

**COMUNE DI ISTRANA**  
**PROVINCIA DI TREVISO**



# **REGOLAMENTO APPLICATIVO**

## **DEL "PIANO CASA"**

**ai sensi dell'art. 9 comma 5 della L.R. 14/2009**

**Allegato alla D.C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_**

# COMUNE DI ISTRANA – PROVINCIA DI TREVISO

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL "PIANO CASA"**

### **Con introduzione delle modifiche della Regione**

#### **Art. 1 Ambito di applicazione**

L'ambito di applicazione delle presenti norme è la L.R. 8 luglio 2009, n.14 *"Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla L.R. 12 luglio 2007, n.16 in materia di barriere architettoniche"* con cui il Consiglio Regionale del Veneto ha dato attuazione al cosiddetto "Piano Casa" al fine di promuovere 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 e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e delle fonti di energia rinnovabili.

#### **Art. 2 Interventi applicabili**

1. Gli interventi previsti ai sensi degli articoli 2, 3 e 4 della L.R. 14/2009, sono applicabili per gli edifici con funzione di "prima casa d'abitazione" anche in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali, comunali, provinciali e regionali (art. 2, comma 1 della L.R. 14/2009). Non sono derogabili le disposizioni statali (quali codice civile, codice della strada, altre leggi nazionali, etc.), né i rapporti negoziali costituiti secondo le norme dell'ordinamento civile (quali servitù, regolamenti condominiali, etc)
2. Ai sensi degli articoli 2 e 3 della L.R. 14/2009, gli interventi previsti per la "prima casa d'abitazione" sono i seguenti:
  - a) ampliamento nei limiti del 20% del volume per edifici esistenti ad uso residenziale (L.R. 14/2009, art.2, comma 1);

- b) ulteriore ampliamento del 10% per gli edifici di cui alla lettera a) nel caso di utilizzo di tecnologie che prevedano l'uso di fonti di energia rinnovabile con una potenza non inferiore a 3 Kwh, anche se già installati (L.R. 14/2009, art. 2, comma 5);
  - c) aumento nei limiti del 40% del volume nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici ad uso residenziale realizzati anteriormente al 1989 che necessitano di essere adeguati agli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza (L.R. 14/2009, art. 3, comma 2);
  - d) la percentuale del 40% di cui alla lettera c) può essere elevata al 50% nel caso in cui gli interventi previsti comportino 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 L.R. 23 aprile 2004, n.11 "*Norme per il governo del territorio*" e successive modificazioni (L.R. 14/2009, art. 3, comma 3).
3. Ai sensi dell'art. 9, comma 7 della L.R. 14/2009 le istanze relative agli interventi di cui agli articoli 2 e 3 della medesima norma, devono essere presentate (facente fede la data di protocollo) entro 24 mesi dalla data di entrata in vigore della legge, ovvero dall'11 luglio 2009. Gli interventi dovranno essere realizzati ai sensi dell'art. 9, commi 5 e 7.

#### **Art. 3 Definizione di "prima casa d'abitazione"**

Per "prima casa d'abitazione" è da intendersi 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 dall'entrata in vigore della regionale 8.7.2009 n. 14.

#### **Art. 4 Definizione di edificio esistente**

Per edificio esistente si intende un organismo edilizio per lo meno dotato di mura perimetrali, strutture orizzontali e copertura; sono esclusi i ruderi o gli edifici da tempo demoliti o diruti. Si intendono comunque esistenti i fabbricati il cui progetto o richiesta del titolo abilitativo edilizio siano stati presentati al comune entro il 31/3/2009.

#### **Art. 5 Ristrutturazione edilizia**

Ai sensi della lettera a), comma 1, art. 10 della L.R. 14/2009, ai fini delle presenti norme, è considerata ristrutturazione edilizia anche l'integrale demolizione delle strutture murarie preesistenti, purchè la nuova costruzione sia realizzata con il medesimo volume e all'interno della sagoma del fabbricato precedente.

Ai sensi della lettera a), comma 1, art. 10 della L.R. 14/2009, nel caso di integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio precedente con ampliamento, ai fini delle prescrizioni in materia di indici di edificabilità e di ogni ulteriore parametro di carattere quantitativo, è considerata ristrutturazione edilizia la parte in cui vengono mantenuti volumi e sagoma esistenti, mentre, ai sensi del DPR 380/2001, è considerata nuova costruzione la sola parte relativa all'ampliamento.

#### **Art. 6 Edifici in area agricola**

Per gli edifici esistenti in area agricola, se l'edificio già dispone di una possibilità di incremento in via ordinaria, in applicazione degli strumenti urbanistici, potrà essere ampliato cumulando la potenzialità incrementale ordinaria a quella straordinaria prevista dalla legge.

Il calcolo dell'ampliamento viene fatto sulle volumetrie esistenti anche in tali ambiti, per cui, se le volumetrie presenti sono superiori a quelle limite fissate dalle norme ex L.R. 24/1985, esse comunque sono oggetto dei benefici delle presenti norme.

#### **Art. 7 Limitazioni all'applicazione della norma**

Gli articoli 2, 3 e 9 della L.R. 14/2009 prevedono che l'ambito di applicazione sia limitato dalle seguenti condizioni:

- l'ampliamento deve essere realizzato in aderenza rispetto al fabbricato esistente o utilizzando un corpo edilizio contiguo già esistente; nel caso in cui non sia possibile oppure comprometta l'armonia estetica del fabbricato esistente, può essere autorizzata la costruzione di un corpo edilizio separato, di carattere accessorio e pertinenziale (L.R. 14/2009, art. 2, comma 2);
- nelle zone agricole è esclusa la possibilità di realizzare un nuovo corpo edilizio separato qualora nell'area di pertinenza dell'abitazione da ampliare vi siano già altri fabbricati. Per corpo contiguo si intende edificio che, ancorché non aderente, deve trovarsi in prossimità dell'edificio principale ed avere, rispetto ad esso, carattere pertinenziale. La condizione di "prossimità" si verifica qualora i due immobili ricadono nella stessa proprietà, su terreni in

- continuità tra loro, e siano interamente ricompresi in un cerchio avente raggio di mt 30 e con cubatura massima utile di mc. 100;
- l'ampliamento di cui alla lettera a) dell'art. 2 delle presenti norme è comprensivo dell'eventuale recupero dei sottotetti esistenti al 31 marzo 2009 aventi le caratteristiche di cui all'art.2, comma 1, lettere a) e b) della L.R. 6 aprile 1999, n.12 "*Recupero dei sottotetti esistenti a fini abitativi*" (L.R. 14/2009, art.2, comma 3). Il recupero dei sottotetti esistenti diventa pertanto quota parte dell'ampliamento del 20% di cui alla lettera a) dell'art. 2 delle presenti norme;
  - la percentuale di cui alla lettera c) dell'art. 2 delle presenti norme è concessa purchè gli edifici siano situati in zona propria e solo qualora vengano utilizzate per la ricostruzione le tecniche costruttive di cui alla L.R. 9 marzo 2007, n.4 "*Iniziative ed interventi regionali a favore dell'edilizia sostenibile*" (L.R. 14/2009, art.3, comma 2);
  - la percentuale di ampliamento di cui alla lettera c) dell'art. 2 delle presenti norme viene graduata in funzione della qualità ambientale ed energetica dell'intervento secondo le linee guida di cui all'art. 2 della L.R. n.4/2007 così come integrate dall'Allegato A alla Dgr. n.2499 del 4/8/2009 "*Integrazione alle linee guida in materia di edilizia sostenibile ai sensi dell'art.2, comma 2 della L.R. 9 marzo 2007, n.4 (DGR 7 luglio 2009, n.2063). Incentivi urbanistici ed edilizi ai sensi dell'art.3, commi 2 e 3 della L.R. 8 luglio 2009, n.14*"(L.R. 14/2009, art. 3, comma2);
  - nel 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 (L.R. 14/2009, art.2, comma 4);
  - nel caso di edifici a schiera l'ampliamento è ammesso qualora venga realizzato in maniera uniforme con le stesse modalità su tutte le case appartenenti alla schiera (L.R. 14/2009, art.2, comma 4), o sulle porzioni di testa delle case appartenenti alla schiera fermo restando i diritti dei terzi e l'obbligo di estendere il progetto all'intero complesso edilizio, rispettandone le forme;
  - non può essere modificata la destinazione d'uso dell'edificio tranne nel caso di cui al comma 2, art. 2 della L.R. 14/2009, ovvero, qualora l'ampliamento determini una compromissione dell'armonia estetica dell'edificio, è possibile l'utilizzo di un corpo edilizio contiguo già esistente;

- gli ampliamenti sono consentiti esclusivamente su aree che abbiano una destinazione compatibile con quella d'uso dell'edificio da ampliare (L.R. 14/2009, art. 9, comma 2).
- nel rispetto delle distanze da confini, delle distanze tra gli edifici e delle distanze dalla viabilità (nel caso di ampliamenti di edificio in fascia di rispetto stradale, si deve rispettare l'allineamento del fabbricato), nonché nel rispetto delle tipologie e delle destinazioni d'uso previste nelle N.T.A. vigenti;

#### **Art. 8 Edifici diversi dalla "prima casa d'abitazione"**

Ai sensi dell'art. 9, comma 5 si applicano le misure di cui agli articoli 2, 3 e 4 con le seguenti modalità:

- a) Ai fini esclusivi dell'applicazione della presente normativa, viene assunta la perimetrazione delle Z.T.O. A all'interno della quale, ai sensi dell'art. 9 della L.R. 14/2009, è esclusa l'applicabilità di tali norme;
- b) nei manufatti edilizi di valore storico-testimoniale isolati, come individuati nelle N.T.A. vigenti, sono consentiti gli interventi previsti dalla L.R. 14/2009 solo per gli edifici con grado di protezione che consentono gli interventi di cui agli articoli 2, 3 4 (pertanto edifici classificati con grado di protezione 2 dal vigente strumento urbanistico comunale);
- c) nelle Z.T.O. B, C1 e C2 sono consentiti gli interventi previsti dalla L.R. 14/2009 nel rispetto delle distanze da confini, delle distanze tra gli edifici e delle distanze dalla viabilità (nel caso di ampliamenti di edificio in fascia di rispetto stradale, si deve rispettare l'allineamento del fabbricato), nonché nel rispetto delle tipologie e delle destinazioni d'uso previste nelle N.T.A. vigenti;
- d) nelle Z.T.O. D sono escluse l'applicabilità della Legge regionale 14/2009,
- e) per gli insediamenti produttivi singoli in zona territoriale omogenea impropria di cui all'art. 33 delle N.T.A. è esclusa l'applicabilità della L.R. 14/2009;
- f) per gli insediamenti produttivi oggetto di applicazione della L.R. n.11 del 5 marzo 1987 di cui all'articolo 42 delle N.T.A. è esclusa l'applicabilità della L.R. 14/2009;
- g) nel rispetto delle distanze da confini, delle distanze tra gli edifici e delle distanze dalla viabilità (nel caso di ampliamenti di edificio in fascia di rispetto stradale, si deve rispettare l'allineamento del fabbricato), nonché nel rispetto delle tipologie e delle destinazioni d'uso previste nelle N.T.A. vigenti;

#### **Art. 9 Modalità di calcolo degli ampliamenti**

Si specifica che:

- gli ampliamenti concedibili agli edifici a destinazione residenziale sono calcolati percentualmente sul volume;
- gli ampliamenti concedibili agli edifici produttivi sono calcolati percentualmente sulla superficie coperta;
- gli ampliamenti concedibili agli edifici commerciali, direzionali e assimilati sono calcolati percentualmente sulla superficie di calpestio.

#### **Art. 10 Interventi a favore dei soggetti disabili**

Nel caso in cui gli interventi previsti dal "Piano Casa" vengano realizzati al fine di rendere fruibili edifici adibiti ad abitazione di soggetti riconosciuti invalidi dalla commissione competente, il costo di costruzione da corrispondere al comune è ridotto del 100% sulla base dei criteri definiti dalla Giunta Regionale ai sensi dell'art. 10, comma 2 della L.R. 12 luglio 2007, n.16 "*Disposizioni generali in materia di eliminazione delle barriere architettoniche*".

#### **Art. 11 Istituzione dell'elenco degli ampliamenti**

Ai sensi dell'art. 8 della L.R. 14/2009 viene istituito presso l'ufficio tecnico comunale il registro degli ampliamenti autorizzati ai sensi del "Piano Casa".

#### **Art. 12 Calcolo del bonus costruttivo**

Ai sensi dell'art. 3 comma 2 della L.R. 14/2008, 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*". Tale allegato prevede l'utilizzo di un foglio di calcolo implementato secondo le indicazioni del progetto ITACA 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. Tale foglio di calcolo viene riportato nell'Allegato B.

La mancata realizzazione degli interventi concorrenti alla formazione del presente bonus, comportano 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.

### **Art. 13 Installazione di impianti solari e fotovoltaici**

Ai sensi della L.R. 14/2009 è possibile realizzare pensiline e tettoie su abitazioni esistenti alla data in vigore della legge finalizzate all'installazione di impianti solari e fotovoltaici di tipo integrato o parzialmente integrato, così come stabilito dalla normativa statale, con potenza non superiore a 6 kWp, senza che queste concorrano a formare cubatura (L.R. 14/2009, art. 5, comma 1); tale principio vale anche per le zone agricole (L.R. 14/2009, art. 5, comma 2).

La possibilità di realizzare tale intervento è subordinata alla presentazione della DIA (L.R. 14/2009, art. 5, comma 2).

Per le caratteristiche tipologiche e dimensionali di cui all'art. 5, comma 3 per la realizzazione di tettoie e pensiline atte ad ospitare impianti solari e fotovoltaici si fa riferimento al provvedimento della Giunta Regionale n. 2508 del 4 agosto 2009.

Gli interventi di cui al primo capoverso del presente articolo, sono esclusi nelle z.t.o. di tipo "A" e per fabbricato vincolati ai sensi della parte seconda del D. Lgs. n. 42/2004.