis...]

**Art. 5 - Interventi per favorire l'installazione di impianti solari e fotovoltaici e di altri sistemi di captazione delle radiazioni solari .**

1. [...omissis...]
2. [...omissis...]
3. [...omissis...]

**Gli interventi di cui al presente articolo non sono applicabili:**

- **agli edifici ricadenti all'interno dei centri storici;**

- **agli edifici 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";**
- **agli edifici schedati dal vigente P.R.G. con grado di protezione 1, grado di protezione 2 e grado di protezione 3.**

#### **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.

***Sono fatte salve le disposizioni puntualmente esplicitate nella presente delibera.***

***E' espressamente esclusa la deroga agli adempimenti ed agli effetti di norme diverse da "norme dei regolamenti degli enti locali" e "norme tecniche dei piani e regolamenti urbanistici". In particolare è esclusa la deroga dall'obbligo e dagli effetti del Piano Aziendale previsto dalla normativa per le zone agricole.***

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.

***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 art. 2, 3, 4 della LR 14/09, 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.***

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 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;
- c) elaborati progettuali richiesti dal regolamento edilizio e dallo strumento urbanistico vigente;
- d) parere dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 23, comma 4, del D.P.R. n. 380/2001 e successive modificazioni, nel caso di intervento su immobile vincolato;
- e) documenti previsti dalla parte seconda del D.P.R. n. 380/2001 qualora ne ricorrano i presupposti;
- f) autocertificazione sulla conformità del progetto alle norme di sicurezza e a quelle igienico-sanitarie.

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.

***L'utilizzo delle tecniche costruttive di riqualificazione energetica e il rispetto degli indici di prestazione energetica deve essere certificato 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.***

#### **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.

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:

- a) non è dovuto per gli edifici destinati a prima abitazione del proprietario o avente titolo;
- 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).

***Per gli edifici diversi dalla prima casa di abitazione non sono previste riduzioni del contributo di costruzione.***

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.

#### **Art. 8 - Elenchi.**

a. [...omissis...]

1.bis [...omissis...]

#### **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", 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. [...omissis...]

**Gli interventi di cui agli artt. 2, 3 e 4 della presente legge, all'interno delle zone A - centro storico, si applicano solo per la prima casa di abitazione ed esclusivamente agli immobili privi di grado di protezione ovvero con grado di protezione 4, 5B o 5C e a condizione che gli stessi non siano ricompresi all'interno di un ambito soggetto a strumento urbanistico attuativo e che gli eventuali ampliamenti rispettino gli allineamenti sui fronti principali esistenti e non interessino corti storiche di pregio, giardini storici e zone verdi da tutelare.**

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 art. 2, 3, 4 della presente legge non sono inoltre applicabili:**

- ai fabbricati ricompresi negli ambiti soggetti a strumento urbanistico attuativo
- ai fabbricati situati nelle zone produttive che il P.T.C.P. destina a riconversione a funzioni diverse;
- ai fabbricati ad uso residenziale situati nelle zone produttive-artigianali (alloggio del custode)
- ai fabbricati ricompresi negli ambiti produttivi in zona impropria;
- ai fabbricati ricompresi negli ambiti vetero-produttivi e dell'archeologia industriale;
- ai fabbricati ricadenti negli ambiti di tutela fluviale;
- ai fabbricati ricadenti in zone di particolare valore paesaggistico e monumentale;
- ai fabbricati soggetti a vincolo preordinato all'esproprio;
- ai fabbricati di valore storico-testimoniale schedati dal vigente P.R.G. con grado di protezione 1, grado di protezione 2 e grado di protezione 3.
- ai fabbricati situati all'interno delle core-area della rete ecologica.

2. Con gli interventi previsti dagli articoli 2, 3 e 4 può 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.

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.

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.

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.

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.

5. Fermo restando quanto previsto dai commi 1,2,3 e 4, i comuni entro il termine del 30 ottobre 2009<sup>1</sup> 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.

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<sup>2</sup>. 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 24 mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge<sup>3</sup> 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, 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.

#### **Art. 10 - Ristrutturazione edilizia**

1. [...omissis...]

#### **Art. 11 - Interventi a favore dei soggetti disabili**

1. [...omissis...]

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

1. [...omissis...]

2. [...omissis...]

---

<sup>1</sup> Ai sensi dell'art.8, comma 4, della L.R. n.13/2011, i Comuni devono deliberare entro il 30 novembre. Decorso inutilmente tale termine, gli articoli 2 e 3 della legge regionale 8 luglio 2009, n.14, come modificati dalla L.R. n.13/2011, trovano integrale applicazione.

<sup>2</sup> Si veda ora l'art. 8, comma 7, della L.R.n.13/2011 : "Fermo restando quanto previsto dal comma 6, gli interventi di cui agli articoli 2 e 4 della legge regionale 8 luglio 2009, n.14, come modificati dalla presente legge, sono consentiti sugli edifici esistenti alla data di intrata in vigore della presente legge ovvero su quelli il cui progetto, o richiesta di titolo abilitativo edilizio, siano stati presentati al comune entro il 31 maggio 2011".

<sup>3</sup> Si veda ora l'art. 8, comma 1, della L.R.n.13/2011"Il termine di ventiquattro mesi di cui all'art.9, comma 7, della legge regionale 8 luglio 2009, n.14, per la presentazione delle istanze relative agli interventi di cui agli articoli 2,3,4 della legge regionale 8 luglio 2009, n.14, così come modificati dalla presente legge, è prorogato al 30 novembre 2013".