

Comune di VEDELAGO  
Provincia di Treviso



REGOLAMENTO APPLICATIVO  
DEL “**PIANO CASA**”

ai sensi dell’art. 9 comma 5 della L.R. 14/2009  
come modificato dalla L.R. 13/2011



**Novembre 2011**



# Comune di VEDELAGO

Provincia di Treviso

Regolamento applicativo del PIANO CASA  
ai sensi dell'art. 9 comma 5 della L.R. 14/2009  
come modificato dalla L.R. 13/2011

## INDICE

<b>Premessa.....</b>	<b>2</b>
<b>Art. 1 - Definizioni .....</b>	<b>7</b>
<b>Art. 2 - Interventi edilizi .....</b>	<b>8</b>
<b>Art. 3 - Interventi per favorire il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente.....</b>	<b>10</b>
<b>Art. 4 - Interventi per favorire la riqualificazione degli insediamenti turistici e ricettivi.....</b>	<b>12</b>
<b>Art. 5 - Interventi per favorire l'installazione di impianti solari e fotovoltaici.....</b>	<b>12</b>
<b>Art. 6 - Titolo abilitativo edilizio e procedimento.....</b>	<b>13</b>
<b>Art. 7 - Oneri e incentivi.....</b>	<b>14</b>
<b>Art. 8- Elenchi.....</b>	<b>14</b>
<b>Art. 9- Ambito di applicazione.....</b>	<b>14</b>
<b>Art. 10 - Ristrutturazione edilizia.....</b>	<b>18</b>
<b>Art. 11 - Interventi a favore dei soggetti disabili.....</b>	<b>19</b>
<b>Art. 12 - Modifiche all'articolo 10 della legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 "Disposizioni generali in materia di eliminazione delle barriere architettoniche".....</b>	<b>19</b>



# Comune di VEDELAGO

## Provincia di Treviso

### Premessa

Nell'intento di consentire un adeguato rilancio dell'attività edilizia e la sostituzione del patrimonio edilizio non più rispondente all'attuale situazione tecnologica ed energetica, il tutto nel rispetto dell'ambiente, del paesaggio e del tessuto storico esistente, la Regione del Veneto ha approvato la 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."

La legge è volta al sostegno dell'intero settore edilizio, sia residenziale che con destinazione d'uso differente, al fine di riqualificare l'intero patrimonio edilizio esistente mediante agevolazioni riguardanti la possibilità di ampliamento, demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti.

L'agevolazione consiste nell'attribuire ai privati il potere di realizzare gli interventi edilizi indicati anche quando ciò non sarebbe consentito dai piani urbanistici territoriali, siano essi comunali provinciali o regionali, e/o dai regolamenti comunali. È possibile, pertanto, per il privato, derogare a divieti e limiti fissati dagli strumenti urbanistici, per le finalità sopracitate. La deroga è relativa sia alla capacità edificatoria che ad altri limiti, quali altezze e distanze.

Già nel titolo della norma veniva inoltre espressa la volontà di promuovere le tecniche di bioedilizia e l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile. È infatti agevolata la costruzione di pensiline e tettoie su edifici esistenti finalizzate all'installazione di impianti solari e fotovoltaici.

A seguito del buon esito della citata legge regionale, con l'approvazione di ben 22.000 progetti (prima Regione d'Italia), la Regione del Veneto con legge 8 luglio 2011 n. 13 "Modifiche alla 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" e successive modificazioni, alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" e successive modificazioni e disposizioni in materia di autorizzazioni di impianti solari e fotovoltaici" ha prorogato al 30 novembre 2013 il precedente termine di validità, introducendo nel contempo alcune modifiche al testo normativo.

In particolare la Legge Regionale n. 14/2009 così come modificata ed integrata dalla Legge Regionale 13/2011, in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali, comunali, provinciali e regionali consente:

1. l'ampliamento degli edifici esistenti nei limiti del 20 per cento del volume se destinati ad uso residenziale, estendibili al 30 e al 45 per cento, in caso rispettivamente di utilizzo di fonti di energia rinnovabile per almeno 3 KW di potenza (anche già installati), e di contestuale intervento di riqualificazione portando la prestazione energetica dell'intero edificio in classe "B", e del 20 per cento della superficie coperta se adibiti ad uso diverso estendibili al 30% in caso di utilizzo di energia da fonti rinnovabili per almeno 3 KW di potenza (anche già installati); tale norma riguarda gli edifici esistenti o che siano oggetto di richiesta di titolo abilitativo depositata entro il 31.5.2011. L'ampliamento può essere realizzato in contiguità all'edificio esistente o eventualmente in corpo



# Comune di VEDELAGO

## Provincia di Treviso

separato;

2. la sostituzione e il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente, mediante la demolizione e ricostruzione anche parziale degli edifici realizzati anteriormente al 1989 che necessitano di essere adeguati agli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza, con possibilità di aumentare, fino al 40 per cento il volume o la superficie coperta rispettivamente degli edifici ad uso residenziale e di quelli adibiti ad uso diverso, percentuale che può arrivare al 50% nel caso in cui l'intervento preveda la ricomposizione planivolumetrica e sia soggetto a Piano Urbanistico attuativo ai sensi della LR 11/04; le condizioni per l'intervento 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. l'ampliamento degli insediamenti turistici fino al 20% delle attrezzature all'aperto (stabilimenti balneari, campeggi, impianti sportivi e ricreativi), possibile solo su aree con destinazioni d'uso compatibili. E inoltre prevista la proroga delle concessioni demaniali marittime alla durata massima indicata dalla normativa vigente.
4. Viene consentita, inoltre, in deroga agli indici di edificabilità, la possibilità di realizzare sistemi di captazione delle radiazioni solari aderenti o integrati negli edifici, quali serre bioclimatiche, pareti ad accumulo e muri collettori, atti allo sfruttamento passivo dell'energia solare, sempreché correlati con il calcolo di progetto degli impianti termo meccanici nonché l'esecuzione di pensiline e tettoie su abitazioni esistenti, finalizzate all'installazione di impianti solari e fotovoltaici di tipo integrato o parzialmente integrato, così come definiti dalla normativa statale, con potenza non superiore a 6 KW.

La LR 13/2011 introduce l'ammissibilità, in attuazione degli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4, del cambio di destinazione d'uso degli edifici, purché la nuova destinazione sia consentita dalla disciplina edilizia di zona, l'ammissibilità, in attuazione degli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4, della modifica della destinazione d'uso per gli edifici situati in zona impropria, purché diversa dalla zona agricola, limitatamente al volume e/o superficie che sarebbe realizzabile ai sensi della specifica disciplina di zona, incrementato della percentuale di ampliamento consentita dal "Piano casa", fatti salvi eventuali accordi o convenzioni precedentemente sottoscritti e subordinatamente alla presentazione e approvazione di un piano urbanistico attuativo, ai sensi dell'articolo 20 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e successive modificazioni;

Quale importante novità, la modifica della LR n. 14/2009, operata con la LR 13/2011, ammette la possibilità di ampliamento ai sensi degli artt.2 e 3 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), compresi quindi gli edifici ricadenti nella zona omogenea A - Centro storico, ai sensi della LR n. 80/1980, privi di grado di protezione o il cui grado di protezione consente la demolizione e ricostruzione, la ristrutturazione o sostituzione edilizia, la ricomposizione volumetrica o urbanistica o l'ampliamento.



# Comune di VEDELAGO

## Provincia di Treviso

Tutti gli interventi di cui ai punti 1 e 2 sopracitati che riguardino la “prima casa di abitazione” sono possibili fin dall’entrata in vigore della Legge Regionale 13/2011, ovvero dal 9 luglio 2011, ad eccezione di quelli riguardanti gli edifici in centro storico. Per “prima casa d’abitazione” e per “prima abitazione del proprietario”, 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 dal rilascio del certificato di agibilità.

La legge stabilisce alcuni limiti di applicabilità della norma o possibilità di intervento su edifici che:

- siano vincolati ai sensi della parte seconda del D.Lgs 42/04 (Codice Beni Culturali Paesaggistici) in pratica gli edifici assoggettati a vincolo monumentale. Va precisato che l’esclusione non opera per i beni paesaggistici di cui alla terza parte del D.Lgs 42/2004, per i quali comunque necessita l’autorizzazione paesaggistica;
- siano oggetto di specifiche tutele degli strumenti urbanistici che non consentono tali interventi edilizi. La tutela posta da tali strumenti deve essere tale da rendere incompatibile l’intervento edilizio ammesso dalla legge regionale. Rientrano tra le specifiche forme di tutela anche i cosiddetti “gradi di protezione” imposti dagli strumenti urbanistici su edifici di pregio architettonico o di valore storico – testimoniale. Peraltro si ritiene che qualora la forma di tutela non impedisca completamente gli interventi indicati dalla norma straordinaria, sia possibile l’utilizzo parziale della deroga compatibilmente con i limiti più restrittivi eventualmente vigenti;
- ricadano su aree dichiarate inedificabili per legge, ai sensi dell’art. 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 (quali per esempio i vincoli preordinati all’esproprio, i vincoli di tipo paesistico introdotti dai Comuni, i vincoli derivanti dall’applicazione delle leggi speciali sugli incendi dolosi);
- abusivi, anche parzialmente, siano soggetti ad obbligo di demolizione. Rientrano in tale fattispecie gli immobili soggetti all’obbligo di demolizione e rimessa in pristino a prescindere dal fatto che gli stessi vengano materialmente demoliti; in tali casi viene escluso dai benefici di legge l’intero edificio anche laddove la parte abusiva da demolire sia ben distinguibile e scorporabile dalla restante legittima parte del fabbricato. Possono invece beneficiare delle disposizioni della LR 14/2009 come modificata dalla LR 13/2011 gli edifici interessati da abusi sanzionabili esclusivamente in via pecuniaria, ai sensi delle specifiche disposizioni contenute nel Titolo IV, capo II, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, sempreché la sanzione sia stata pagata prima della presentazione della richiesta di titolo abilitativo;
- aventi destinazione commerciale qualora siano volti a derogare o eludere le norme regionali di programmazione delle grandi strutture di vendita, centri/parchi commerciali. Il fine della norma è quello di evitare elusioni della programmazione regionale dell’insediamento di attività commerciali ai sensi della L.R. 13 agosto 2004 n. 15 “Norme di programmazione per l’insediamento di attività commerciali nel Veneto”.



# Comune di VEDELAGO

## Provincia di Treviso

- ricadano in aree ad alta pericolosità idraulica ai sensi del D.Lgs 152/06 (Codice dell'Ambiente) il decreto parla di aree ad elevato rischio idrogeologico, nelle quali è fatto assoluto divieto di edificazione; nelle aree, invece, che pur essendo a rischio idrogeologico, non ne è prevista l'inedificabilità, è possibile usufruire delle agevolazioni previste dal Piano Casa previo assenso della competente autorità preposta alla tutela;
- insistano su aree demaniali o vincolate ad uso pubblico, salvo parere favorevole dell'Ente titolare della proprietà demaniale o tutore del vincolo.

Successivamente all'entrata in vigore della Legge 14/2009, 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;
- DGR n. 2797 del 22.09.2009 con cui viene Approvata la circolare del Presidente della Giunta Regionale n°4 : Legge regionale 14/2009 "Intervento regionale a sostegno del settore edilizio per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche" Note esplicative.
- Legge Regionale 9 ottobre 2009, n°26 "Modifica di leggi regionali in materia urbanistica ed edilizia" con la quale vengono tra l'altro, modificati parzialmente alcuni articoli della L.R.14/2009 e che fornisce una interpretazione autentica del concetto di "prima abitazione del proprietario".
- DGR n. 1782 del 08 novembre 2011 Approvazione Circolare del Presidente della Giunta Regionale: Approvazione circolare del Presidente della Giunta Regionale: Legge regionale n. 13/2011 "Note esplicative".
- DGR n. 1781 del 8 novembre 2011 Applicazione del comma 3 dell'art. 5 della L.R. n. 14/2009 come modificata ed integrata dalla L.R. 13/2011

Gli interventi previsti dagli artt. n. 2 e 3 della Legge sono realizzati in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali e sovracomunali fatte salve le disposizioni statali in materia di distanze, così come previsto dal comma 8, del successivo art. 9 della stessa legge. Tali disposizioni sono:

1. CODICE CIVILE – art. 873 e seguenti;
2. 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'art. 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765".
3. DECRETO MINISTERIALE 1 aprile 1968 "Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge 6



# Comune di VEDELAGO

## Provincia di Treviso

agosto 1967, n. 765”;

4. DECRETO PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 dicembre 1992, n. 495 e successive modifiche ed integrazioni. “Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada.” - Articoli 26 e seguenti.

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.

L'art. 9, comma 5 della legge prevede, infatti, in capo ai Comuni la facoltà di stabilire se e con quali ulteriori “limiti e modalità” applicare la normativa di cui agli artt. 2, 3.

Specificatamente, il Consiglio Comunale è chiamato a deliberare sulla base di specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale. Il potere comunale è ampiamente discrezionale e può tener conto anche di specifiche situazioni con valutazioni puntuali. Tuttavia questa discrezionalità è volta unicamente ad una restrizione del campo di applicazione della norma, nel senso che non è possibile consentire più di quello che è indicato dalla legge, mentre è possibile non concederlo o concederlo in parte o con altri tipi di limitazioni e/o fissando particolari modalità.

A tal proposito si rileva che il Comune di Vedelago ha recentemente approvato il Piano di Assetto del Territorio, strumento redatto proprio sulla base di puntuali indagini ed analisi urbanistiche, geologiche, paesaggistico-ambientali e storico-monumentali che, pertanto, saranno tenute a riferimento per la disciplina in seguito riportata.

Per l'individuazione esatta delle possibilità e modalità di deroga alle disposizioni della pianificazione comunale vigente risulta di fondamentale importanza stabilire la portata della deroga stessa e, quindi, quali disposizioni mantengano la loro efficacia e quali possono essere superate con l'applicazione della nuova legge.

Bisogna innanzitutto osservare che l'attuazione degli interventi previsti dagli artt. 2, 3 e 4 della L.R. n. 14/2009, esclusi quelli sulla prima casa di abitazione, è rimessa alla discrezionalità delle Amministrazioni Comunali le quali, a norma dell'art. 9, comma 5, potrebbero anche decidere di non condividerla e, quindi, disattenderla o, anche, di porre ulteriori limiti, oltre a quelli già previsti dalla stessa legge.

Non rientrano nell'ambito discrezionale del Comune, invece, le realizzazioni degli interventi previsti dall'art. 5 della legge che sono, quindi, da ritenersi ammissibili anche nelle ipotesi elencate nel primo comma dell'art. 9, nel rispetto però della legislazione Statale e Regionale vigente.

Gli interventi di cui articoli 2 3 e 4 godono quindi di un margine discrezionale di applicabilità diverso rispetto a quelli dell'art. 5 che, per alcuni aspetti, è sicuramente più ampio.

La L.R. n. 14/2009, quindi, prevedendo da una parte la possibilità di realizzare alcune tipologie di interventi in deroga al Piano Regolatore Comunale e, dall'altra, la possibilità in Capo all'Amministrazione Comunale di disciplinare dette tipologie di intervento, mediante l'introduzione di limitazioni e modalità con ampia fascia di



# Comune di VEDELAGO

## Provincia di Treviso

discrezionalità (eccezion fatta per la prima casa di abitazione) di fatto istituisce un regime procedurale pianificatorio parallelo a quello stabilito dalla L.R. n. 11/2004.

Tutto ciò premesso il Comune di Vedelago ha predisposto il presente regolamento che integra la citata Legge Regionale 14/2009 come integrata e modificata dalla Legge Regionale 13/2011, con la specifica disciplina operativa di disposizioni e limitazioni relativamente all'applicazione della Legge Regionale medesima decisa dall'Amministrazione Comunale tenuto conto delle problematiche sociali, urbanistiche ed ambientali del territorio nonché della pianificazione urbanistica vigente ed adottata.

### **Art. 1 - Definizioni**

#### **Edificio Esistente.**

Per edificio esistente si intende un organismo edilizio per lo meno dotato di mura perimetrali, strutture orizzontali e copertura mentre non ne è richiesta l'agibilità; sono esclusi i ruderi o gli edifici da tempo demoliti. Si intendono comunque esistenti i fabbricati il cui progetto o richiesta del titolo abilitativo edilizio siano stati presentati al comune entro il 31/5/2011. In deroga a tale definizione l'ampliamento concesso all'articolo 3 si applica anche agli edifici che siano già stati demoliti o siano in corso di demolizione sulla base di un regolare titolo abilitativo, purché, alla data dell' 9 luglio 2011 non siano già stati ricostruiti.

#### **Prima casa di abitazione**

Ai sensi dell'art.7 della L.R. 9 ottobre 2009, n°26 come modificata dall'art.7 della LR 13/2011, per "prima casa d'abitazione" ai sensi dei commi 3,4,6 e 7 dell'art.9 della L.R. 14/2009 e per "prima abitazione del proprietario" di cui all'art.7 della medesima legge regionale, si intendono le unità immobiliari in proprietà, usufrutto o altro diritto reale in cui l'avente titolo, o i suoi familiari in linea retta, risiedano oppure si obblighino a stabilire la residenza e a mantenerla per ventiquattro mesi successivi al rilascio del certificato di agibilità.

#### **Volume e Superficie coperta**

Per la definizione di Volume e Superficie Coperta si fa riferimento a quanto indicato all'art.18 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano degli Interventi Vigente.

Limitatamente ai fabbricati strumentali agricoli (ricoveri attrezzi) ed i fabbricati ad uso stalla il parametro "Superficie coperta" deve intendersi "Superficie lorda di pavimento" in quanto tale è il parametro di misurazione indicato nel vigente strumento urbanistico.

I volumi scomputabili ai sensi della vigente normativa (maggiori spessori di muri e solai finalizzati al risparmio energetico ai sensi dei D.Lgs n°192/2005, n°115/2008 e n°57/2010), lo sono anche ai fini del calcolo dell'ampliamento.



# Comune di VEDELAGO

## Provincia di Treviso

### **Art. 2 - Interventi edilizi**

*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."*

L'applicazione dell'ampliamento è subordinata al rispetto delle norme di decoro architettonico previste dal regolamento comunale vigente. Non è consentita la deroga rispetto alle disposizioni dello Strumento Urbanistico Generale vigente in materia di distanze dai confini, dalle strade e dagli edifici, nonché di obbligo di redazione del piano attuativo ove previsto.

Qualora l'ampliamento avvenga in sopraelevazione del fabbricato esistente è consentita la deroga in materia di altezza degli edifici residenziali e strumentali agricoli limitatamente a un piano, avente altezza massima di m 3.00; per le altre destinazioni d'uso, nel caso di ampliamento in sopraelevazione, non comportante aumento di superficie coperta, è ammesso, ai fini di realizzare un'ulteriore piano agibile, l'innalzamento del fabbricato per un volume totale pari a quello derivante dall'applicazione dell'ampliamento in termini di superficie coperta ammissibile moltiplicato per l'altezza media del fabbricato esistente.

In ogni caso sono fatti salvi i diritti di terzi e nel rispetto degli artt. 8 e 9 del D.M. 02.04.1968, n. 1444.

Se non diversamente previsto dal Piano degli Interventi Comunale, gli ampliamenti degli edifici composti da più unità immobiliari potranno prevedere, attraverso un intervento di ristrutturazione, l'aumento del numero delle unità immobiliari fermo restando la verifica dei requisiti edilizi ed igienico sanitari, nonché degli standard urbanistici e di progetto previsti dalle vigenti norme di Legge, Regolamentari e di Piano Regolatore Comunale. L'aumento delle unità immobiliari è consentito anche per gli edifici composti da un'unica unità nel rispetto di quanto sopra indicato.

Gli ampliamenti in fascia di rispetto stradale dovranno rispettare il D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e sue successive modifiche ed integrazioni; gli stessi saranno consentiti solo qualora "non fronteggino" le strade e dovranno quindi essere realizzati sul prospetto opposto a quello prospiciente la strada;

L'ampliamento non dovrà comportare riduzione degli standards esistenti; qualora l'ampliamento comporti aumento di standards a parcheggio gli stessi dovranno essere realizzati, nell'area di pertinenza contigua anche se agricola, o monetizzati solo a partire dal quarto posto auto effettivo (mq 12,5).

Gli interventi di cui al presente comma non sono applicabili ai fabbricati produttivi ubicati in zona impropria.

Per quanto riguarda gli edifici destinati ad allevamento si precisa che l'ampliamento potrà essere realizzato solo nel rispetto delle distanze previste dallo strumento urbanistico comunale (per gli allevamenti aziendali) e dalla normativa regionale (per gli allevamenti intensivi).

*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.*



# Comune di VEDELAGO

## Provincia di Treviso

Per corpo contiguo si intende un edificio che, ancorché non aderente, deve trovarsi in prossimità dell'edificio principale ed avere, rispetto ad esso, carattere pertinenziale.

Per edificio contiguo "esistente" si fa riferimento a quanto indicato nell'art.1 del presente regolamento.

La condizione di "prossimità" si verifica qualora i due immobili ricadono nella stessa proprietà e siano interamente ricompresi in un cerchio avente raggio di m 100.

Tale indicazione vale anche nel caso di realizzazione di corpo isolato il quale deve inoltre essere compreso nell'aggregato abitativo definito come l'insieme di edifici di proprietà e non, distanti tra loro non più di 100 m.

La realizzazione del corpo isolato può essere realizzato all'interno del medesimo lotto in cui si trova l'edificio da ampliare su lotti contigui o non contigui, ancorché diversamente classificati dallo strumento urbanistico, appartenenti al medesimo proprietario. Al fine di evitare per quanto possibile lo spreco di territorio è fatto obbligo al professionista, in sede di presentazione del progetto che preveda la realizzazione di corpo edilizio separato, di illustrare la condizione architettonica e gli eventuali vincoli da rispettare dell'edificio esistente nonché l'assenza di altri fabbricati accessori o rustici in proprietà condizioni tali da giustificare l'impossibilità di ampliamento in aderenza.

Nel caso di realizzazione di corpo isolato inoltre è fatto obbligo ai richiedenti, proprietari o aventi titolo, di sottoscrivere dichiarazione di impegno a non cedere e/o alienare a terzi l'immobile ove si realizza l'ampliamento, per un periodo di anni 10, salvo si tratti di atti posti in essere con gli stretti congiunti aventi titolo alla successione legittima.

In ogni caso, nella realizzazione di corpi edilizi separati deve essere garantito il collegamento funzionale con l'edificio ampliato.

E' vietato l'ampliamento di annessi rustici mediante corpo staccato mentre si ritiene compatibile l'ampliamento di annesso rustico, anche non in aderenza all'esistente, purché sia realizzato comunque in aderenza ad altro fabbricato, esistente anche dal solo punto di vista volumetrico (edificato anche solo nelle strutture e copertura tale da costituire volume urbanistico o superficie coperta).

*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.*

I sottotetti esistenti alla data del 31 maggio 2011, che soddisfino le condizioni minime fissate dalla L.R. n. 12/1999 concorrono alla determinazione del volume sul quale calcolare la percentuale di ampliamento e consumano in tutto o in parte l'ampliamento così determinato.

*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.*

L'ampliamento delle unità immobiliari "a schiera" potrà essere eseguito previa presentazione di un progetto unitario (cd "Piano Guida") sottoscritto da tutti gli interessati aventi titolo. È ammesso l'ampliamento



# Comune di VEDELAGO

## Provincia di Treviso

indipendente sulle porzioni di testa delle case appartenenti alla schiera fermi restando i diritti dei terzi e nel rispetto del decoro architettonico.

*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.*

Tale possibilità vale esclusivamente in caso di ampliamento senza demolizione, anche parziale, del fabbricato esistente e deve considerarsi riferita ad una potenza non inferiore ai 3 kWp (nel caso di impianti fotovoltaici) e 3 kW per gli altri tipi di impianti di produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile.

Per i fabbricati non residenziali la possibilità di elevare l'ampliamento è subordinata all'utilizzo di fonti d'energia rinnovabile nella misura di 1 kW per ogni 100 mq di Superficie Utile, fermo restando il limite minimo di 3 kW come previsto dalla legge.

*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.*

Tale possibilità risulta cumulabile con le percentuali di ampliamento di cui ai commi precedenti consentendo di raggiungere una percentuale massima del 45 per cento.

In caso di ampliamento realizzato utilizzando un fabbricato isolato esistente o nel caso di realizzazione di nuovo corpo isolato, sia l'ampliamento che il fabbricato che lo ha generato dovranno rientrare nella classe energetica B.

### **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.*



# Comune di VEDELAGO

## Provincia di Treviso

L'applicazione dell'intervento di cui ai commi 1 e 2 è subordinata al rispetto delle norme di decoro architettonico previste dal regolamento comunale vigente. Non è consentita la deroga rispetto alle disposizioni dello Strumento Urbanistico Generale vigente in materia di distanze dai confini, dalle strade e dagli edifici, nonché di obbligo di redazione del piano attuativo ove previsto.

La demolizione e ricostruzione anche parziale, deve avvenire sullo stesso sedime del fabbricato esistente fatta salva l'eventuale aggiunta derivante dal volume in ampliamento.

È sempre possibile applicare il bonus volumetrico di cui al presente articolo agli interventi di cui all'articolo 48, comma 7ter, lett. e), della legge regionale n. 11/2004, ove la demolizione e ricostruzione venga effettuata in area agricola adiacente. In tale caso, l'edificio è considerato esistente ove quello da demolire (per la successiva ricostruzione) sia caratterizzato dalla presenza delle strutture portanti e della copertura, pur se privo della agibilità.

Non è ammessa, nelle fasce di rispetto stradale, la demolizione di una sola parte dell'edificio.

Qualora l'ampliamento avvenga in sopraelevazione del fabbricato esistente è consentita la deroga in materia di altezza degli edifici residenziali e strumentali agricoli limitatamente a un piano, avente altezza massima di m 3.00; per le altre destinazioni d'uso, nel caso di ampliamento in sopraelevazione, non comportante aumento di superficie coperta, è ammesso, ai fini di realizzare un'ulteriore piano agibile, l'innalzamento del fabbricato per un volume totale pari a quello derivante dall'applicazione dell'ampliamento in termini di superficie coperta ammissibile moltiplicato per l'altezza media del fabbricato esistente.

Gli interventi di cui al presente comma non sono applicabili ai fabbricati produttivi ubicati in zona impropria.

Per quanto riguarda gli edifici destinati ad allevamento si precisa che l'eventuale ampliamento potrà essere realizzato solo nel rispetto delle distanze previste dallo strumento urbanistico comunale (per gli allevamenti aziendali) e dalla normativa regionale (per gli allevamenti intensivi). L'intervento di sostituzione edilizia per i fabbricati in zona agricola non è condizionato alla sussistenza dei requisiti obiettivi e soggettivi ed è ammesso anche nel caso in cui l'edificio non sia, o non sia più, funzionale alla conduzione del fondo.

Il calcolo del bonus costruttivo viene effettuato secondo le Linee Guida dell'Allegato B alla L.R. 9 marzo 2007, n.4 "Iniziativa ed interventi regionali a favore dell'edilizia sostenibile" e all'integrazione delle predette linee guida Allegato A alla DGR 2499 del 4 agosto 2009. Tali allegati prevedono l'utilizzo di un foglio di calcolo che prevede un punteggio assegnato per ciascun intervento a favore dell'edilizia sostenibile e che permette di calcolare la percentuale di aumento della volumetria o superficie coperta ampliabile.

La mancata realizzazione degli interventi concorrenti alla formazione del presente bonus, comporta l'applicazione degli artt. 34 e 37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e sue successive modificazioni.

*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.*



# Comune di VEDELAGO

## Provincia di Treviso

La possibilità offerta da tale comma è limitata agli edifici ricompresi nelle zone residenziali A, B e C del vigente Strumento Urbanistico Generale nel rispetto degli eventuali gradi di protezione attribuiti agli edifici ricadenti all'interno del centro storico.

*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.*

Il termine "avvenuta ricostruzione" va ricondotto alla definizione di "edificio esistente" di cui all'art.1 del presente regolamento.

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

*1. Fermo restando quanto consentito dagli articoli 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 e di altri sistemi di captazione delle radiazioni solari**

*1. Non concorrono a formare cubatura sulle abitazioni esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge:*

*a) i sistemi di captazione delle radiazioni solari addossati o integrati negli edifici, quali serre bioclimatiche, pareti ad accumulo e muri collettori, atti allo sfruttamento passivo dell'energia solare, semprechè correlati con il calcolo di progetto degli impianti termomeccanici;*

*b) le pensiline e le tettoie 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 strutture e gli impianti di cui al comma 1 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 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137" e successive modificazioni.*

Le caratteristiche tipologiche e dimensionali che le pensiline e le tettoie di cui alla lettera b) devono possedere per giovare del beneficio stabilito dal comma 1 del presente articolo, sono state individuate con DGR n.2508 del 4 agosto 2009.

Tettoie e pensiline destinate all'installazione di impianti solari e fotovoltaici, con potenza installata non superiore a 6 KW, possono essere realizzate solo su edifici a destinazione abitativa.



# Comune di VEDELAGO

## Provincia di Treviso

Per quanto riguarda le caratteristiche tipologiche e dimensionali dei sistemi di captazione di cui alla lettera a) del comma 1 si rimanda alla DGR n. 1781 del 8 novembre 2011 "Applicazione del comma 3 dell'art. 5 della L.R. n. 14/2009 come modificata ed integrata dalla L.R. 13/2011".

### **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.*

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.*

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 regolamento 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 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 igienicosanitarie.*

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.*

Ferme restando le disposizioni del presente articolo relative al procedimento è comunque facoltà dell'interessato, ai sensi dell'art. 22, comma 7, del D.P.R. n. 380/2001 (che è norma di principio), di richiedere il permesso di costruire in luogo della presentazione della DIA, permanendo l'obbligo di allegare all'istanza tutti i documenti e le certificazioni prescritte dall'articolo in esame in ordine alla sussistenza dei requisiti oggettivi e soggettivi per l'applicazione dei benefici ammessi dalla legge regionale.

Al fine di semplificare il procedimento amministrativo, permettendo al cittadino di unificare in unica istanza due procedimenti (ordinario e ex 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.



# Comune di VEDELAGO

## Provincia di Treviso

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.

### **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.*

*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).*

*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.*

L'applicazione della riduzione del 60 per cento del contributo di concessione indicata al comma 1 è ammessa nel solo caso di intervento su prima casa in cui l'edificio sia di proprietà del richiedente mentre si esclude tale riduzione nel caso di altro titolo di disponibilità.

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

*1. I comuni, a fini conoscitivi, provvedono ad istituire ed aggiornare l'elenco degli ampliamenti autorizzati ai sensi degli articoli 2, 3 e 4.*

*1 bis. L'elenco di cui al comma 1 indica per ciascun tipo di intervento di cui agli articoli 2, 3 e 4, il volume o la superficie di ampliamento autorizzato.*

Viene aggiornato il registro degli interventi autorizzati ai sensi del "Piano Casa" già istituito presso l'ufficio tecnico edilizia privata comunale.

I contenuti trascritti riguardano i dati del titolare, il bonus edificatorio impiegato, destinazione d'uso, tipologia d'ampliamento (prima casa, demolizione e ricostruzione con ampliamento, etc.) il volume o la superficie di ampliamento autorizzato.

### **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*



# Comune di VEDELAGO

## Provincia di Treviso

*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. I comuni possono deliberare, entro il 30 novembre 2011, se e con quali modalità consentire detti interventi; decorso inutilmente tale termine gli interventi sono realizzabili in tutto il centro storico limitatamente alla prima casa di abitazione, così come definita dall'articolo 8 della legge regionale 9 ottobre 2009, n. 26 "Modifica di leggi regionali in materia urbanistica ed edilizia", come modificato dalla presente legge. Restano fermi i limiti massimi previsti dall'articolo 8, primo comma, n. 1), del decreto ministeriale n. 1444 del 1968 e successive modificazioni;*

Si considerano centri storici quelle porzioni di territorio che risultino propriamente classificate "centro storico" o "Z.T.O. A" dallo strumento urbanistico generale vigente.

Risultano esclusi dal concetto di "centro storico" quegli ambiti o aree che, all'interno della zona agricola, siano stati classificati come "corti rurali" o con altra analoga denominazione ai sensi della legge regionale 24/1985 e quindi risultino privi delle caratteristiche proprie del centro storico.

Gli interventi di cui agli artt. 2 e 3 sono consentiti ai fabbricati, situati in centro storico, ai quali sia attribuito il grado di protezione compreso tra "grado 4" e "grado 6". Restano pertanto esclusi dall'applicazione della presente legge i fabbricati ai quali sia attribuito un grado di protezione diverso.

Gli interventi dovranno essere condotti nel rispetto delle norme di decoro architettonico previste dal regolamento comunale vigente, degli interventi consentiti per ciascuno specifico grado di protezione e di quanto contenuto nelle norme tecniche di attuazione del Piano degli Interventi vigente.

*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; l'esclusione non opera per i beni paesaggistici di cui alla terza parte del D.Lgs 42/2004, per i quali comunque necessita l'autorizzazione paesaggistica.*

*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; Rientrano tra le specifiche forme di tutela anche i cd. "gradi di protezione" imposti dagli strumenti urbanistici su edifici di pregio architettonico o di valore storico – testimoniale ricadenti al di fuori della "zona A" centro storico. In questo caso qualora la forma di tutela non impedisca completamente gli interventi indicati dalla norma straordinaria, è possibile l'utilizzo parziale della deroga compatibilmente con i limiti più restrittivi eventualmente vigenti.*

*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;*

Rientrano nella categoria dei vincoli di inedificabilità assoluta derivanti dalla legge quelli relativi alle cosiddette "fasce di rispetto" – cimiteriali, stradali, di elettrodotti etc.- con la precisazione che, laddove l'edificio non insista totalmente su area inclusa nella fascia stessa, l'ampliamento di cui agli articoli 2, 3 e 4 potrà essere realizzato sull'area libera da vincoli.



# Comune di VEDELAGO

## Provincia di Treviso

Per gli edifici ricadenti all'interno di dette aree è consentita l'applicazione degli interventi di cui all'art.2 della LR 14/2009 mediante la realizzazione di corpo edilizio isolato purchè situato al di fuori dell'area di vincolo e nel rispetto delle distanze di cui all'art. 2 del presente regolamento.

Al fine di non aggravare il costo di eventuali azioni espropriative in caso di intervento pubblico sono esclusi dall'applicazione degli interventi di cui agli art. 2, 3, 4 della LR 14/09 i fabbricati soggetti a vincolo preordinato all'esproprio.

*e) anche parzialmente abusivi soggetti all'obbligo della demolizione.* Viene escluso dai benefici di legge l'intero edificio in proprietà anche laddove la parte abusiva da demolire sia ben distinguibile e scorporabile dalla restante legittima parte del fabbricato. Possono invece beneficiare delle disposizioni della LR 14/2009 gli edifici interessati da abusi sanzionabili esclusivamente in via pecuniaria, ai sensi delle specifiche disposizioni contenute nel Titolo IV, capo II, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, sempreché la sanzione sia stata pagata prima della presentazione della richiesta di titolo abilitativo.

*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.* Nelle aree per le quali, pur essendo a rischio idrogeologico, non è prevista l'inedificabilità, è possibile usufruire delle agevolazioni previste dal Piano Casa previo assenso della competente autorità preposta alla tutela.

I motivi di esclusione elencati al comma 1 non operano qualora, all'atto della presentazione della richiesta del titolo abilitativo, siano venute meno le condizioni che li hanno generati.

*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.*

Qualora la disciplina di zona comporti diverse destinazioni, ciascuna con una propria percentuale di realizzo, il cambio d'uso può essere realizzato anche se comporta una diversa distribuzione delle destinazioni ammesse e il superamento di tali termini percentuali.

*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 legge 14/2009. È comunque fatto salvo il rispetto delle norme di decoro architettonico previste dal regolamento comunale vigente ed il rispetto alle disposizioni dello Strumento Urbanistico Generale vigente in materia di distanze dai confini, dalle strade e dagli edifici, nonché di obbligo di redazione del piano attuativo ove previsto.*



# Comune di VEDELAGO

## Provincia di Treviso

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.*

*Gli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4, della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14, sono consentiti una sola volta anche se possono essere realizzati in più fasi, fino al raggiungimento degli incrementi volumetrici e delle superfici complessivamente previsti. (Norma introdotta con l'art. 8, comma 6 della LR 136/2011).*

*È ammesso il frazionamento dell'esecuzione degli interventi ai sensi degli artt. 2, 3 e 4 in più fasi o momenti, fino al raggiungimento degli incrementi volumetrici o di superficie massimi previsti. Non è invece possibile applicare gli ampliamenti, duplicando l'intervento, sommando il volume esistente con quello già oggetto di ampliamento con una precedente applicazione del "Piano Casa" utilizzandone così più volte i benefici.*

*[5] ..... omissis .....*

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 maggio 2011. 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.*

*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.*

*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 entrata 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 (Norma introdotta con l'art. 8, comma 7 della LR 136/2011).*

7. *Le istanze relative agli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4 devono essere presentate entro il 30 novembre 2013 ed i relativi interventi, ad esclusione di quelli sulla prima casa di abitazione, non possono iniziare prima dell'approvazione del presente regolamento e comunque non prima del rilascio del titolo edilizio ove previsto e del decorso del termine previsto dal DPR 380/2001 per la denuncia di inizio attività o per il rilascio del permesso di costruire.*

*Dopo l'ottenimento del titolo edilizio, la parte richiedente conserva il potere di avvalersene nei termini di efficacia dello stesso nonché di non realizzare l'intervento autorizzato, fatto salvo che la perdita di efficacia del titolo comporterà l'impossibilità di ottenerne il rinnovo una volta che sia scaduto il termine di validità della LR 14/2009 così come prorogato dalla LR 13/2011.*

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

*Sono fatte salve in particolare le disposizioni in termini rispetto delle distanze previste dal codice della strada, dalla legislazione antisismica e dal codice civile che impongono distanze alle o dalle vedute (artt. 905, 906 e 907) in rapporto ai confini di proprietà, nonché le norme di fonte statale non legislativa ed in particolare il D.M. 2 aprile 1968 n°1444 che impone la distanza minima assoluta di 10 metri tra pareti finestrate in tutte le zone omogenee del territorio comunale.*



# Comune di VEDELAGO

## Provincia di Treviso

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.

È ammesso in tutto il territorio comunale e per tutti i fabbricati, compresi quelli produttivi situati in zona impropria, l'aumento della superficie utile di pavimento all'interno dei volumi autorizzati, ossia l'incremento della superficie utile senza incremento del volume urbanistico né della superficie coperta, purché siano rispettati i parametri igienico-sanitari di legge. È permessa la realizzazione di interventi che, pur non comportando variazioni di volume e/o superficie coperta, consentono l'aumento delle superfici utili come ad esempio la costruzione di soppalchi interni o una diversa articolazione degli spazi, fatto salvo il versamento del contributo di costruzione e la verifica/adeguamento delle dotazioni di aree a servizi, qualora dovuti.

Tale disposizione condivide il limite temporale di applicabilità stabilito dal comma 7.

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

1. 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.

In ogni caso l'edificio ricostruito deve mantenere il medesimo volume e restare all'interno della sagoma originaria, fatta salva l'applicazione della normativa antisismica nei limiti di cui al DPR 380/2001 nonché l'utilizzo di nuove tecniche costruttive. Va altresì precisato che il concetto di "ricostruzione" implica che tale intervento debba avvenire sulla medesima area di sedime.

La parte di edificio demolita e ricostruita con lo stesso volume e all'interno della sagoma originaria, mantiene una condizione privilegiata (per esempio, la possibilità di mantenere le distanze preesistenti) propria del fabbricato nella sua conformazione originaria, mentre l'ampliamento viene assoggettato alle eventuali più restrittive disposizioni pianificatorie vigenti.



# Comune di VEDELAGO

## Provincia di Treviso

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

1. La realizzazione degli interventi di cui alla legge 14/2009 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 "riconosciuti invalidi" sono aggiunte le seguenti parole "con impedimento permanente alla deambulazione" e 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 decreto legge 30 maggio 1988, n. 173, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 luglio 1988, n. 291, e successive modificazioni, in materia di revisione delle categorie delle minorazioni e malattie invalidanti" sono soppresse.

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".