REGOLAMENTO COMUNALE RIGUARDANTE LE MODALITA' DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DI CUI AGLI ARTT. 2, 3 E 4 DELLA LEGGE REGIONALE 8 luglio 2009, n. 14, DENOMINATA "PIANO CASA", COME MODIFICATA DALLA LEGGE REGIONALE 8 luglio 2011, n. 13.

ALLEGATO ALLA DELIBERA N. 69 del 30-11-11

Premessa

Con l'entrata in vigore della Legge Regionale 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*, non trovano applicazione le deliberazioni adottate dai comuni ai sensi dell'art. 9, comma 5 della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 (art. 8, comma 2 L.R. 13/2011). Risulta quindi evidente che la deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 del 29.10.2009 non ha più validità.

L'art. 8, comma 4, della L.R. 13/2011 recita:
"I comuni entro il 30 novembre 2011 possono deliberare, fermo restando quanto previsto dall'articolo 9, comma 1, lettera a), della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14, come modificato dalla presente legge, sulla base di specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale, se e con quali eventuali limiti e modalità applicare la normativa di cui agli articoli 2 e 3 della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14, come modificati dalla presente legge, con riferimento a:
a) edifici residenziali non destinati a prima casa di abitazione, così come definita dall'articolo 8 della legge regionale 9 ottobre 2009, n. 26, come modificato dalla presente legge;
b) strutture ricettive di cui agli articoli 22 e 25 della legge regionale 4 novembre 2002, n. 33 "Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo" e successive modificazioni;
c) edifici produttivi;
d) edifici commerciali-direzionali.
5. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 4, gli articoli 2 e 3 della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14, come modificati dalla presente legge, trovano integrale applicazione."

In tale situazione, in mancanza della deliberazione del Consiglio Comunale di cui sopra, a tutte le richieste di ampliamento o di rinnovamento del patrimonio edilizio (demolizione e ricostruzione) diverse da quelle riguardanti la "prima casa" non è possibile dare corso, anche se presentate prima dell'entrata in vigore della L.R. 13/2011.

Si rende quindi necessario provvedere con una nuova deliberazione del Consiglio Comunale che stabilisca i limiti e le modalità di applicazione degli interventi da realizzarsi ai sensi degli artt. 2 e 3 della L.R. 14/2009, come modificata dalla L.R. 13/2011.

I contenuti della nuova deliberazione fanno riferimento a quelli della deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 del 29.10.2009, con l'introduzione di ulteriori ambiti e modalità di applicazione, in considerazione delle modifiche all'art. 9 della L.R. 14/2009 introdotte dalla L.R. 13/2011.

Il presente regolamento è parte integrante della deliberazione del Consiglio Comunale n. ..... del ....., riguardante gli adempimenti di cui all' art. 9, comma 5 della Legge Regionale 8 luglio 2009, n. 14, come modificata dalla Legge Regionale 8 luglio 2011, n. 13.

Indice

- **Art. 1 Validità** ..... pag. 3
- **Art. 2 Finalità** ..... pag. 3
- **Art. 3 Ambito di applicazione** ..... pag. 3
- **Art. 4 Definizioni** ..... pag. 3
- **Art. 5 Precisazioni** ..... pag. 6
- **Art. 6 Interventi edilizi ammessi** ..... pag. 4
  - ampliamento di edifici residenziali con caratteristiche di "prima casa" pag. 7
  - ampliamento di edifici residenziali non "prima casa" ..... pag. 9
  - ampliamento di edifici a destinazione diversa da quella residenziale pag. 9
  - demolizione e ricostruzione con ampliamento di edifici residenziali pag. 11
  - demolizione e ricostruzione con ampliamento di edifici a
  - destinazione non residenziale ..... pag. 12
  - riqualificazione degli insediamenti ricettivi ..... pag. 12
  - installazione di impianti solari e fotovoltaici ..... pag. 13
- **Art. 7 Esclusioni** ..... pag. 13
- **Art. 8 Prescrizioni** ..... pag. 14
- **Art. 9 Modalità di presentazione delle istanze** ..... pag. 15

Art. 1 Validità

Il presente regolamento ha lo stesso periodo di validità della L.R. 14/2009, come modificata dalla L.R. 13/2011 e quindi rimane in vigore fino al 30 novembre 2013.
Nel caso di proroghe del periodo di validità della Legge, anche il regolamento comunale rimarrà in vigore, per il periodo di proroga, senza che ciò debba essere oggetto di apposita deliberazione del Consiglio Comunale.

Art. 2 Finalità

La L.R. 14/2009, come modificata dalla L.R. 13/2011 (di seguito indicata anche come "Legge") e conseguentemente il presente regolamento, riguardano l'istituzione di misure a sostegno del settore edilizio, attraverso la previsione di incentivi di natura dimensionale, applicabili sul patrimonio edilizio esistente, allo scopo di "migliorare la qualità abitativa per preservare, mantenere, ricostituire e rivitalizzare il patrimonio edilizio esistente nonché per favorire lo utilizzo dell' edilizia sostenibile e delle fonti di energia rinnovabili."

Art. 3 Ambito di applicazione

Gli interventi eseguibili per l'applicazione degli incentivi di cui all' articolo precedente sono applicabili ai seguenti settori del patrimonio edilizio presente nel territorio comunale e sono sinteticamente definibili come:

a) AMPLIAMENTO DI EDIFICI RESIDENZIALI CON CARATTERISTICHE DI "PRIMA CASA";
b) AMPLIAMENTO DI EDIFICI RESIDENZIALI NON "PRIMA CASA";
c) AMPLIAMENTO DI EDIFICI A DESTINAZIONE DIVERSA DA QUELLA RESIDENZIALE;
d) DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON AMPLIAMENTO DI EDIFICI RESIDENZIALI;
e) DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON AMPLIAMENTO DI EDIFICI A DESTINAZIONE NON RESIDENZIALE;
f) RIQUALIFICAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI RICETTIVI;
g) INSTALLAZIONE DI IMPIANTI SOLARI E FOTOVOLTAICI.

Art. 4 Definizioni

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si precisa quanto segue:

1. EDIFICIO ESISTENTE:
   per poter essere considerato esistente, l'edificio deve risultare almeno costruito "al rustico", deve cioè essere completo nella parte strutturale portante e nella copertura. Non è necessario siano presenti le finiture edilizie (tramezze, intonaci, pavimenti, serramenti, ecc.) e gli impianti e quindi non è necessario che sia stato rilasciato il certificato di agibilità.

   Non sono considerati edifici esistenti i manufatti "leggeri" come pergolati, "casette" per ricovero attrezzi da giardino, gazebo, ecc., nonché i modesti manufatti in legno, privi di fondazione per il ricovero degli animali da cortile e per il ricovero attrezzi previsti per i fondi rustici dall' art. 44, comma 5 ter della L.R. 11/2004.

Ai fini dell'applicazione della Legge gli edifici esistenti (con le precisazioni sopra riportate) sono quelli presenti sul territorio alla data dell'11 luglio 2009.

2. EDIFICI NON ANCORA REALIZZATI:
gli ampliamenti di cui all'art. 2 della Legge si applicano anche agli edifici non ancora realizzati, ma il cui progetto o richiesta di titolo abilitativo, come individuato dagli artt. 10 e 22 del D.P.R. 380/2001, sia stato presentato al Comune (vale il numero di protocollo) entro il 31 marzo 2009.

Gli ampliamenti di cui all'art. 3 della Legge si applicano anche agli edifici che, ai sensi del comma 4 del citato articolo siano già stati demoliti o siano in corso di demolizione, sulla base di un regolare titolo abilitativo, purché all'11 luglio 2009 non siano stati ricostruiti.

3. SOTTOTETTI:
Per l'ampliamento di cui all'art. 2 della Legge possono essere utilizzati i sottotetti esistenti al 31 maggio 2011, purché essi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 2, comma 1, lettere a) e b) della Legge Regionale 6 aprile 1999, n. 12 e cioè:
*"a) l'altezza utile media di 2,40 metri per i locali adibiti ad abitazione, 2,20 metri per i Comuni inseriti negli ambiti delle Comunità montane ai sensi dell**e** legg**i** regionali vigenti e di 2,20 metri per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, ripostigli e bagni. L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi 1,80 metri ridotto a 1,60 metri per i comuni montani, per la relativa superficie utile;*
b) il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16."

Si definisce come sottotetto, ai fini dell'applicazione della Legge, il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici destinati in tutto o in parte a residenza.

Ovviamente i sottotetti devono essere legittimi (vedere il successivo punto 7) e cioè indicati nel progetto autorizzato, anche se come semplici volumi tecnici.

4. VOLUME E SUPERFICIE COPERTA:
per la definizione del volume edilizio e della superficie coperta e del metodo per il loro calcolo si applica la normativa del P.R.G. e cioé quanto prescritto dall'art. 105 del Regolamento Edilizio della variante al P.R.G. n. 1/1998, come modificato ed integrato dalla variante al P.R.G. n. 1/2003 e successivamente dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 03.05.2008.

5. ALTEZZA DEGLI EDIFICI:
per la realizzazione degli ampliamenti di cui agli artt. 2 e 3 della Legge è consentita la deroga al limite di altezza massima previsto dalle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G., limitatamente alle zone territoriali omogenee B e C; per le zone E la deroga vale per i soli edifici residenziali; l'aumento di altezza deve comunque essere tale da consentire il corretto inserimento dei fabbricati ampliati nel contesto edificato.

Per le z.t.o. D è confermato il limite di altezza previsto dalle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G.

6. FABBRICATI PERTINENZIALI:
la L.R. 13/2011 ha modificato il comma 2 dell'art. 2 della L.R. 14/2009, togliendo l'obbligo, nel caso della realizzazione dell'ampliamento con un corpo edilizio separato, della caratteristica accessoria e pertinenziale dello stesso. Permane la possibilità di costruire un corpo edilizio separato solo nel caso non sia possibile realizzare l'ampliamento in aderenza al fabbricato esistente oppure che l'ampliamento ne comprometta l'armonia estetica.

7. LEGITTIMITÀ DEGLI EDIFICI ESISTENTI:
i soggetti interessati agli interventi di cui agli artt. 2 e 3 della Legge dovranno dimostrare di essere in possesso dei titoli abilitativi di cui agli artt. 10 e 22 del D.P.R. 380/2001 o previsti dalla normativa edilizia vigente al momento della costruzione degli edifici esistenti.

Per gli edifici costruiti antecedentemente al 1967, laddove lo strumento urbanistico allora in vigore non avesse previsto il rilascio di un titolo abilitativo alla costruzione (licenza edilizia), il soggetto interessato dovrà produrre una idonea dichiarazione, resa sotto forma di autocertificazione, nei modi previsti dalla normativa vigente in materia.

8. RISTRUTTURAZIONE E DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE:
Gli interventi di ristrutturazione, come definiti all'art. 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. 380/2001, possono essere realizzati con la totale demolizione dell'edificio esistente e la sua ricostruzione, purché il nuovo edificio sia realizzato con il medesimo volume ed all'interno della sagoma del fabbricato preesistente. Si precisa che la ricostruzione deve avvenire sulla medesima area di sedime.

Negli interventi di ristrutturazione con ampliamento, come definiti all'art. 10, comma 1, lettera c) del D.P.R. 380/2001, se realizzati con la totale demolizione e ricostruzione dell' edificio esistente, la parte che mantiene i volumi e la sagoma dell'edificio preesistente è assoggettata alla disciplina della ristrutturazione edilizia, per quanto riguarda le prescrizioni in materia di indici di edificabilità e per gli altri parametri di carattere qualitativo.

La parte che costituisce ampliamento è invece assoggettata alla disciplina della nuova costruzione.

In altre parole la parte di edifico 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.

Le norme sopra descritte e contenute nell'art. 10 della Legge, non sono soggette al limite temporale stabilito dall' art. 9, comma 7 della Legge stessa e quindi risultano applicabili a tempo indeterminato, o comunque fino all'emanazione della nuova disciplina regionale sull'edilizia.

Art. 5 Precisazioni

1. INTERVENTI NEI CENTRI STORICI:
   A seguito della modifica al comma 1 dell'art. 9 della L.R. 14/2009, introdotto dalla L.R. 13/2011, sono possibili gli ampliamenti di cui agli artt. 2, 3 e 4 della Legge anche per gli edifici ricadenti all'interno dei centri storici (z.t.o. A del P.R.G.), purché si tratti di edifici *"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"* .

   Ciò significa che, in linea di massima, detti interventi sono ammissibili per i centri storici del Comune, previa verifica preventiva con l'Ufficio Urbanistica dell'effettiva possibilità dell'ampliamento e dell'assenza di caratteristiche di pregio architettonico e formale dell'edificio o degli edifici interessati dalle trasformazioni proposte.

   Il recupero dei sottotetti è ammesso, con i limiti di cui al punto 3 delle "Definizioni".

2. UNITÀ IMMOBILIARI:
   Solamente per gli edifici a destinazione residenziale, a seguito della realizzazione dell' ampliamento di cui all' art. 2 della Legge, è possibile dividere in due unità immobiliari quella originaria, sempre che le norme del P.R.G. relative alla zona nella quale si realizzerà l'ampliamento, lo consentano.
   L'istanza deve essere presentata come permesso di costruire e non come D.I.A.
   Per la seconda (nuova) unità immobiliare non si applica la riduzione del contributo di costruzione previsto dall art. 7, comma 1 della Legge.

3. ZONE DI ESPANSIONE DEL P.R.G.:
   Gli ampliamenti previsti dalla Legge possono essere realizzati anche se essi ricadono del tutto od in parte in zone territoriali omogenee del P.R.G. di espansione, di qualsiasi tipo esse siano (residenziali e non), anche in assenza del piano urbanistico attuativo.

4. UTILIZZO DEGLI INDICI DI EDIFICAZIONE:
   Gli ampliamenti previsti dalla Legge per gli edifici esistenti, sono ammessi prescindendo dagli eventuali ampliamenti realizzabili in via ordinaria sulla base degli strumenti urbanistici vigenti, che rimangono comunque possibili. In altri termini gli ampliamenti del "piano casa" possono essere aggiunti a quelli ammissibili in via ordinaria.

   E' possibile la presentazione di un'unica istanza che tenga conto di entrambi i tipi di ampliamento, presentandola come permesso di costruire ed allegando uno schema planivolumetrico che illustri dettagliatamente e separatamente i tipi di ampliamento ("piano casa" e non) previsti.

5. VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO:
   L'art. 9, comma 2 della Legge, come modificato dalla L.R. 13/2011 consente la variazione della destinazione d'uso degli edifici soggetti ad ampliamento, con le seguenti limitazioni:
   "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 la 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.

Art. 6 Interventi edilizi ammessi

In riferimento all'elenco di cui al precedente art. 3, gli interventi previsti per l'applicazione della Legge sono i seguenti:

a) AMPLIAMENTO DI EDIFICI RESIDENZIALI CON CARATTERISTICHE DI "PRIMA CASA":
1. è consentito l'ampliamento del 20% del volume degli edifici esistenti, prescindendo dagli eventuali ampliamenti realizzabili in via ordinaria, sulla base degli strumenti urbanistici vigenti.

Fa eccezione l'ampliamento della prima casa in zona agricola, per la quale l'ampliamento può essere riferito al volume massimo assentibile in base alle previsioni dell'art. 44, commi 4 e 5 della L.R. 11/2004.

2. L' ampliamento deve essere realizzato in aderenza all'edificio principale, cioè in continuità con lo stesso, ammettendo quindi anche le sopraelevazioni, con le limitazioni di cui al precedente art. 4, comma 5. Qualora non fosse possibile l'ampliamento alle condizioni descritte, oppure che esso comprometta l'aspetto estetico dell'edificio o le sue prestazioni funzionali, potrà essere autorizzata la costruzione di un nuovo corpo edilizio separato o l'ampliamento di uno esistente.

3. L' ampliamento può riguardare il recupero dei sottotetti esistenti al 31 marzo 2011, nei limiti di cui all'art. 2, comma 1, lettere a) e b) della L.R. 12/1999.

4. Negli edifici del tipo a blocco od in linea (condomini), composti da più unità immobiliari, l'ampliamento può essere realizzato anche separatamente per ciascuna unità abitativa, purché siano rispettate le norme del Codice Civile, con particolare riferimento agli artt. 1120 e 1122 e del regolamento condominiale. In ogni caso non devono essere lesi i diritti degli altri condomini o creare problemi di tipo strutturale o estetico.
   Particolare attenzione va riservata nell'eventualità di chiusura di elementi aggettanti (poggioli), allo scopo di ottenere nuovi volumi. In tal caso è necessaria la presentazione di una perizia tecnica attestante l'idoneità statica dell' intervento.

5. Per quanto riguarda le case a schiera, la Legge consente l'ampliamento solo se realizzato in maniera uniforme e con le stesse modalità su tutte le case appartenenti alla schiera. Tale limitazione ha evidentemente lo scopo di preservare l'armonia architettonica e formale del complesso edilizio.
   Va specificato che la norma è finalizzata a garantire la conservazione dei caratteri architettonici del complesso edilizio e che il requisito dell'"uniformità" va quindi inteso come coerenza delle forme architettoniche, al di là della mera riproposizione dell'identica trasformazione estesa a tutte le unità immobiliari della schiera.
   E' possibile la presentazione dell'istanza comune da parte di tutti i proprietari.

6. L' ampliamento 20% del volume degli edifici esistenti, di cui al comma 1., con le eccezioni riguardanti le zone agricole, è elevato al 30% se vengono installati impianti per l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile (pannelli solari termici, impianti fotovoltaici, eolici, a biomasse o biogas).

   La percentuale del 30% è applicabile all'ampliamento solamente se esso avviene senza demolizione del fabbricato esistente e se la fonte di energia rinnovabile ha potenza non inferiore a 3 kWp nel caso di impianti

fotovoltaici o di 3 kW nel caso di altri tipi di impianti di produzione di energia da fonte rinnovabile.

La percentuale del 30% è applicabile all'ampliamento anche nel caso lo impianto per l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile, conforme ai requisiti sopra indicati, sia già installato sul fabbricato esistente, oggetto dello ampliamento.

Le caratteristiche tecniche dell'impianto per l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile devono risultare da una apposita attestazione, rilasciata da un tecnico abilitato.

La percentuale del 30% è elevata di un ulteriore 15%, purchè vi sia un intervento di riqualificazione dell'intero edificio che ne porti la prestazione energetica, come definita dal d. legisl. 19 agosto 2005, n. 192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia" e dal D.P.R. 2 aprile 2009, n. 59 "Regolamento di attuazione (....) del d. legisl. n. 192/2005 (....)" alla corrispondente classe B.

7. Il contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e contributo su costo di costruzione), di cui all' art. 16 del D.P.R. 380/2001, è ridotto del 60%.

b) AMPLIAMENTO DI EDIFICI RESIDENZIALI NON "PRIMA CASA".

1. è consentito l'ampliamento del 20% del volume degli edifici esistenti, prescindendo dagli eventuali ampliamenti realizzabili in via ordinaria, sulla base degli strumenti urbanistici vigenti.
   L'ampliamento non deve essere riferito al volume massimo assentibile in base alle previsioni dell'44, commi 4 e 5 della L.R. 11/2004, tale ulteriore incentivo è ammesso solo per edifici di abitazione "prima casa".

2. L'ampliamento 20% del volume degli edifici esistenti, di cui al comma 1. è elevato al 30% se vengono installati impianti per l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile (pannelli solari termici, impianti fotovoltaici, eolici, a biomasse o biogas). Si richiamano le ulteriori prescrizioni descritte alla precedente lettera a), comma 6.

3. Valgono le norme di cui alla precedente lettera a), commi 2, 3, 4, 5 e 6.

c) AMPLIAMENTO DI EDIFICI A DESTINAZIONE DIVERSA DA QUELLA RESIDENZIALE.

1. è consentito l'ampliamento del 20% della superficie coperta degli edifici esistenti, prescindendo dagli eventuali ampliamenti realizzabili in via ordinaria, sulla base degli strumenti urbanistici vigenti.

2. L'ampliamento deve essere realizzato in aderenza all'edificio principale, cioè in continuità con lo stesso, ammettendo quindi anche le sopraelevazioni, con le limitazioni di cui al precedente art. 4, comma 4.

Qualora non fosse possibile l'ampliamento alle condizioni descritte, oppure che esso comprometta l'aspetto estetico dell'edificio o le sue prestazioni funzionali, potrà essere autorizzata la costruzione di un nuovo corpo edilizio separato o l'ampliamento di uno esistente.

3. Per gli edifici pluripiano interamente a destinazione non residenziale, l'ampliamento in pianta è possibile per tutti i piani superiori al piano terra.

4. Negli edifici del tipo a blocco od in linea (ad esempio condomini costituiti da uffici, negozi, ambulatori, ecc.), composti da più unità immobiliari, l'ampliamento può essere realizzato anche separatamente per ciascuna unità immobiliare, purché siano rispettate le norme del Codice Civile, con particolare riferimento agli artt. 1120 e 1122 e del regolamento condominiale. In ogni caso non devono essere lesi i diritti degli altri condomini o creare problemi di tipo strutturale o estetico.

   Particolare attenzione va riservata nell'eventualità di chiusura di elementi aggettanti (poggioli), allo scopo di ottenere nuovi volumi. In tal caso è necessaria la presentazione di una perizia tecnica attestante l'idoneità statica dell'intervento.

5. Per le strutture destinate alla pesca professionale l'ampliamento è consentito per il 20% della superficie della piattaforma di lavorazione, comprendendo in essa anche la superficie delle strutture di collegamento (passerella) e per il 20% della superficie del fabbricato eventualmente soprastante, al lordo delle pareti, o della cavana o di altra struttura coperta. Per i fabbricati è possibile l'ulteriore ampliamento del 10%, in caso di installazione degli impianti di cui al successivo comma 6.
   Gli ampliamenti devono essere realizzati in modo armonico con quanto indicato dalle tipologie previste dai piani comunali del settore pesca e non devono costituire elemento di disturbo all'attività delle strutture analoghe vicine.

6. L' ampliamento 20% della superficie coperta degli edifici esistenti, di cui al comma 1. è elevato al 30% se vengono installati impianti per l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile (pannelli solari termici, impianti fotovoltaici, eolici, a biomasse o biogas).

   Si richiamano le prescrizioni descritte alla precedente lettera a), comma 6, con un'ulteriore norma riguardante gli edifici a destinazione artigianale, industriale, commerciale e rurale, per i quali la percentuale del 30% è applicabile all'ampliamento solamente se esso avviene senza demolizione del fabbricato esistente e se la fonte di energia rinnovabile è in grado di erogare energia in quantità non inferiore ad ⅓ di quella mediamente assorbita dall' insediamento, documentata con la presentazione di almeno 6 fatture della soc. fornitrice dell'energia, riguardanti periodi non antecedenti a due anni dalla data di presentazione dell'istanza.

In ogni caso la fonte di energia rinnovabile dovrà avere potenza non inferiore a 3 kWp nel caso di impianti fotovoltaici o di 3 kW nel caso di altri tipi di impianti di produzione di energia da fonte rinnovabile.

La percentuale del 30% è elevata di un ulteriore 15%, purchè vi sia un intervento di riqualificazione dell'intero edificio che ne porti la prestazione energetica, come definita dal d. legisl. 19 agosto 2005, n. 192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia" e dal D.P.R. 2 aprile 2009, n. 59 "Regolamento di attuazione (....) del d. legisl. n. 192/2005 (....)" alla corrispondente classe B.

7. Per quanto riguarda l'ampliamento della parte residenziale (alloggio del custode) eventualmente presente in edifici a prevalente destinazione diversa da quella residenziale, è consentito l'ampliamento del volume della unità abitativa, con le modalità di cui alle precedenti lettere a) e b), avendo cura che l'ampliamento si componga armonicamente con il complesso edilizio e che, preferibilmente, si sviluppi all' nterno del contenitore edilizio non residenziale.

8. Per gli edifici a destinazione diversa da quella residenziale ubicati in zona agricola (ad esempio annessi rustici, stalle, ecc.), l'ampliamento di cui al precedenti commi 1. e 6. è ammesso anche in assenza del piano aziendale.

d) DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON AMPLIAMENTO DI EDIFICI RESIDENZIALI.

1. L'art. 3 della Legge consente la demolizione, anche parziale, e ricostruzione di edifici di costruzione antecedente l'anno 1989, consentendo aumenti del volume edilizio del 40% del volume demolito, purché venga realizzato un fabbricato di qualità superiore al preesistente.

2. Affinché l' intervento sia ammissibile è necessaria la presenza contestuale dei seguenti requisiti:
   - edificio realizzato anteriormente al 1989;
   - finalità dell' intervento (perseguimento degli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza);
   - edifici situati in zona propria;
   - utilizzazione di tecniche costruttive previste dalla L.R. 4/2007, cioè tecniche di "edilizia sostenibile".

3. La percentuale dell'ampliamento deve essere calcolata sulla base dei criteri stabiliti dalla DGR n. 2499 del 04.08.2009 che integra le linee guida già emanate ai sensi della L.R. 4/2007 e contenute nella DGR 2063 del 07.07.2009.

4. L' edificio ricostruito deve mantenere il rapporto con la sua localizzazione originaria e quindi comprenderne almeno in parte il sedime. Si esclude la

possibilità di ricomporre il volume in altra posizione, anche se localizzata nella stessa proprietà.

5. La percentuale di incremento del volume edilizio del 40% potrà essere elevata al 50% per gli interventi che prevedano una ricomposizione volumetrica e siano contestualmente oggetto di un piano attuativo, redatto ai sensi della L.R. 11/2004. In tale caso non si applica la limitazione di cui al comma precedente, essendo possibile la sostituzione del tessuto urbanistico ed edilizio preesistente e la riorganizzazione delle infrastrutture del sito, nonché prevedere le necessarie aree per servizi (standard urbanistici).

6. Il PUA deve essere approvato dal Consiglio Comunale e stipulata la convenzione per la sua attuazione prima della presentazione dell' istanza ai sensi della L.R. 14/2009.

   Le previsioni di cui al precedente comma si applicano anche nel caso di PUA già approvati ed in corso di attuazione, previa approvazione di variante di adeguamento, qualora necessaria in relazione al maggior carico urbanistico ed alle mutata caratteristiche dei fabbricati previsti.

7. Solo per le unità abitative in possesso dei requisiti per "prima casa", il contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e contributo su costo di costruzione), di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001, è ridotto del 60%.

e) DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON AMPLIAMENTO DI EDIFICI A DESTINAZIONE NON RESIDENZIALE.

1. L' art. 3 della Legge consente la demolizione, anche parziale e ricostruzione di edifici di costruzione antecedente l'anno 1989, consentendo aumenti della superficie coperta del 40% della superficie coperta delle parti demolite, purché venga realizzato un fabbricato di qualità superiore al preesistente.

2. La percentuale di incremento della superficie coperta del 40% potrà essere elevata al 50% per gli interventi che prevedano una ricomposizione volumetrica e siano contestualmente oggetto di un piano attuativo, redatto ai sensi della L.R. 11/2004 . In tale caso non si applica la limitazione di cui al comma 4, lettera d), essendo possibile la sostituzione del tessuto urbanistico ed edilizio preesistente e la riorganizzazione delle infrastrutture del sito, nonché prevedere le necessarie aree per servizi (standard urbanistici).

3. Valgono le norme di cui alla precedente lettera d), commi 2, 3, 4 e 6.

f) RIQUALIFICAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI RICETTIVI.

1. Valgono le norme di cui alla precedenti lettere c) ed e).

2. Per quanto riguarda gli insediamenti turistici e ricettivi definiti dalla Legge come "attrezzature all'aperto", si fa riferimento esclusivamente alle strutture descritte nello allegato S/4 della L.R. 33/2002 e cioè:
   - stabilimenti balneari con strutture fisse (lettera b);
   - campeggi (lettera d), n. 1);
   - impianti sportivi e ricreativi (lettera d), n. 2).

   E' consentito l'ampliamento fino al 20% delle "attrezzature all'aperto", con riferimento all'area legittimamente occupata dall'attrezzatura, mentre per quanto riguarda l'ampliamento degli edifici esistenti all'interno della area dell'attrezzatura all'aperto, si applica quanto previsto alle precedenti lettere c) ed e). Per le modalità di ampliamento si applica quanto disposto all'art. 91, comma 7 della L.R. 33/2002.

3. Gli insediamenti turistici ricettivi e ricreativi che effettuano gli investimenti per gli interventi di ampliamento in argomento godono della proroga della concessione demaniale marittima sino alla durata massima prevista dalle vigenti normative nazionali e regionali.

g) INSTALLAZIONE DI IMPIANTI SOLARI E FOTOVOLTAICI E DI ALTRI SISTEMI DI CAPTAZIONE DELLE RADIAZIONI SOLARI.
   E' possibile la realizzazione di tettoie e pensiline finalizzate all'installazione di impianti solari e fotovoltaici, di tipo integrato o parzialmente integrato, sulle abitazioni esistenti all' entrata in vigore della Legge, in deroga alle previsioni del P.R.G. vigente ed adottato, per quanto riguarda il volume edilizio. Si applicano però le norme del Regolamento Edilizio per quanto riguarda i distacchi dai fabbricati e la distanza dai confini.
   La potenza installata non dovrà superare i 6 kWp.

   Non concorrono a formare cubatura sulle abitazioni esistenti alla data di entrata in vigore della Legge anche 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, sempreché correlati con il calcolo di progetto degli elementi termo meccanici.

   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).

Art. 7 Esclusioni

Gli interventi descritti al precedente art. 6, non possono essere realizzati per gli edifici:

a) ricadenti all' interno del centro storico o zona territoriale omogenea "A", ai sensi del D.M. 1444/1968, come perimetrate nel P.R.G. vigente (variante 1/1998) ed adottato (variante 2/2003), limitatamente agli edifici per i quali

è stabilito un grado di protezione o che gli interventi per essi previsti siano limitati a quelli di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001;

b) vincolati come beni architettonici monumentali, ai sensi della parte seconda del D. Lgsl. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio);

c) di valore ambientale, recanti nell'apposita schedatura comunale la specifica esclusione dell'applicazione della L.R. 14/2009;

d) ricadenti nelle aree di inedificabilità assoluta, come individuate nelle Norme tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente ed adottato;

e) anche parzialmente abusivi e soggetti alla demolizione, compresa la eventuale parte conforme. I benefici della Legge possono però essere applicati agli edifici interessati da abusi sanzionabili esclusivamente in via pecuniaria, (vedere L.R. 61/1985, artt. 93 e 97), sempreché la sanzione sia stata pagata prima della presentazione dell' istanza di ampliamento;

f) a destinazione commerciale, qualora per effetto dell'ampliamento si eludano le disposizioni regionali in materia di programmazione, insediamento ed apertura di grandi strutture di vendita, centri commerciali e parchi commerciali;

g) ricadenti in aree ad alta pericolosità idraulica e quindi all' interno delle zone A, B e C1 del Piano di Assetto Irogeologico del Bacino del Po (PAI Delta), tenendo conto delle precisazioni ed esclusioni di cui all' art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del PAI Delta);

h) ubicati in zona territoriale omogenea (z.t.o.) del P.R.G. non omogenea in relazione alla loro destinazione d' uso (ad esempio attività commerciali in zona agricola, attività industriali in zona residenziale ecc.);

i) compresi in aree oggetto di specifiche schede urbanistiche o progetti norma del P.R.G., adeguato alle previsioni del Piano di Area del Delta del Po;

j) facenti parte del Piano integrato di ristrutturazione urbanistica edilizia ed ambientale (PIRUEA) dell' ex zuccherificio di Cà Tiepolo.

Art. 8 Prescrizioni

1. Gli ampliamenti di cui agli articoli precedenti devono rispettare le prescrizioni in materia di distanze dalle strade e distacchi fra fabbricati di cui al D.M. 1444/1968 e del Regolamento edilizio del P.R.G., per quanto riguarda le distanze dai confini di proprietà.

2. Se gli interventi ricadono in aree vincolate ai sensi del D. Lgsl. 42/2004 è necessario ottenere l'autorizzazione di cui all' art. 146 del medesimo

decreto, previo parere della Commissione Edilizia Comunale Integrata o dell'Ente Parco Regionale Veneto del Delta del Po, nel caso l'area di intervento fosse compresa nel territorio del Parco.

3. Analogamente a quanto indicato al comma precedente, occorre redigere la Valutazione di Incidenza Ambientale (VINCA) se si interessa un'area compresa o prossima ai siti tutelati dalla rete Natura 2000 (Siti di Importanza comunitaria - SIC o Zone di Protezione Speciale - ZPS). Ovviamente l'esito della VINCA dovrà essere negativo, ovvero dagli interventi proposti non dovranno risultare effetti significativi sui siti tutelati.

4. Gli interventi previsti dalla Legge, proposti su edifici di proprietà privata che sorgono su aree di proprietà demaniale o su aree vincolate ad uso pubblico sono ammissibili a condizione che venga acquisito l'assenso da parte dell'ente proprietario delle aree.

5. Deve essere sempre dimostrata la legittimità degli edifici da ampliare (vedere l'art. 4, comma 7).

6. Non è possibile alcuna sanatoria per gli effetti della Legge in questione.

Art. 9 Modalità di presentazione delle istanze

Le richieste di titolo abilitativo devono essere presentate come Denunce di Inizio Attività (DIA), ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001, utilizzando gli appositi moduli.

La DIA dovrà contenere, oltre alla documentazione prevista dal D.P.R. 380/2001, anche l'asseverazione del professionista abilitato attestante la sussistenza di tutte le condizioni alle quali la Legge subordina la realizzazione dell'intervento.

L'esecuzione dei lavori è in ogni caso subordinata agli adempimenti previsti dalla normativa vigente in materia di tutela della salute e sicurezza nei luoghi di lavoro (art. 90 comma 9, lettera c) del D. Lgsl. 81/2008).

La presentazione della DIA non può essere utilizzata qualora si intenda eseguire un intervento che in parte esuli dall'ambito di applicazione della Legge, essendo in tal caso necessario presentare istanza di permesso di costruire se richiesto dalle vigenti disposizioni di legge.
E' comunque sempre facoltà del soggetto interessato richiedere il permesso di costruire in luogo della DIA, come stabilito dall'art. 22 del D.P.R. 380/2001.