



COMUNE DI PAESE
Provincia di Treviso

P.R.C.

PIANO CASA

Relazione Tecnica



Il Sindaco

Francesco Pietrobbon

L'Assessore alla Pianificazione Territoriale:

Nicola D'Alessi

Gruppo di Lavoro:

dott. Luca Gasparini – coordinatore e capogruppo

arch. Luca Lorenzon – progettista

arch. Barbara Bragagnolo – progettista

arch. Jego Bortoletto - collaboratore

Novembre 2009

"PIANO CASA" – L.R. 8 Luglio 2009, n. 14

RELAZIONE

1. INTRODUZIONE

La Regione Veneto, si è resa ideatrice e attrice di una iniziativa politico-legislativa conosciuta come "piano casa". Il particolare momento di stasi del mercato immobiliare conseguente ad una crisi economica generalizzata a tutti i settori, trova in questa iniziativa, il tentativo di rilanciare soprattutto l'attività delle piccole e medie imprese attraverso un elevato numero di interventi con diffusione capillare nel territorio sostenendo il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente e favorendo l'utilizzo dell'edilizia sostenibile.

Il rilancio dell'attività edilizia costituisce un urgente misura che tenta di porre rimedio alla grave crisi che ha colpito il settore e il suo intero indotto. L'iniziativa veneta, nata su proposta dell'Assessore alle Politiche per il Territorio, ha avuto subito consenso e seguito sia a livello statale, regionale che da parte delle province autonome. Le esigenze politico-economiche del momento collimano con una sentita necessità di recupero e riqualificazione delle realtà di degrado edilizio ed urbanistico del patrimonio esistente che vede quanto mai pressante la spinta alla salvaguardia del territorio e del suo "consumo". Sono state per questo pensate disposizioni a sostegno del riutilizzo delle risorse esistenti rispondendo al bisogno abitativo delle famiglie emanando una legge fin da subito efficace proprio per le prime case di abitazione incentivando gli interventi con premi volumetrici a favore dell'utilizzo di tecniche sostenibili e fonti di energia rinnovabile e riduzione del 60% del contributo di costruzione dovuto.

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. Una siffatta legge che prescinde dai regolamenti e dagli strumenti urbanistici comunali, provinciali e regionali si pone in conflitto e antitesi con il concetto di pianificazione e programmazione di sviluppo del territorio vanificando quanto realizzato in questi ultimi anni in relazione all'applicazione della L.R. 11/2004 e alla predisposizione di PAT, PTCP e PTRC, con notevole dispendio in termini di risorse economiche e di tempo profusi da parte delle Amministrazioni. E' proprio per questo che nonostante il carattere di emergenza e urgenza del provvedimento è necessario e legittimo (Art. 9 c. 5) che il Comune ponga dei limiti, indichi modalità di applicazione degli 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", rispondenti alle

specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico e ambientale contenute negli strumenti di governo del territorio di cui si è dotato. Entro il termine stabilito dalla legge del 30 ottobre 2009, con propria deliberazione, il Comune definisce i margini di applicabilità della legge entro limiti minimi e massimi stabiliti dalla Regione, al fine di evitare conflitti tra elementi contenuti nella legge che hanno carattere straordinario e strumenti urbanistici vigenti che hanno carattere programmatico e strategico in materia di governo del territorio.

Le azioni a livello comunale si strutturano in:

- Norme Tecniche Operative del "PIANO CASA" che costituiranno allegato alle NTO del Piano degli Interventi;
- il Registro degli interventi realizzati ai sensi degli artt. 2, 3 e 4 della LR 14/2009 (art. 8) degli interventi;
- la presente Relazione.

2. IL "PIANO CASA" E IL RAPPORTO CON IL PIANO DEGLI INTERVENTI

La legge regionale rappresenta lo strumento politico economico attraverso il quale la Regione Veneto sostiene il settore edilizio e il suo indotto in un momento di contingente crisi economica generale. L'attività edilizia che si avvierà in questi due anni, con l'applicazione della legge, si rivolge a tutti gli edifici fatti salvi i limiti fissati, favorendo l'ammodernamento del patrimonio esistente dal punto di vista architettonico, tecnologico e del risparmio energetico.

Sono stabiliti incentivi premiali in termini di volume e di riduzione del contributo di costruzione, entro limiti quantitativi minimi e massimi fissati dalla Regione e in deroga alle previsioni di tutti gli strumenti urbanistici e territoriali vigenti, siano essi comunali, provinciali o regionali, dei regolamenti comunali purché avviati entro l'11 Luglio 2011.

Le deroghe agli strumenti urbanistici appaiono in contraddizione con il concetto di pianificazione e programmazione per il governo del territorio. Vengono frustrati gli sforzi delle amministrazioni locali che si sono dotate celermente di PAT e PI con notevole dispiego di risorse.

Viene vanificato il senso del quadro conoscitivo che ha ispirato le scelte di piano a favore di interventi in difformità dagli strumenti adottati, cosa che seppure sembra inconcepibile, risulta giustificata solo se trasposta nella particolare congiuntura economica e sociale del momento.

Nel condividere il principio che ha ispirato l'azione regionale, è comunque necessario fissare dei limiti all'ambito di applicazione della legge circoscrivendo gli interventi sugli edifici che non costituiscono prima casa di abitazione, salvaguardando alcune delle principali previsioni di piano.

Sono esclusi dal campo di applicazione degli art. 2, 3 e 4 della LR 14/2009 gli edifici:

- a. ubicati all'interno del perimetro dei centri storici, come individuati nelle tav. 3A e 4 del Piano degli Interventi. La LR 14/2009 a tale proposito, fa riferimento al dettato di cui all'art. 2 del DM 1444/1968, che non risolve, però i problemi interpretativi riguardo alla definizione di centro storico. La Regione con propria circolare n. 4/2009 ha ritenuto di dover chiarire che si considerano centri storici le porzioni di territorio che risultano propriamente classificate "centro storico" o "Z.T.O. A" dagli atti di pianificazione comunale cosicché le perimetrazioni contenute nel PI, che fanno riferimento alla abrogata LR 80/1980, trovano in questo caso, corretta applicazione.
- b. vincolati ai sensi della parte seconda del D.Lgs 22.01.2004, n. 42 "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. ubicati all'esterno del perimetro dei centri storici sui quali il Piano degli Interventi ha individuato un grado di protezione, comprese le eventuali pertinenze;
- d. soggetti a vincolo preordinato all'esproprio;
- e. individuati nella tav. 4 "Carta della trasformabilità" del PAT come elementi di degrado di cui all'art. 60 delle norme tecniche e quelli individuati negli elaborati del Piano degli interventi come edifici in conflitto;
- f. situati all'interno dei corridoi ecologici individuati dal Piano degli Interventi;
- g. produttivi ubicati in zona impropria, per i quali si rinvia alla vigente disciplina dello Sportello Unico per le Attività Produttive;
- h. 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;
- i. anche parzialmente abusivi soggetti all'obbligo della demolizione;

- j. 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
- k. 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;
- l. speciali al servizio dell'agricoltura di cui art. 71 NTO del PI (fungaie, serre, silos, impianti di depurazione, ecc.), per i quali si applica quanto previsto dalla L.R. n. 11/2004 per le aree rurali ai fini della tutela paesaggistica ed ambientale.

Come previsto alla lett. c) del primo comma dell'art. 9 della LR 14/2009, possono essere esclusi dall'applicazione della legge edifici che sebbene ubicati all'esterno delle zto A, siano stati indicati come meritevoli di tutela da parte degli strumenti urbanistici e territoriali. Sono stati inseriti pertanto alle lettere c, d, e ed f, tipologie di edifici valevoli di tutela e per cui sono vietati ampliamenti poiché si reputano compromettere l'aspetto urbanistico ed architettonico dell'insieme. Al fine di non incrementare la volumetria degli edifici che possono essere oggetto di credito edilizio, si è ritenuto di escludere inoltre gli edifici soggetti a vincoli espropriativi e quelli individuati come elementi di degrado dal PAT o come edifici in conflitto dal PI. Questi sono ubicati prevalentemente in prossimità di assi stradali o di incroci viari.

Molto risalto è stato dato alla rete ecologica del territorio comunale, oggetto di uno studio approfondito che ha portato alla redazione del Piano del Verde allegato al Piano degli Interventi. Si è ritenuto di escludere dall'applicazione della LR 14/2009 gli edifici che ricadono all'interno dei corridoi ecologici, primari o secondari, al fine di preservare e mantenere gli elementi caratteristici del territorio.

Sono esclusi dal campo di applicazione degli artt. 2, 3 e 4 della LR 14/2009 gli ambiti territoriali oggetto di specifici accordi, es. art. 6 LR 11/2004, PIRUEA, per cui si è già seguito un percorso tra pubblico e privato e con i quali, attraverso anche ridimensionamenti della rendita fondiaria a fronte di finalità di pubblico interesse, si è già stabilito un equilibrio sul piano della sostenibilità complessiva dell'iniziativa che non si vuole possa essere compromesso.

La legge regionale ha vietato in linea generale i cambi di destinazione d'uso se non compatibili con le destinazioni di zona in cui si trova l'edificio, preoccupandosi in questo caso di non pregiudicare e interferire con i principi di diritto urbanistico attinenti alla pianificazione. Unica eccezione alla regola, si trova all'art. 9 comma 2 dove viene consentito di realizzare gli interventi, utilizzando un corpo edilizio contiguo già esistente

che potrebbe avere destinazione diversa da quella residenziale (per esempio annessi rustici non più funzionali).

3. PRIMA CASA DI ABITAZIONE ED EDIFICIO ESISTENTE

Nella stesura della legge regionale, il legislatore ha previsto l'applicabilità immediata delle disposizioni in essa contenute per le prime case di abitazione e la riduzione del 60% del contributo di costruzione ordinario (art. 7) per gli interventi operati su queste.

Vista la natura straordinaria della legge e il suo contenuto di politica generale sulla casa di abitazione si è inteso intervenire sul fabbisogno abitativo familiare attraverso incentivi premiali in termini volumetrici ed economici.

Spetterà al soggetto richiedente attestare il titolo di legittimazione (art. 6 comma 3 lettera a) e quindi dei requisiti di applicabilità delle disposizioni di legge.

La Regione, in merito a questo, con l'art. 8 della L. R. 9 ottobre 2009 n. 26 ha precisato cosa si debba intendere per "prima abitazione del proprietario di cui all'art. 7 della L.R. 8 luglio 2009, n. 14 e "prima casa di abitazione" di cui al comma 3, comma 4, comma 6 e comma 7 dell'art. 9 della medesima legge, definendo come tali le unità immobiliari in proprietà, usufrutto o altro diritto reale in cui l'avente titolo, o i suoi familiari, risiedano oppure si obbligino a stabilire la residenza e a mantenerla per ventiquattro mesi dall'entrata in vigore della medesima legge regionale 8 luglio 2009, n. 14.

Altro concetto la cui definizione risulta essere indispensabile per l'applicazione corretta delle disposizioni contenute nella legge, è quello di "edificio esistente". Si tratta di edifici per i quali, alla data di entrata in vigore della legge, sia determinata l'"esistenza". Recente giurisprudenza riconosce come edificio esistente, un organismo edilizio definito dalle strutture portanti verticali e orizzontali e dalla copertura. Simile definizione è inoltre contenuta nell'art. 31 della L. 47/1985 dove si intendono ultimati gli edifici nei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura. Di conseguenza sono esclusi i ruderi e gli edifici già da tempo demoliti. Ai fini dell'applicazione della LR 14/2009 vengono, considerati edifici esistenti i fabbricati il cui progetto o richiesta del titolo abilitativo edilizio siano stati presentati al Comune entro il 31 marzo 2009 (art. 9 comma 7). In questo modo vengono inclusi nell'ambito di applicazione della legge edifici in corso di costruzione, ma anche quelli il cui procedimento edilizio sia ancora in corso. Per tali edifici sarà computabile ai fini del calcolo del volume o superficie in ampliamento, non solo il volume esistente, ma anche quello ancora in costruzione o in progetto. Per volume o superficie esistente e di ampliamento i criteri di riferimento sono quelli contenuti nel

Piano degli Interventi ed in linea generale, sono esclusi dal calcolo del volume premiale i volumi che non costituiscono carico urbanistico.

La legge regionale all'articolo 7 incentiva gli interventi di cui agli articoli 2 e 3 con misure economiche che prevedono la riduzione del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) del 60 per cento nell'ipotesi di edificio o unità immobiliari destinati a prima abitazione del proprietario o dell'avente titolo.

Qualora il progetto ai sensi degli articoli 2, 3 e 4 della LR 14/2009 si combini con altro intervento in attuazione ordinaria del Piano degli Interventi, sarà necessario che le due parti siano distinte poiché il beneficio contributivo sarà riconosciuto solo sulla porzione realizzata in fruizione del Piano Casa.

4. CONTENUTI E FINALITA' DELLE NORME TECNICHE OPERATIVE DEL PIANO CASA

Le Norme Tecniche Operative del "PIANO CASA" indicano sul territorio comunale i limiti e le modalità di applicazione della L.R. 14/2009 e, coerentemente al biennio di applicazione della legge, hanno carattere temporaneo.

In particolare le norme hanno il fine di ribadire il rispetto di quanto previsto dalle leggi gerarchicamente superiori, di evitare conflitti di tipo civilistico, di evitare aggravii e criticità urbanistiche e regolamentare i nuovi interventi subordinandoli alle scelte di governo del territorio già pianificate anche con norme di dettaglio come quelle contenute nel Prontuario della Qualità Architettonica e della Mitigazione Ambientale del Piano degli Interventi.

L'articolo 9 della Legge n. 14/2009 al comma 5 prevede che i Comuni esprimano con atto deliberativo, fermi i limiti stabiliti dai precedenti quattro commi, se e con quali ulteriori limiti e modalità intendano applicare la normativa di cui agli articoli 2, 3 e 4 sulla base di specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale.

Le Norme Tecniche Operative sono quindi lo strumento con cui il Comune individua e specifica entro quali termini sia applicabile la legge nel contesto del proprio territorio e nella specificità dei vari ambiti territoriali avendo l'Amministrazione locale la possibilità di modulare e differenziare gli interventi realizzabili con ampi margini di discrezionalità. Nello specifico, si è ritenuto opportuno escludere, gli ambiti territoriali che sono stati oggetto di accordi ex art. 6 LR n. 11/2004 già definiti e su cui la concertazione tra pubblico e privato ha già definito il giusto equilibrio tra benefici privati e interesse pubblico.

L'articolato si struttura in modo chiaro e sintetico, rinviando di volta in volta alla normativa vigente di riferimento ed ha lo scopo di calibrare principi generali, al contesto proprio del Comune.

Il comma 8 dell'articolo 9 della LR 14/2009 ribadisce la validità delle norme statali sulle distanze fra costruzioni. Sul tema pertanto sono di riferimento gli articoli contenuti nelle NTO del PI che traspongono quanto previsto dal Codice Civile, dal DM 2 aprile 1968, dal codice della strada e dalla legislazione antisismica. Si ritiene anche utile ricordare che le norme statali sulle distanze per la loro natura civilistica appartengono allo "statuto" della proprietà privata così come stabilito dalla Corte Costituzionale con sentenza 16 giugno 2005, n. 232 e, in quanto materia afferente l'ordinamento civile, riservato alla competenza legislativa esclusiva dello Stato dall'art. 117 Cost. e come tale non derogabile dalla legislazione urbanistica regionale.

L'art. 4 delle norme tecniche tratta in modo particolare gli edifici composti da più unità immobiliari il cui intervento comporta modificazioni alle parti comuni o ai prospetti che possono rientrare nel libro terzo "della Proprietà", Titolo VII "della comunione" del Codice Civile e quindi può solamente essere richiamata dalla normativa comunale.

Un caso particolare sono gli edifici a schiera in quanto, anche in mancanza di parti comuni, quindi escluse dalle regole generali del condominio, il legislatore si è affidato ad un criterio di uniformità che, se inteso alla lettera, coinvolge tutti gli aventi titolo alla realizzazione contemporanea dell'intervento. Questo è finalizzato esclusivamente ad evitare interventi "spontanei" e disomogenei che possano pregiudicare l'armonia estetica e formale dell'edificio. E' più ragionevole intendere la norma come obbligo di estendere il progetto all'intero complesso edilizio mediante la presentazione di un "piano guida", avente la funzione di studio d'insieme volto a garantire la conservazione dei caratteri architettonici del complesso. La Regione, con la circolare regionale n. 4 del 29.09.2009 ha chiarito che, per quanto riguarda le case a schiera, la norma prevede l'obbligo di estendere il progetto all'intero complesso edilizio, preservandone l'armonia architettonica e formale: ciò può avvenire mediante presentazione di un'istanza edilizia comune da parte di tutti i proprietari. Va specificato che la norma è finalizzata a garantire la conservazione dei caratteri architettonici del complesso e che il requisito dell'"uniformità" va quindi inteso come coerenza delle forme architettoniche. L'articolato previsto nelle norme consente una certa flessibilità rispetto alla normativa regionale, rispettando quanto indicato dalle stesse relativamente all'obbligo della presentazione di un progetto da parte di tutti gli aventi titolo.

La legge regionale ha introdotto norme che hanno valenza temporale indeterminata. Tali norme non sono soggette a possibilità di modifica da parte del Comune e pertanto non

rientrano nell'oggetto delle determinazioni del Consiglio Comunale e del presente documento. Rimane comunque utile e necessario riportare nella normativa il dettato degli articoli 5 "Intervento per favorire l'istallazione di impianti solari e fotovoltaici" e 10 "Ristrutturazione Edilizia" della LR 14/2009 che introducono elementi nuovi nella pratica del progettare da una parte e del procedimento edilizio dall'altra.

L'articolo 5 prevede che non concorrano a formare cubatura le pensiline e le tettoie su abitazioni esistenti alla data di entrata in vigore della legge, se finalizzate all'installazione di impianti solari e fotovoltaici; l'articolo esclude, quindi, l'applicabilità di tale norma agli edifici con destinazioni diverse dalla residenza. Rimangono confermati i restanti parametri urbanistici indicati nella normativa comunale, quali la superficie coperta ed il rispetto delle distanze minime dai confini a cui tali manufatti devono comunque sottostare.

L'art. 21 delle Norme Tecniche Operative del PI equipara gli impianti tecnologici ai fabbricati nel rispetto della distanza minima dalle strade e dai confini. Considerato che l'art. 5 della LR 14/2009 identifica come impianti di dimensione "familiare" quelli con produzione massima di 6 kwh concorrendo a circoscrivere l'impatto dimensionale degli impianti e delle strutture che li sostengono, per tali manufatti, si prevede il rispetto della distanza minima dai confini di 2 ml, al pari dei pergolati, come indicato dall'art. 15, ultimo comma, nelle NTO. Alla stessa distanza devono attenersi gli impianti che vengono posizionati a terra aventi le medesime caratteristiche, anche se non sono contigui all'edificio.

Gli impianti sono 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, secondo la recente modifica dell'art. 5, operata con l'art. 6 della LR 26/2009.

L'art. 10 della LR 14/2009 estende il concetto di "ristrutturazione" e di "ristrutturazione con ampliamento" contenuto nell'art. 3, comma 1, lett. d), del DPR 380/2001 che le norme tecniche trattano unicamente per dovere di informazione, riportando gli stessi concetti nell'art. 2 delle definizioni.

Trattandosi di normativa regionale generale, i contenuti dell'art. 5 e 10 della LR 14/2009 dovranno essere ripresi nella prossima variazione del Piano degli Interventi e del Regolamento Edilizio in quanto non possono essere integrati dalle presenti norme perché soggetti ad aggiornamento con la procedura ordinaria prevista dall'art. 18 della LR 11/2004.

5. Carico Urbanistico, Opere di Urbanizzazione e Standard

Il comma 4 dell'articolo 9 della LR 14/2009 subordina la realizzazione degli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4 della stessa, 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 con la sola esclusione della prima casa di abitazione, per la quale anzi, si prevede una riduzione del contributo di costruzione.

Ciascun intervento, qualora preveda aumento del carico urbanistico, dovrà verificare l'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria; in caso se ne rilevi una carenza, il richiedente l'intervento dovrà impegnarsi al reperimento delle stesse anche attraverso atto unilaterale d'obbligo e formalizzare le opportune garanzie. Le modalità per il conseguimento delle dotazioni degli spazi pubblici sono definite dall'art. 25 delle NTO del PI, mentre per il dimensionamento degli standard gli articoli di riferimento sono il 23 e il 24.

La verifica dell'adeguatezza delle opere è imprescindibile ai fini del rispetto dei fondamenti del dimensionamento della pianificazione vigente che ha lo scopo di porre un limite al verificarsi di situazioni di criticità urbanistiche e infrastrutturali nell'interesse pubblico e per il conseguimento generale della finalità dichiarata dal legislatore, di miglioramento qualitativo del patrimonio edilizio esistente, salvaguardando la compatibilità dell'intervento privato con l'adeguatezza dell'ambito in cui esso è inserito.

Con lo scopo di non aggravare gli interventi che riguardano gli edifici residenziali, si è ritenuto opportuno non procedere con la realizzazione di nuovi standard nel caso in cui il numero delle unità immobiliari residenziali rimanga invariato. L'art. 23 prevede l'adeguamento degli standard anche nel caso di successiva variazione; esclusivamente in caso di dimostrata impossibilità, a mezzo di apposita richiesta, gli standard possono essere monetizzati previa deliberazione di Giunta Comunale.

6. Piano Casa e Zone Agricole

L'applicazione del Piano Casa avviene anche nelle zone agricole, con una particolarità enucleata al comma 6 dell'art. 9 della LR 14/2009. L'ampliamento in zona agricola qualora sia realizzato sulla prima casa di abitazione, si calcola non sulla volumetria esistente, ma su una volumetria astratta costituita da quella massima assentibile in base alla legislazione vigente (art. 44 LR n. 11/2004), favorendo così chi non ha di fatto ancora realizzato l'intera capacità edificatoria disponibile.

Per gli edifici posti in zona agricola non residenziali o residenziali che non costituiscono prima casa di abitazione, la legge si applica come nelle altre zone del territorio, cioè sul volume esistente.

Sono esclusi dall'applicazione della LR 14/2009 gli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo.

Le disposizioni di cui all'articolo 9 comma 6 in zona agricola devono inoltre, rispettare quanto previsto dal titolo IX delle Norme Tecniche Operative del PI, ad esclusione delle sottozone di tipo Ec (ex cave a fondo asciutto e umido).

Al fine di evitare il proliferare della dispersione insediativa, nell'intento di limitare al minimo il consumo di territorio e la creazione di carichi urbanistici non considerati si esclude la possibilità di realizzare un nuovo corpo edilizio separato anche di carattere accessorio e pertinenziale in luogo dell'ampliamento dell'edificio principale nelle sottozone agricole di tipo Ea di interesse ambientale e paesaggistico.

Le pensiline e le tettoie per impianti solari e fotovoltaici aventi le caratteristiche indicate dall'articolo 5 della LR 14/2009 possono essere collocati anche in zona agricola e la loro realizzazione è sottoposta alla disciplina della DIA.

Per quanto riguarda gli edifici di cui all'art. 71 delle NTO del PI, "Edifici speciali al servizio dell'agricoltura" (fungaie, serre, silos, impianti di depurazione, ecc.), si applica quanto previsto dalla L.R. n. 11/2004 per le aree rurali e pertanto ai fini della tutela paesaggistica ed ambientale, sono esclusi dall'applicazione del piano casa e sono fatti salvi gli indici vigenti e le norme previste all'interno dell'art. 71 delle Norme Tecniche Operative del PI.

7. Disciplina transitoria ed a termine

La legge veneta si struttura in pochi articoli i quali definiscono misure necessarie ad affrontare la crisi come detto, del settore edilizio. Il suo carattere di straordinarietà trova il suo fondamento nella contingenza del momento operando per un periodo limitato a 24 mesi dall'entrata in vigore della legge. (art. 6). Il termine dell'11 luglio 2011 è quindi il limite massimo entro cui presentare istanza per godere dei benefici della legge, senza per questo determinare la perdita di efficacia delle disposizioni in essa contenute.

Gli articoli 6, 7, 8 e 11 legati alle disposizioni di cui agli articoli 2, 3 e 4, sono destinati a perdere efficacia. L'articolo 5 sugli interventi per favorire l'installazione di impianti fotovoltaici, l'art. 10 sulla definizione giuridica degli interventi di ristrutturazione edilizia, l'art. 12 che modifica altre leggi regionali sulle barriere architettoniche, non sono soggetti

a limiti temporali. L'articolo 9 che si occupa dell'ambito di applicazione della legge è in gran parte correlato agli articoli 2, 3 e 4 ma pone anche norme destinate ad operare a tempo indeterminato.

La transitorietà delle disposizioni che definisce l'ambito temporale di presentazione di istanza per realizzare gli interventi, determina anche che decorso il normale termine di efficacia il titolo, scaduto, non possa ottenere il rinnovo.

8. Modifiche apportate alle norme dall'Amministrazione a seguito della discussione in Consiglio Comunale sull'approvazione del Piano Casa.

La discussione in Consiglio Comunale sull'approvazione del Piano Casa ha fatto emergere alcune questioni che l'Amministrazione ha ritenuto opportuno precisare che ha portato alla modifica della norma.

E' stato ritenuto opportuno esplicitare nell'articolo 6 comma 2 che in tutti gli interventi devono essere rispettate le norme antisismiche assieme a tutte le altre norme statali non derogabili.

Le case a schiera costituiscono un caso particolare in quanto si configurano come "case monofamiliari" che sono in aderenza con altre unità e progettate come unico edificio omogeneo nel suo insieme tipologico e formale; per questo motivo l'intervento su una delle unità potrebbe compromettere l'armonia del complesso.

La legge regionale 14/2009 all'articolo 2 comma 4 prevede che "(...) *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*". Così l'art. 4 delle Norme Tecniche Operative richiede la presentazione di un "piano guida" preventivamente al progetto di ampliamento, con cui possa essere monitorata l'uniformità degli interventi e il risultato architettonico nell'unitarietà del progetto. E' stato a tale proposito, però eliminato l'obbligo di presentazione di Permesso di costruire per il piano guida previsto all'art. 9 comma 7, sgravando così l'iter amministrativo di tali interventi e assimilando i piani agli studi di fattibilità che non prevedono rilascio di titolo abilitativo, ma che in casi particolari in cui l'ufficio ne ravvisi la necessità, potranno essere sottoposti all'esame della Commissione Edilizia che ha la facoltà e la competenza di esprimersi sul decoro e la qualità architettonica dei progetti.

La modifica introdotta all'art.4, comma 3, è inoltre finalizzata all'esclusione dell'obbligo del piano guida per gli edifici condominiali, in quanto costituirebbe un aggravamento procedurale non previsto dalla normativa regionale e che di fatto impedirebbe l'intervento su tali edifici.

Resta salvo l'obbligo del rispetto delle norme civilistiche che regolano il condominio.

Per quanto riguarda gli interventi in zona agricola l'Amministrazione ha puntualizzato il rispetto delle sole norme tipologiche. Il carattere di straordinarietà della legge regionale 14/2009, prevale anche su altre leggi regionali in contrasto con essa. Ciò a valere anche per gli artt. 43, 44 e 45 della L.R. 11/2004 che normano la tutela e l'edificabilità in zona agricola; per questa motivazione si è ritenuto opportuno disporre il mantenimento delle caratteristiche tipologiche in zona agricola dove sono possibili comunque gli ampliamenti ammessi per le altre zone del territorio, dimostrata la sussistenza dei medesimi requisiti oggettivi o soggettivi richiesti dalla legge.

Rimane l'obbligo di istituire sugli interventi realizzati a mezzo del Piano Casa, il vincolo di destinazione d'uso come previsto dall'art. 45, comma 4, della L.R. 11/2004 per evitare interventi che mirino a future speculazioni.

Un ultima modifica è stata introdotta all'art. 11 per il quale l'Amministrazione ha positivamente accolto uno degli emendamenti presentati alla norma che regola la distanza dai confini dei manufatti quali tettoie e pensiline finalizzati all'installazione di pannelli solari e/o impianti fotovoltaici.

Tali costruzioni, seppure non costituiscono volume ai sensi del comma 1 art. 5 LR n. 14/2009, possono ricoprire superfici anche considerevoli nei casi ad esempio di pannelli fotovoltaici con potenza pari a 6 KWp; si è ritenuto pertanto di equipararli alle ordinarie costruzioni e quindi prevedere il rispetto di 5 ml dal limite di proprietà. Resta ferma la possibilità di realizzare tali impianti a terra con una distanza minima di 2 ml dal confine.

INDICE

1. INTRODUZIONE	1
2. IL "PIANO CASA" E IL RAPPORTO CON IL PIANO DEGLI INTERVENTI	2
3. PRIMA CASA DI ABITAZIONE ED EDIFICIO ESISTENTE	5
4. CONTENUTI E FINALITA' DELLE NORME TECNICHE OPERATIVE DEL PIANO CASA	6
5. CARICO URBANISTICO, OPERE DI URBANIZZAZIONE E STANDARD	9
6. PIANO CASA E ZONE AGRICOLE	9
7. DISCIPLINA TRANSITORIA ED A TERMINE	10

8. MODIFICHE APPORTATE ALLE NORME DALL'AMMINISTRAZIONE A SEGUITO DELLA
DISCUSSIONE IN CONSIGLIO COMUNALE SULL'APPROVAZIONE DEL PIANO CASA. . 11

Bibliografia:

- LR 04.03.2007, n. 14 "iniziative ed interventi regionali a favore dell'edilizia sostenibile";
- DGR 2063 del 07.07.2009 "Aggiornamento e semplificazione operativa delle linee guida in materia di edilizia sostenibile e definizione delle modalità di attuazione dell'intervento finanziario della Regione (articoli 2, 4 e 6 della L.R. 4/2007). Adozione del provvedimento C.R. 69 del 19 maggio 2009.";
- DGR 2499 del 04.08.2009 "Integrazione delle linee guida di cui all'art. 2 della L.R. n.4/2007, in applicazione dei commi 2 e 3, art. 3 della L.R. 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";
- DGR 2508 del 04.08.2009 "Applicazione del co.1 dell'art. 5 della L.R. 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";
- DGR 2797 del 22.09.2009 "Approvazione circolare del Presidente della Giunta Regionale: 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";
- LR 09.10.2009, n. 26 "Modifica di leggi regionali in materia urbanistica ed edilizia";
- Linee guida provinciali "modello di D.C.C. per la definizione di limiti e modalità applicative art. 9, c. 5, LR del 08.07.2009, n. 14)";
- Il "Piano Casa" del Veneto a cura di Bruno Barel e Vincenzo Fabris – Legislazione Veneta – Supplemento del Corriere della Sera.