



# COMUNE DI MORIAGO DELLA BATTAGLIA

DECORATO CON LA MEDAGLIA D'ORO AL MERITO CIVILE

Provincia Di Treviso

e-mail: [segreteria@comune.moriago.tv.it](mailto:segreteria@comune.moriago.tv.it) Tel. 0438/890811 Fax 0438/892803

C O P I A

DELIBERAZIONE N. 24  
DEL 28.10.2009

IN DATA 11.03.2004

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

**L.R. N. 14 DELL'08.07.2009 (PIANO CASA) A SOSTEGNO DEL SETTORE EDILIZIO E PER FAVORIRE L'UTILIZZO DELL'EDILIZIA SOSTENIBILE E MODIFICHE ALLA L.R. 12.07.12007 N. 16 IN MATERIA DI BARRIERE ARCHITETTONICHE - ART. 9 – COMMA 5 – LIMITI E MODALITA' OPERATIVE .**

L'anno **DUEMILANOVE** il giorno **VENTOTTO** del mese di **OTTOBRE** alle ore **20,30**, nella Sala Consiliare della Residenza Municipale, **per determinazione del Sindaco** con avvisi scritti, recapitati nei modi e termini di legge, si è riunito in Seduta Pubblica Sessione Ordinaria in seduta di 1° convocazione, il Consiglio Comunale.

Eseguito l'appello, risultano:

N	COGNOME E NOME	Presenti	Assenti	N.	COGNOME E NOME	Presenti	Assenti
1	TONELLO GIUSEPPE	1		7	FERRACIN MICHELANGELO	1	
2	RIZZETTO LORIS	1		8	PILLON LORETTA MARIA	1	
3	LOVADINA MICHELE	1		9	COLOMBEROTTO ELSA	1	
4	RIZZETTO MIRKO	1		10	GIOTTO LUCIANO	1	
5	GAI ROBERTO	1		11	CONTESSOTTO ROBERTO		1
6	DORIGO MICHELA		1	12	DE CONTI LINA		1
				13	FREZZA CINZIA	1	
					<b>TOTALE</b>	<b>10</b>	<b>3</b>

Assiste alla seduta il Sig. **Cargnin dott. Massimo** Segretario del Comune.

Assume la Presidenza il Sig. **Tonello Giuseppe** nella sua qualità di **Sindaco**, il quale, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta per la discussione e deliberazione sugli oggetti iscritti all'ordine del giorno.

Scrutatori: -----

PARERI DI COMPETENZA (Art. 49 comma 1 del D.Lgs. 267/2000)	
Parere <b>FAVOREVOLE</b> in ordine alla Regolarità Tecnica	Parere <b>NON NECESSARIO</b> in ordine alla Regolarità Contabile ed alla Copertura Finanziaria
<b>IL RESPONSABILE DEL 3° SERVIZIO</b>  <b>Dalto Loris</b>	

**L.R. N. 14 DELL'08.07.2009 (PIANO CASA) A SOSTEGNO DEL SETTORE EDILIZIO E PER FAVORIRE L'UTILIZZO DELL'EDILIZIA SOSTENIBILE E MODIFICHE ALLA L.R. 12.07.12007 N. 16 IN MATERIA DI BARRIERE ARCHITETTONICHE - ART. 9 – COMMA 5 – LIMITI E MODALITA' OPERATIVE .**

**IL Sindaco - Presidente** relaziona sull'argomento facendo presente che in questi ultimi mesi si è molto parlato e discusso del PIANO CASA, come disciplinato dalla L.R. 14/2009 e delle delibere attuative da parte della Giunta Regionale.

Fa presente che la L.R. 14/2009 è una legge che è stata emanata allo scopo di rilanciare l'attività edilizia e sostenere l'economia durante la difficile crisi economica oltre a favorire l'utilizzo di tecniche sostenibili e fonti di energia rinnovabili.

La L.R., continua **il Sindaco**, prevede gli ampliamenti, le demolizioni con ricostruzioni anche se vi sono delle limitazioni precise.

Conclude il suo intervento specificando che tutti i Comuni devono deliberare entro il 30.10.2009 nelle materie indicate dalla Legge, onde evitare la nomina di un Commissario ad Acta in sostituzione del Comune inadempiente.

Passa la parola all'Assessore all'Urbanistica Mirko Rizzetto.

**L'assessore Mirko Rizzetto** informa che la L.R. 14/2009 è subito operativa fin dall'11.07.2009, giorno successivo alla data della sua pubblicazione sul BUR n. 56 del 10.07.2009, per la prima casa ovvero c'è la possibilità dell'ampliamento del 20% e la demolizione e ricostruzione del 40%, innalzabile al 50%, qualora vi sia una ricomposizione planivolumetrica con forme architettoniche diverse da quelle esistenti comportanti la modifica dell'area di sedime.

**L'Assessore** ribadisce che l'art. 9, comma 5, della L.R. 14/2009 attribuisce la potestà del Consiglio Comunale a deliberare sulle seconde case, e sugli edifici ad uso non residenziale di cui agli articoli 3 e 4 della stessa legge. Per le Z.T.O di tipo "D", l'applicazione dell'ampliamento nelle zone D1.1/4, D1.1/3 e D1.1/2. L'Assessore fa presente che l'ampliamento non sarà possibile per tutti quegli edifici ricadenti nelle aree produttive che il P.T.C.P. prevede di non ampliare ma di riconvertire, ai fabbricati individuati nel P.R.G. come Zona E1.a (Palù) e d E1.b (Piave) E2.a ed E2.b nei coni di visuale così come indicati nel vigente P.R.G..

Continua il suo intervento, facendo presente che per gli edifici da demolire e ricostruire, la scelta dell'Amministrazione è di permettere l'aumento del 40% del volume esistente per gli edifici residenziali e fino al 40% della superficie coperta per quelli adibiti ad uso diverso, purchè sia predisposto un piano unitario attuativo (PUA), se superano i 1000 metri cubi, in caso di destinazione residenziale, 1000 metri quadrati di superficie coperta in caso di destinazione produttiva, e metri quadrati 250 di superficie utile in caso di destinazione terziaria.

**Alle ore 20,45 entra il Consigliere Lina De Conti e pertanto i Consiglieri presenti sono n. 11**

**Il Consigliere Lina De Conti** si domanda se questa proposta sia la scelta giusta come risposta alle esigenze dei cittadini che è quella di favorire la piccola abitazione, senza violare l'integrità del territorio, la cui tutela è un valore importante e strategico.

**Il Sindaco – Presidente** specifica che la L.R. non è stata fatta solo per l'edilizia residenziale ma anche per favorire le attività commerciali e produttive senza per questo aver violato l'integrità del territorio anche in considerazione del fatto che l'Amministrazione ha specificatamente escluso in determinate zone del territorio comunale la possibilità di ampliamenti e /o demolizioni e ricostruzioni.

**Il Consigliere Luciano Giotto** domanda cosa vuol dire l'indicazione nella proposta di deliberazione la percentuale del 60% nelle zone ZTO di tipo "D".

**Il Tecnico Comunale, geom. Loris Dalto**, risponde che è la percentuale massima concedibile di ampliamento rispetto ai limiti fondiari.

**Il Consigliere Luciano Giotto** chiede, inoltre, delucidazioni circa le distanze tra gli edifici alla luce di eventuali ampliamenti o demolizioni con ricostruzione ampliamenti.

**Il Tecnico Comunale** risponde che per la prima casa si va in deroga a tutte le norme regolamentari ai Piani regolatori Generali mentre, per la seconda casa, vi è il limite del rispetto delle distanze indicate dal P.R.G.

**Il Consigliere Luciano Giotto** si chiede con perplessità chi tutelerà gli interessi del vicino, confinante a terreni che potrebbero essere oggetti di ampliamento o ristrutturazione.

**Il Tecnico Comunale** risponde che purtroppo la Legge Regionale 14/2009 è stata scritta non in modo corretto e genera numerosissimi dubbi e perplessità oltre a prestarsi a innumerevoli interpretazioni che sicuramente produrranno del contenzioso amministrativo, che elaborerà una giurisprudenza che probabilmente fornirà degli utili indirizzi agli uffici tecnici comunali.

**Il Consigliere Lina De Conti** chiede se sia possibile introdurre una norma che faccia maggiore chiarezza a favore dei cittadini.

**Il Tecnico Comunale** risponde che non si può in nessun modo intervenire sulle disposizioni riguardanti la prima casa, in quanto la normativa è già direttamente applicabile.

**Il Consigliere Lina De Conti** risponde che, alla luce del dibattito, sarebbe opportuno informare il cittadino dando delle indicazioni più precise per le cose che non sono proprio chiare ed univoche.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### PREMESSO CHE:

- la Regione 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 promulgato, 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 Kwp 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 (ZTO “A”);
- siano vincolati ai sensi della parte II<sup>^</sup> del D.Lgs 42/04 (Codice Beni Culturali Paesaggistici);
- 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 c. 8 inoltre non ammette deroghe alle disposizioni in materia di distanze previste dalla vigente legislazione statale;

**PRESO ATTO** 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 c. 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.;

**ATTESO** che La Regione è intervenuta con i seguenti atti:

- DGR n. 2499 del 04.08.2009 con cui vengono integrate le linee guida regionali in materia di edilizia sostenibile di cui alla LR 4/07, come previsto dall’art. 3 c. 2 della legge;
- 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;
- D.G.R. n. 2797 del 22.09.2009 con cui vengono fornite le note esplicative alle nuove disposizioni normative introdotte con L.R. 14/2009;

**PRESO ATTO** che 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 intende porre l’attenzione:

1. L’azione derogatoria degli interventi previsti dalla legge rispetto alle norme ed ai regolamenti in materia urbanistica emanati dai Comuni, dalle Province e dalle Regioni comporta una deroga agli indici edificatori ed ai parametri stereometrici che sinora hanno costituito il cardine del sistema edificatorio, consentendo una differenziazione del tessuto urbano e garantendo spazi per l’accessibilità e la vivibilità dei luoghi.

A fronte degli obiettivi posti dalla legge di “miglioramento della qualità abitativa” si ritiene quindi:

- che l’applicazione dell’ampliamento sia subordinata al rispetto delle norme di decoro architettonico previste dai regolamenti comunali vigenti.
- di limitare la possibilità di deroga agli indici fondiari/territoriali ed al rapporto di copertura ad un massimo del 20% rispetto alle previsioni della pianificazione vigente ed adottata.
- di non consentire la deroga rispetto alle disposizioni dei piani e regolamenti vigenti in materia di standard urbanistici, di dotazioni di servizi, di distanze dai confini, dalle strade e dagli edifici, nonché di obbligo di redazione del piano attuativo ove previsto.
- di non consentire deroghe rispetto alle disposizioni dei piani e regolamenti vigenti in materia di altezza degli edifici;
- di non consentire l’applicazione degli artt. 2,3 e 4 della Legge nelle zone E1.a (Palù), E1.b (Piave) E2.a ed E2. b (Zone agricole di primaria importanza e di particolare valenza ambientale) data l’alta valenza ambientale e paesaggistica;
- di consentire l’applicazione delle norme della Legge nelle aree produttive limitatamente al

polo produttivo di Mosnigo, definito dal PTCP da confermare ed ampliare nella Tav. 4.1.B “Sistema insediativo infrastrutturale”, nelle zone omogenee che hanno nel complesso già esaurito la potenzialità edificatoria;

2. Al fine di evitare la dispersione delle attività produttive, evitando il consolidamento di attività per quali è previsto il trasferimento in zona propria, si ritiene che gli interventi di cui agli art. 2, 3, 4 della presente legge non siano applicabili ai fabbricati produttivi ubicati in zona impropria.
3. La compromissione del livello di qualità architettonica ed estetica che verrebbe a crearsi qualora negli edifici con più unità immobiliari i proprietari possano attuare interventi predisposti singolarmente, senza una progettazione organica riferita all'intera 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.
4. La possibilità di elevare la volumetria ampliabile installando fonti d'energia rinnovabile per una potenza pari a 3 Kwp, indipendentemente dalle dimensioni del fabbricato; ne consegue che la riduzione dell'utilizzo di fonti fossili risulta significativa solo per edifici di modeste dimensioni. Al fine di rendere l'utilizzo di fonti rinnovabili significativo in rapporto alla dimensione dell'edificio si ritiene di subordinare la possibilità di ulteriore ampliamento all'installazione di fonti d'energia rinnovabile per una potenza proporzionale alla superficie utile del fabbricato, fermo restando il limite minimo di 3 Kwp previsto dalla legge.
5. La sostituzione e rinnovo del patrimonio edilizio esistente mediante la demolizione e ricostruzione con ampliamento non tiene in considerazione la compatibilità delle destinazioni d'uso attualmente presenti nelle previsioni della pianificazione provinciale; in particolare un'applicazione diffusa degli interventi della legge porrebbe grosse difficoltà a porre 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 segnala l'opportunità di effettuare la ricostruzione del fabbricato senza derogare dalle previsioni di norme e regolamenti vigenti in materia di tutela della sicurezza idraulica.

Al fine di orientare l'applicazione della legge agli obiettivi della pianificazione provinciale, si ritiene di escludere l'applicazione della stessa nelle aree produttive che la pianificazione provinciale definisce come “non ampliabili” da riconvertire a funzioni diverse.

Al fine di non sovraccaricare le dotazioni infrastrutturali esistenti e per garantire la qualità architettonica degli interventi si ritiene di subordinare l'applicazione della demolizione e ricostruzione alla predisposizione di un PUA nel caso di ampliamenti superiori ad una certa consistenza dimensionale.

Si ritiene altresì di stabilire dei limiti dimensionali specifici per i fabbricati a destinazione terziaria, al fine di evitare un eccessivo aggravio di carico urbanistico dovuto all'aumento della superficie utile.

Si ritiene di limitare la deroga degli indici fondiari/territoriali e dal rapporto di copertura ad un massimo del 40% rispetto alle previsioni della pianificazione vigente.

Si ritiene di non consentire la deroga rispetto alle disposizioni dei piani e regolamenti vigenti in materia di standard urbanistici, di dotazioni di servizi, di distanze dai confini, dalle strade e dagli edifici, di tutela della sicurezza idraulica, nonché di obbligo di redazione del piano attuativo ove previsto.

Si ritiene di non consentire deroghe rispetto alle disposizioni dei piani e regolamenti vigenti in materia di altezza degli edifici.

6. 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.

**RITENUTO OPPORTUNO** precisare che è 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 dall’obbligo e dagli effetti del Piano Aziendale previsto dalla normativa per il territorio agricolo;

**VISTO** che 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;

**CONSIDERATO** che 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 art. 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;

**RITENUTO** di precisare 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;

**ATTESO** che 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;

**CONSIDERATO** che 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, oltre a quanto stabilito dalla legge, gli interventi di cui agli art. 2, 3, 4 della LR 14/09 non siano applicabili alle zone E1.a (Palù), E1.b (Piave) E2.a ed E2.b (Zone agricole di primaria importanza e di particolare valenza ambientale);

**PRESO ATTO** che 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;

**CONSIDERATO** che 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 art. 2, 3, 4 della LR 14/09 ai fabbricati soggetti a vincolo preordinato all’esproprio;

Udite, sul punto all’ordine del giorno, le proposte della Giunta Comunale,

**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 sul BUR n. 56 del 10/07/2009, entrata in vigore il giorno 11/07/2009 e la successiva L.R. n. 26 del 09.10.2009 di *Modifica dei Leggi Regionali in materia di urbanistica ed edilizia*”;

**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** le Delibere di Giunta Regionale n. 2499 e n. 2508 del 04.08.2009;

**VISTA** la circolare regionale n. 4 del 29.09.2009 allegata alla DGRV n. 2797 del 22.09.2009;

**RILEVATO** che la legge regionale stabilisce:

- l'immediata applicazione delle norme (dall'entrata in vigore della legge (11/07/2009), sull'incremento volumetrico che incide sulle prime case di abitazione;
- la non immediata applicazione delle nuove norme agli edifici diversi dalla prima casa di abitazione, in attesa della presente deliberazione del Consiglio Comunale;

**CONSIDERATA :**

- 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 migliorano 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;

**VISTA** la legge regionale 23/04/2004, n. 11 e successive modifiche ed integrazioni;

**VISTA** la legge regionale 8/07/2009, n. 14;

**VISTI** i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e Polizia Urbana – Rurale;

**VISTO** il P.R.G. vigente con allegate Norme di Attuazione ed il Regolamento Edilizio;

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

**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;

**UDITE** la relazione del Sindaco e la discussione soprariportate;

**VISTO** il parere favorevole espresso, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267, in ordine alla regolarità tecnica, da parte del Responsabile dell'Area Tecnica;

**CON VOTI** Favorevoli n. 8 – Contrari 0 – Astenuti 3 (Frezza Cinzia, De Conti Lina e Giotto Luciano) espressi in forma palese dai n. 11 Consiglieri Comunali presenti e votanti

#### **DELIBERA**

1. Di prendere atto della circolare regionale n. 4 del 29.09.2009 e della delibera di Giunta Regionale n. 2499 del 04.08.2009 e n. 2508 del 04.08.2009, esplicative ed interpretative della L.R. 14/2009;
2. Di approvare i limiti e le modalità operative, ai sensi dell'art. 9 c. 5 della L.R. 14/2009, per le specifiche finalità, come indicato in grassetto per ciascun articolo di legge:

#### ***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.

**L'applicazione dell'ampliamento è subordinata al perseguimento di un elevato standard qualitativo architettonico, nel rispetto delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA) e del vigente Regolamento Edilizio (REC).**

**La deroga agli indici fondiari/territoriali è limitata ad un massimo del 20% rispetto alle previsioni della pianificazione vigente.**

**La deroga al rapporto di copertura è limitata ad un massimo del 20% rispetto alle previsioni della pianificazione vigente.**

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

- **standard urbanistici e dotazioni di servizi, con specifico richiamo ai contenuti delle NTA e del REC;**
- **distanze dai confini, dalle strade e dagli edifici, con specifico richiamo alle prescrizioni contenute nelle NTA per le singole zone urbanistiche;**
- **altezze dei fabbricati;**
- **norme igienico-sanitarie con specifico richiamo ai contenuti del titolo V del Regolamento edilizio;**
- **tutela dell'assetto idraulico del territorio, con specifico richiamo ai contenuti delle NTA e del REC;**
- **obbligo di realizzazione del Piano Attuativo, ove previsto.**

**Nelle ZTO di tipo "D" l'applicazione dell'ampliamento è consentito unicamente nelle seguenti zone: D1.1/4 (I.F. DI PRG 60%), D1.1/3 (I.F. DI PRG 60%) e D1.1/2 (I.F. DI PRG 60%);**

**Nelle rimanenti ZTO di tipo “D” individuate nel vigente PRG l’ampliamento non è consentito.**

**Gli interventi previsti dal presente articolo 2 (interventi edilizi) non trovano applicazione:**

- **per gli edifici ricadenti nelle aree produttive che il PTCP prevede di non ampliare ma di riconvertire così come individuate nella tavola n. 4.1.B del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;**
- **a tutti i fabbricati situati nelle aree, individuate dal vigente PRG, E1.a (Palù), E1.b (Piave) E2.a ed E2. b (Zone agricole di primaria importanza e di particolare valenza ambientale), nei coni di visuale così come indicati nel vigente PRG;**
- **ai fabbricati di cui all’art. 26 comma 1 delle Vigente Norme Tecniche di attuazione per i quali l’intervento proposto snaturi l’edificio stesso privandolo del particolare interesse storico, ambientale e tipologico.**

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. [...]

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, l'ampliamento è ammissibile solo qualora venga predisposto un unico progetto unitario sottoscritto da tutti gli 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 Kwp., ancorché già installati.

**La possibilità di elevare l'ampliamento di un ulteriore 10% è subordinata all'utilizzo di fonti d'energia rinnovabile nella misura di almeno 1 Kwp per ogni 50 mq di Superficie Utile, fermo restando il limite minimo di 3 Kwp come previsto dalla legge.**

### ***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 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 tecniche costruttive di cui alla legge regionale 9 marzo 2007, n. 4 "Iniziativa ed interventi regionali a favore dell'edili-

zia 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.

**L'applicazione della norma è subordinata alla predisposizione di un Piano Unitario Attuativo (PUA) nel caso di ampliamenti che superino i seguenti limiti dimensionali:**

- mc 1.000 nel caso di destinazione residenziale;
- mq 1000 di Superficie Coperta nel caso di destinazione produttiva;
- mq 250 di Superficie Utile nel caso di destinazione terziaria.

**Nel caso di fabbricati a destinazione terziaria, la norma trova applicazione solo qualora l'ampliamento in termini di Superficie Utile non superi la Superficie Coperta dell'edificio preesistente.**

**La deroga agli indici fondiari/territoriali è limitata ad un massimo del 40% rispetto alle previsioni della pianificazione vigente.**

**La deroga al rapporto di copertura è limitata ad un massimo del 40% rispetto alle previsioni della pianificazione vigente.**

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

- standard urbanistici e dotazioni di servizi, con specifico richiamo ai contenuti delle NTA e del REC;
- distanze dai confini, dalle strade e dagli edifici, con specifico richiamo alle prescrizioni contenute nelle NTA per le singole zone urbanistiche;
- altezze dei fabbricati;
- norme igienico-sanitarie con specifico richiamo ai contenuti del titolo V del Regolamento edilizio;
- tutela dell'assetto idraulico del territorio, con specifico richiamo ai contenuti delle NTA e del REC;
- obbligo di realizzazione del Piano Attuativo, ove previsto.

**Nelle ZTO di tipo "D" l'applicazione dell'ampliamento è consentito unicamente nelle seguenti zone: D1.1/4 (I.F. DI PRG 60%), D1.1/3 (I.F. DI PRG 60%) e D1.1/2 (I.F. DI PRG 60%);**

**Nelle rimanenti ZTO di tipo "D" individuate nel vigente PRG l'ampliamento non è consentito.**

**Gli interventi previsti dal presente articolo 3 (interventi per favorire il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente) non trovano applicazione:**

- per gli edifici ricadenti nelle aree produttive che il PTCP prevede di non ampliare ma di riconvertire così come individuate nella tavola n. 4.1.B del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;
- a tutti i fabbricati situati nelle aree, individuate dal vigente PRG, E1.a (Palù), E1.b (Piave) E2.a ed E2. b (Zone agricole di primaria importanza e di particolare valenza ambientale), nei coni di visuale così come indicati nel vigente PRG;
- ai fabbricati di cui all'art. 26 comma 1 delle Vigente Norme Tecniche di attuazione per i quali l'intervento proposto snaturi l'edificio stesso privandolo del particolare interesse storico, ambientale e tipologico.

3. [...]

4. [...]

**Art. 4 Interventi per favorire la riqualificazione degli insediamenti turistici e ricettivi.**

[...]

**Art. 5 Interventi per favorire l'installazione di impianti solari e fotovoltaici.**

[...]

**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 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. [...]

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.**

[...]

**Art. 8 Elenchi.**

[...]

**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.

**Fatta salva la prima casa di abitazione, gli interventi di cui agli art. 2, 3, 4 della presente legge non sono applicabili:**

- a tutti i fabbricati produttivi situati in zona impropria;
- a tutti i fabbricati soggetti a vincolo preordinato all'esproprio;

**a tutti i fabbricati situati nelle aree, individuate dal vigente PRG, dove è prescritto la redazione di un piano attuativo e lo stesso non sia ancora stato approvato;**

2. [...]

[...]  
[...]  
[...]  
[...]  
[...]  
[...]  
[...]

**Art. 10 Ristrutturazione edilizia**

[...]

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

[...]

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

[...]

**Art. 13 Dichiarazione d'urgenza**

[...]

3. Di dare atto, con riferimento all'art. 9 della Legge Regionale 14/2009 (ambito di applicazione), che ai fini dell'applicazione della presente deliberazione:

1. I Centri Storici “ai sensi dell’art. 2 del D.M. 02.04.1968 n. 1444” devono intendersi esclusivamente quelli classificati dal vigente P.R.G. in Z.T.O. “A”;
2. Gli edifici “vincolati ai sensi della parte seconda del D.Lgs. 42/2004” devono intendersi esclusivamente quelli sottoposti a vincolo con apposita dichiarazione Ministeriale ai sensi degli articoli 13 e seguenti del medesimo D.Lgs.;

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Con successiva e separata votazione unanime e palese riportante il seguente risultato: Voti Favorevoli n. 8 – Contrari 0 – Astenuti 3 (Frezza Cinzia, De Conti Lina e Giotto Luciano)

### **D E L I B E R A**

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi del comma 4, art. 134, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267.

