



CITTA' DI VALDAGNO
DIREZIONE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO
Ufficio di Piano

PIANO CASA 2011

L.R. N 14 del 8 luglio 2009

**COME MODIFICATA DALLA
LR. n. 13 dell'8 luglio 2011**

“Intervento Regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla L.R. 12/07/2007 n. 16 in materia di barriere architettoniche”

LIMITI E MODALITA' DI APPLICAZIONE



LIMITI E MODALITA' DI APPLICAZIONE DELLA LEGGE REGIONALE VENETO
N. 13 dell'8 LUGLIO 2011 – Pubblicata nel B.U.R Veneto n. 50 del 8 luglio 2011

Definizione di

Prima casa di abitazione e **Prima abitazione del proprietario** (art. 8 comma 1 della L.R. n.26 del 09.10.2009 così come modificato dall'art. 7 comma 1 della L.R. n.13 del 08.07.2011)

Per “prima casa di abitazione e prima abitazione del proprietario” di cui all'articolo 7 della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 e “prima casa di abitazione” di cui al comma 3, comma 4, comma 6 e comma 7 dell'articolo 9 della medesima legge, si intendono le unità immobiliari in proprietà, usufrutto o altro diritto reale in cui l'avente titolo, o i suoi familiari, risiedono oppure si obbligano a stabilire la residenza ed a mantenerla almeno per ventiquattro mesi successivi al rilascio del certificato di agibilità.

Per una corretta interpretazione del termine “o i suoi familiari”, vengono considerati familiari in linea retta sino al 2° grado di parentela.

Art. 1 Finalità.

- 1. La Regione del Veneto promuove misure per il sostegno del settore edilizio attraverso interventi finalizzati al miglioramento della qualità abitativa per preservare, mantenere, ricostituire e rivitalizzare il patrimonio edilizio esistente nonché per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e delle fonti di energia rinnovabili.*
- 2. Le disposizioni di cui alla presente legge si applicano anche agli edifici soggetti a specifiche forme di tutela a condizione che gli interventi possano essere autorizzati ai sensi della normativa statale, regionale o dagli strumenti urbanistici e territoriali.*
- 3. Nel caso di edifici che sorgono su aree demaniali o vincolate ad uso pubblico, gli interventi di cui agli articoli 2, 3, 4 e 5 sono subordinati allo specifico assenso dell'ente titolare della proprietà demaniale o tutore del vincolo.*

Art. 2 Interventi edilizi

- 1. Per le finalità di cui all'articolo 1, in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali comunali, provinciali e regionali, è consentito l'ampliamento degli edifici esistenti nei limiti del 20 per cento del volume se destinati ad uso residenziale e del 20 per cento della superficie coperta se adibiti ad uso diverso. Resta fermo che nei limiti dell'ampliamento non vanno calcolati i volumi scomputabili ai sensi della normativa vigente.*
- 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.*
- 3. Nei limiti dell'ampliamento di cui al comma 1 sono da computare l'eventuale recupero dei sottotetti esistenti al 31 maggio 2011 aventi le caratteristiche di cui all'articolo 2, comma 1, lettere a) e b) della legge regionale 6 aprile 1999, n. 12 “Recupero dei sottotetti esistenti a fini abitativi” con esclusione dei sottotetti esistenti oggetto di contenzioso in qualsiasi stato e grado del procedimento.*
- 4. In caso di edifici composti da più unità immobiliari l'ampliamento può essere realizzato anche separatamente per ciascuna di esse, compatibilmente con le leggi che disciplinano il condominio negli edifici, fermo restando il limite complessivo stabilito al comma 1. In ipotesi di case a schiera l'ampliamento è ammesso qualora venga realizzato in maniera uniforme con le stesse modalità su tutte le case appartenenti alla schiera.*
- 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.*

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.

Art. 2 comma 1

Al fine di un'appropriata applicazione dell'articolo in oggetto, l'ampliamento del 20% viene calcolato con i parametri stabiliti dalle N.T.A. del vigente P.R.G. per la Zona Territoriale Omogenea (Z.T.O) su cui ricade l'intervento.

La percentuale va applicata esclusivamente alla consistenza degli edifici esistenti, prescindendo dagli eventuali ampliamenti realizzabili in via ordinaria sulla base degli strumenti urbanistici vigenti.

Per gli edifici in zona agricola:

- se prima casa la percentuale in ampliamento (art. 9 comma 6) è calcolato non sul volume esistente ma sul volume massimo assentibile ai sensi della L.R. 11/2004. Nel qual caso la volumetria esistente sia superiore al predetto limite, la percentuale di ampliamento va calcolata sul volume esistente.
- negli altri casi l'ampliamento viene calcolato solo sulla volumetria esistente.
- non è ammesso l'ampliamento di annessi agricoli autorizzati ai sensi della L.R. n. 24/85 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 2 comma 2

Per i corpi edilizi separati dall'edificato principale, nei casi previsti dal presente comma, dovrà essere valutato il loro corretto inserimento nel contesto edificato.

Art. 2 comma 3

I sottotetti contemplati dalla norma saranno solo quelli aventi le caratteristiche di cui all'art. 2, comma 1 lettera a) e b) della L.R. n. 12/1999 e per il calcolo delle caratteristiche volumetriche e degli altri parametri si applica quanto indicato all'art. 131 delle N.T.A. del vigente P.R.G.

Art. 2 comma 4

Nel caso di edifici composti da più unità immobiliari, edifici a schiera o edifici plurifamiliari, l'intervento non dovrà compromettere la conservazione dei caratteri architettonici del complesso edilizio.

La richiesta di intervento, deve essere accompagnata da apposita deliberazione dell'assemblea dei condomini, ove presente, o dall'autorizzazione di tutti i proprietari.

Nel caso di sopraelevazione, il proprietario dell'ultimo piano o del lastrico solare, salvo diversi accordi con gli altri condomini (cessione di cubatura) potrà realizzare solo quanto di sua spettanza, ossia l'ampliamento della propria unità immobiliare. Ampliamenti in aderenza (art. 2 comma 2) saranno possibili, salvo diversi accordi, solo ai proprietari esclusivi di aree scoperte.

Art. 2 comma 5

Sulla base di quanto dichiarato dalla D.G.R. n. 2499 del 04.08.2009 ed eventuali s.m.i., la percentuale dell'ulteriore ampliamento del 10% vale esclusivamente nel caso di ampliamento

senza demolizione del fabbricato esistente e deve considerarsi riferito ad una *potenza* non inferiore a 3 Kwp (nel caso di impianti fotovoltaici) e 3 Kw per gli altri impianti di produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile.

Nel caso in cui venissero riscontrate difformità rispetto ai requisiti di sostenibilità necessari a raggiungere il volume assentito in deroga, la parte eccedente sarà considerata in contrasto con la normativa urbanistica vigente.

Si precisa che le percentuali di ampliamento sono fra loro cumulabili, con la possibilità di pervenire ad un ampliamento complessivo del 45% (20+10+15% nel caso di edificio residenziale con applicazione del comma 5-bis)

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 “Iniziative 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.*
- 3. La percentuale del 40 per cento può essere elevata al 50 per cento nel caso in cui l’intervento di cui al comma 2 comporti una ricomposizione planivolumetrica con forme architettoniche diverse da quelle esistenti comportanti la modifica dell’area di sedime nonché delle sagome degli edifici originari e sia oggetto di un piano attuativo ai sensi della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio” e successive modificazioni.*
- 4. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche nel caso che gli edifici siano demoliti o in corso di demolizione sulla base di un regolare titolo abilitativo, purché, all’entrata in vigore della presente legge, non sia già avvenuta la ricostruzione.*

Art. 3 comma 3

Gli interventi possono essere realizzati anche in zona agricola; in tali ipotesi non sono comunque ammesse modifiche di destinazione di zona, né di destinazione d’uso degli edifici.

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

- 1. Fermo restando quanto consentito dagli articoli 1, 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'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137" e successive modificazioni*
3. *La Giunta Regionale, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, stabilisce le caratteristiche tipologiche e dimensionali delle strutture e degli impianti di cui al comma 1.*

La Giunta regionale, entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, integra il provvedimento di cui al comma 3 dell'articolo 5 della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 con riferimento alla lettera a) del comma 1 del medesimo articolo 5, come modificato dalla presente legge

Art. 5

Si precisa che il presente articolo si attua su edifici esclusivamente a destinazione abitativa esistenti alla data del 9.07.2011, data di entrata in vigore della L.R. n. 13/2011.

Per l'applicazione, si rimanda direttamente a quanto indicato nell'allegato "A" della D.G.R. esplicativa n. 2508 del 04.08.2009 ed eventuali s.m.i.

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 approvati, come integrati dalle norme di cui alla presente legge, e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, 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 igienico-sanitarie.*

4. *L'esecuzione dei lavori è in ogni caso subordinata agli adempimenti previsti dall'articolo 90, comma 9, lettera c) del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81 "Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123 in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.*

Art. 6 comma 2

È comunque fatta salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui alla presente legge ai sensi dell'art. 22 comma 7 del DPR n. 380/2001 in luogo di presentazione della DIA.

Art. 7 - Oneri e incentivi.

1. *Per gli interventi di cui agli articoli 2 e 3, il contributo di costruzione è ridotto del 60 per cento nell'ipotesi di edificio o unità immobiliari destinati a prima abitazione del proprietario o dell'avente titolo.*
- 1 bis. *In deroga al comma 1, per gli interventi di cui agli articoli 2 e 3 che utilizzano fonti di energia rinnovabile con una potenza non inferiore a 3 kwh , il contributo di costruzione:*
 - a) *non è dovuto per gli edifici destinati a prima abitazione del proprietario o avente titolo;*
 - b) *può essere ridotto dal comune nella misura del 50 per cento per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello di cui alla lettera a).*
2. *I comuni possono stabilire ulteriori incentivi di carattere economico in caso di utilizzo delle tecniche costruttive della bioedilizia o che prevedano il ricorso alle energie rinnovabili.*

Art. 7 comma 1

La riduzione del 60% deve intendersi applicata per la prima casa sia al contributo sul costo di costruzione, sia alla quota relativa agli oneri di urbanizzazione.

Qualora l'intervento sia di demolizione e ricostruzione, la riduzione si applica all'intero edificio.

Art. 7 comma 1 bis *"che utilizzano fonti di energia rinnovabile"*

Si rimanda alla D.G.R. n. 2499 del 04.08.2009 ed eventuali s.m.i., dove l'utilizzo delle fonti di energia rinnovabile deve considerarsi riferito ad una potenza non inferiore a 3 Kw (nel caso di impianti fotovoltaici) e 3 Kw per gli altri impianti di produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile.

Art. 7 comma 1 bis lettera b)

Si conferma la riduzione del 50 per cento come indicato nel presente articolo

Art. 7 comma 2

Nel caso di prima casa, si prevede l'esonero totale dal pagamento del contributo di costruzione al raggiungimento della certificazione energetica in classe B o superiore sulla base del D.P.R. n. 59 del 02.04.2009, del D.M. del 26.06.2009 "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici" e loro successive modifiche ed integrazioni. Se seconda casa o altre destinazioni, l'esonero è indicato nella misura del 50%, non cumulabili con quanto indicato al comma 1bis lettera b).

Quanto sopra indicato, si attua all'intera unità immobiliare ampliata.

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.

Art. 9 - Ambito di applicazione.

1. Gli interventi previsti dagli articoli 2, 3 e 4 non trovano applicazione per gli edifici:
 - a) ricadenti all'interno dei centri storici ai sensi dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765, salvo che per gli edifici che risultino privi di grado di protezione, ovvero con grado di protezione di demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione o sostituzione edilizia, di ricomposizione volumetrica o urbanistica, anche se soggetti a piano urbanistico attuativo. 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;
 - b) vincolati ai sensi della parte seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137" e successive modificazioni;
 - c) oggetto di specifiche norme di tutela da parte degli strumenti urbanistici e territoriali che non consentono gli interventi edilizi previsti dai medesimi articoli 2, 3 e 4;
 - d) ricadenti nelle aree di inedificabilità assoluta di cui all'articolo 33 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie", o di quelle dichiarate inedificabili per sentenza o provvedimento amministrativo;
 - e) anche parzialmente abusivi soggetti all'obbligo della demolizione;
 - f) aventi destinazione commerciale qualora siano volti ad eludere o derogare le disposizioni regionali in materia di programmazione, insediamento ed apertura di grandi strutture di vendita, centri commerciali e parchi commerciali;
 - g) ricadenti in aree dichiarate ad alta pericolosità idraulica e nelle quali non è consentita l'edificazione ai sensi del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" e successive modificazioni.
2. Con gli interventi previsti dagli articoli 2, 3 e 4 può essere modificata la destinazione d'uso degli edifici, purché la nuova destinazione sia consentita dalla disciplina edilizia di zona e salvo quanto previsto dal comma 2 bis.
- 2 bis. Nel caso in cui gli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4 riguardino edifici situati in zona impropria, purché diversa dalla zona agricola, la destinazione d'uso degli edifici può essere modificata limitatamente al volume che sarebbe realizzabile ai sensi della specifica disciplina di zona, incrementato della percentuale di ampliamento consentita dalla presente legge. Sono fatti salvi eventuali accordi o convenzioni precedentemente sottoscritti.
- 2 ter. Gli interventi previsti dal comma 2 bis sono subordinati ad un piano urbanistico attuativo ai sensi dell'articolo 20 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e successive modificazioni.
3. Gli interventi di cui agli articoli 2 e 3 che riguardano la prima casa di abitazione si applicano, fermo restando quanto previsto dai commi 1 e 2, sin dall'entrata in vigore della presente legge.
4. Gli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4 sono subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ovvero al loro adeguamento in ragione del maggiore carico urbanistico

connesso al previsto aumento di volume o di superficie degli edifici esistenti, ad esclusione degli interventi realizzati sulla prima casa di abitazione.

5. *Fermo restando quanto previsto dai commi 1, 2, 3 e 4, i comuni entro il termine del 30 ottobre 2009 deliberano, sulla base di specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale, se o con quali ulteriori limiti e modalità applicare la normativa di cui agli articoli 2, 3 e 4. Decorso inutilmente tale termine la Giunta Regionale, entro i successivi quindici giorni, nomina un commissario ad acta con il compito di convocare, entro e non oltre dieci giorni, il consiglio comunale ai fini dell'eventuale adozione del provvedimento.*
6. *L'istanza intesa ad ottenere il titolo abilitativo per gli ampliamenti di cui all'articolo 2 riguarda anche i fabbricati il cui progetto o richiesta del titolo abilitativo edilizio siano stati presentati al comune entro il 31 marzo 2009. Per gli edifici residenziali in zona agricola l'ampliamento del 20 per cento qualora sia realizzato sulla prima casa di abitazione, è calcolato sulla volumetria massima assentibile ai sensi della vigente normativa.*
7. *Le istanze relative agli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4 devono essere presentate entro il 30 novembre 2013 dalla data di entrata in vigore della presente legge ed i relativi interventi, ad esclusione di quelli sulla prima casa di abitazione, non possono iniziare prima del decorso del termine di cui al comma 5 e comunque non prima del rilascio del titolo edilizio ove previsto.*
8. *Sono fatte salve le disposizioni in materia di distanze previste dalla normativa statale vigente.*
9. *È comunque ammesso, anche negli edifici ricadenti nei centri storici di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale n. 1444 del 1968 non sottoposti al vincolo di cui al comma 1, lettera b), l'aumento della superficie utile di pavimento all'interno del volume autorizzato, nel rispetto dei parametri igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente.*

Art. 9 comma 1

lettera a) EDIFICI RICADENTI ALL'INTERNO DEI CENTRI STORICI

I centri storici individuati nel territorio comunale di Valdagno, ai fini dell'applicazione della L.R. n.14/2009 sono:

Centro storico di Valdagno e Città Sociale

Tutti gli interventi, compresa la prima casa, sono consentiti esclusivamente attuando l'art. 2 della presente legge, sugli edifici i cui gradi di protezione corrispondono al valore "3b" e "4a", alle seguenti condizioni:

- dovranno essere realizzati con modalità costruttive, tipologiche ed architettoniche che si armonizzano con il fabbricato esistente e/o con il tessuto edilizio e urbanistico;
- riqualificazione complessiva della facciata, con riferimento al corretto inserimento planivolumetrico;
- rispetto delle distanze previste da codice civile;
- per gli edifici presenti all'interno dei Piani di Recupero, è ammesso l'ampliamento solamente nell'ambito della progettazione dell'intero piano.

Non è ammesso nessun intervento all'interno della città sociale e residenze del patrimonio industriale

lettera c) EDIFICI OGGETTO DI SPECIFICHE NORME DI TUTELA

Sulla base di quanto stabilito dall'art. 9 comma 5 si esclude l'applicazione dell'art 3 per gli edifici ubicati all'interno dei Centri Storici Minori, Edifici di pregio diffusi nel territorio e Nuclei Rurali.

Gli edifici presenti all'interno delle zone di cui sopra con grado di protezione "1" (art. 36 N.T.A. restauro filologico) non rientrano nell'ambito di applicazione della L.R. 14/2009 come modificata dalla L.R. 13/2011.

Gli interventi che interessano gli edifici o gli elementi significativi, le superfici da riqualificare quali corti da trattare unitariamente e gli spazi verdi da conservare, dovranno dimostrare il loro corretto inserimento planivolumetrico.

lettera d) EDIFICI RICADENTI IN AREE DI INEDIFICABILITA' ASSOLUTA

Oltre a quanto indicato nella presente legge, non trovano applicazione gli interventi per gli edifici ricadenti all'interno delle zone a servizio "F", come indicato nel presente PRG. Per gli ampliamenti ricadenti all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti, si applica quanto indicato nelle NTA del presente PRG.

lettera e) EDIFICI ANCHE PARZIALMENTE ABUSIVI con obbligo di demolizione.

Gli interventi previsti dagli art. 2, 3 e 4 non trovano applicazione per tutti quegli edifici sui quali siano stati eseguiti interventi in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali di cui al DPR 380/2001, sempreché tali interventi abusivi non risultino essere stati sanati in data antecedente alla presentazione della richiesta ai sensi dell'art. 6.

lettera f) EDIFICI AVENTI DESTINAZIONE COMMERCIALE

Gli interventi previsti dagli art. 2, 3 e 4 non trovano applicazione sugli edifici con destinazione commerciale volti ad eludere o derogare le disposizioni regionali in materia di programmazione, insediamento ed apertura di grandi strutture di vendita, centri commerciali o parchi commerciali.

lettera g) EDIFICI RICADENTI IN AREE DICHIARATE AD ALTA PERICOLOSITA' IDRAULICA E NELLE QUALI NON E' CONSENTITA L'EDIFICAZIONE

Gli interventi previsti dagli art. 2, 3 e 4 non trovano applicazione sugli edifici ricadenti in aree dichiarate ad alta pericolosità idraulica e nelle quali non è consentita l'edificazione ai sensi del D.Lgs. 152/2006 (Codice dell'ambiente).

Art. 9 comma 5

Al fine di garantire uno sviluppo urbanistico ed edilizio di qualità tutti gli interventi di cui gli artt. 2, 3 e 4 della L.R. 14/2009 devono rispettare:

- **se prima casa** le distanze tra edifici e dai confini previste dalle N.T.A. del P.R.G. vigente, fatto salvo quanto indicato per il centro storico di Valdagno;
- **in tutti gli altri casi** le distanze tra edifici e dai confini, le altezze previste dalle N.T.A. di P.R.G. vigente, fatto salvo quanto indicato per il centro storico di Valdagno;
- la percentuale di ampliamento va calcolata esclusivamente sugli edifici esistenti alla data del 9.07.2011, data di entrata in vigore della L.R. 13/2011, ovvero sulle richieste di titolo abilitativo edilizio presentate entro il 31.05.2011 (art. 8 comma 7 della L.R. n. 13/2011). Tale percentuale non terrà in considerazione gli eventuali ampliamenti realizzabili in via ordinaria sulla base dei parametri di P.R.G. vigente;
- per le Z.T.O. D1.1 "Grandi impianti industriali Marzotto", vista la loro valenza urbanistica e considerato quanto indicato nell'art. 80 comma 4 delle N.T.A. vigenti dove si conferma la volumetria esistente per l'alta edificabilità realizzata e per le zone D1.2/6 (area Valdol) – D1.2/10 viale dei Lanifici – D1.2/5 – D1.2/4 via Ponte Briscola - D1.2/3 c.da Mari, vista la particolarità dei siti e in considerazione della loro vicinanza alla zona residenziale ed a corsi d'acqua tutelati, si stabilisce la non applicabilità degli artt. 2, 3 e 4;

- relativamente alla zona C2.1/3 “Favorita” in corso di realizzazione, considerata la consistente densità edilizia approvata, gli artt. 2, 3 e 4 non possono essere applicati.

Relativamente agli **standards urbanistici** di P.R.G. (art. 29 delle N.T.A.) si applica quanto segue:

- **per la residenza:** sia nel caso di prima che di seconda casa, gli standards dovranno essere reperiti solo in caso di completa demolizione e ricostruzione dell’edificio esistente (vedasi art. 3 della presente legge);
- **per tutte le altre destinazioni** si applica quanto previsto all’art. 29 delle N.T.A. del P.R.G. Vigente.

Sono esclusi da quanto previsto dalla L.R. n.14/2009, come modificata dalla L.R. n.13/2011 e s.m.i., gli edifici per i quali è prevista nel PRG la demolizione senza ricostruzione, inclusi quelli presenti all’interno delle perequazioni urbanistiche.

Quanto indicato dalla L.R. n.14/2009, come modificata dalla L.R. n.13/2011 ed eventuali s.m.i., non trova applicazione per gli edifici di cui all’art. n. 113 “Trasformazione d’uso di edifici non rurali e di allevamenti dismessi di elevate dimensioni” delle NTA del vigente PRG.

Indirizzo interpretativo del 14/09/2011 della Regione Veneto sulla L.R. n. 13/2011 in merito alle pratiche edilizie “pendenti” riguardanti gli interventi previsti dal primo “piano casa” ed aventi ad oggetto edifici diversi dalla prima casa di abitazione.

Tale indirizzo si riferisce al problema dei progetti di intervento conformi agli artt. 2 e 3 della L.R. n. 14/2009 riguardanti edifici non costituenti “prima casa di abitazione”, per i quali alla data del 09/07/2011, data di entrata in vigore della L.R. n. 13/2011, non si sia formato il relativo titolo edilizio non essendo trascorsi 30 giorni dalla presentazione della documentazione necessaria, nel caso di denuncia di attività (DIA), ovvero essendo stato rilasciato il permesso di costruire, nel caso in cui l’interessato ne abbia fatto richiesta.

La questione interpretativa si è posta in quanto l’art. 8, comma 2, della L.R. n. 13/2011 dispone che *“con l’entrata in vigore della presente legge, non trovano applicazione le deliberazioni adottate dai comuni ai sensi dell’art. 9, comma 5, della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14”*. Ad una prima lettura tale articolato è stato interpretato nel senso che l’impossibilità di applicare, dal 9 luglio 2011, le deliberazioni comunali per gli edifici diversi dalla prima casa di abitazione avrebbe comportato la mancanza del titolo edilizio legittimante l’intervento relativamente a :

- DIA presentate dopo l’8 giugno 2011;
- permesso di costruire, qualora entro l’8 luglio 2011 non sia stato rilasciato il provvedimento richiesto.

La Regione Veneto, con nota del 14/09/2011, ha rettificato quanto sopra esposto precisando che tutte le istanze presentate entro l’8 luglio 2011 vanno ritenute conformi alle disposizioni legislative vigenti alla data di presentazione. (L.R. n. 14/2011 e modalità operative di attuazione approvate con deliberazione di Consiglio Comunale n. 85 del 29/10/2009)

Tale conclusione si fonda sul rilievo che la L.R. n. 14/2009 ha assicurato ai richiedenti la fattibilità giuridica della richiesta fatta con il piano casa a condizione che le relative istanze fossero presentate “entro 24 mesi dalla data di entrata in vigore” della stessa legge, assumendo a riferimento non già il perfezionamento o il rilascio del titolo edilizio, bensì il momento di presentazione della relativa istanza.

Alla luce di quanto sopra, si ritiene di applicare la seconda interpretazione pubblicata sul sito della Regione Veneto in quanto più favorevole per il richiedente.