

## **TITOLO VII**

### **DISPOSIZIONI TRANSITORIE PER L'ATTUAZIONE DI INTERVENTI A SOSTEGNO DEL SETTORE EDILIZIO E PER FAVORIRE L'UTILIZZO DELL'EDILIZIA SOSTENIBILE**

#### **Art. 84 – Ambito di applicazione**

Gli interventi a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile di cui agli articoli 2 – 3 – 4 della L.R. 8 luglio 2009, n. 14, come modificata dalla L.R. 8 luglio 2011, n. 13, sono consentiti sugli edifici ubicati nel territorio comunale con le seguenti limitazioni:

#### **NON AMMESSI**

- a. edifici ricadenti nelle aree di inedificabilità assoluta;
- b. edifici anche parzialmente abusivi soggetti all'obbligo della demolizione;
- c. edifici aventi destinazione commerciale il cui ampliamento è utilizzato per ampliare la superficie di vendita, al fine di eludere le disposizioni regionali in materia di programmazione, insediamento ed apertura di grandi strutture di vendita, centri commerciali e parchi commerciali;
- d. edifici oggetto di condono edilizio la cui destinazione d'uso sia in contrasto con quella del P.R.G. vigente;
- e. edifici non esistenti alla data del 8 luglio 2011 o il cui progetto sia stato presentato dopo il 31 maggio 2011;
- f. edifici realizzati dopo il 31 12 1988, limitatamente all'applicazione dei dispositivi di cui all'art. 3 della L.R. 14/09 e s.m.i.;
- g. edifici ricadenti nelle Z.T.O. C 2.1, D 2.1, D 2.2 ad eccezione degli edifici stralciati dagli ambiti di piani attuativi o particolareggiati con la relativa area di pertinenza;
- h. edifici ricadenti all'interno dell'ambito denominato Riqualficazione territoriale "Parco Equilio", ricompresi all'interno dei P.U.A. approvati.

#### **AMMESSI CON LIMITAZIONI**

- a) edifici esistenti o il cui progetto sia stato presentato entro il 31.05.2011:
  - **ricadenti all'interno della Z.T.O. A**  
con esclusione di quelli ricompresi all'interno di un Progetto Norma
  
  - **ricadenti all'interno delle Z.T.O. C1**, nell'area compresa tra  
foce fiume Sile fino al ponte del Cavallino,  
via Roma destra (SP Jesolana) fino al canale delle Dune,  
canale delle Dune fino a via Danimarca,  
tratto via Danimarca fino incrocio via Papa Luciani,  
via Papa Luciani,  
via Madre Teresa di Calcutta,  
tratto di via Corer,  
tratto di via Miozzo,  
via Corer 2° ramo,  
tratto via Corer incrocio viale Cigno Bianco,  
nuova strada di PRG a sud del comparto 34,  
tratto di viale Oriente fino al ponte di Cortellazzo, canale Cavetta, fiume Piave e fino alla foce,  
a condizione che non vi sia aumento di unità immobiliari, con applicazione limitata all'art. 2;
  
  - **ricadenti all'interno delle Z.T.O. C. 2.2**, previa monetizzazione delle superfici a verde e parcheggio,  
come segue:  
ricadenti nell'area compresa tra  
foce fiume Sile fino al ponte del Cavallino,  
via Roma destra (SP Jesolana) fino al canale delle Dune,  
canale delle Dune fino a via Danimarca,  
tratto via Danimarca fino incrocio via Papa Luciani,  
via Papa Luciani,  
via Madre Teresa di Calcutta,  
tratto di via Corer,  
tratto di via Miozzo,  
via Corer 2° ramo,  
tratto via Corer incrocio viale Cigno Bianco,  
nuova strada di PRG a sud del comparto 34,  
tratto di viale Oriente fino al ponte di Cortellazzo, canale Cavetta, fiume Piave e fino alla foce,

a condizione che non vi sia aumento di unità immobiliari, con applicazione limitata all'art. 2. L'ampliamento, come sopra definito, qualora riguardi edifici con obbligo di volumetria ERP, deve essere suddiviso proporzionalmente tra la volumetria di edilizia libera (L) e di ERP (E), fatta salva la possibilità di realizzare la quota attribuita dalla legge per uno solo dei due utilizzi previsti (L o E), nel rispetto del rapporto percentuale attribuito dal PUA (o solo L o solo E);

- **ricadenti all'interno delle Z.T.O. F**, a condizione che l'area non sia sottoposta a vincolo espropriativo e limitatamente alla destinazione residenziale E' ammessa unicamente l'applicazione dell'art. 2 della L.R. 14/09 e s.m.i. con una percentuale massima di ampliamento pari al 20%.

- **ricadenti all'interno delle ZTO B 2.1 e B 2.2:** è applicabile l'art. 2. Qualora sia richiesta l'applicazione dell'art. 3 l'intervento dovrà avvenire a mezzo predisposizione di P.U.A.;

- **ricadenti all'interno delle ZTO B 3:** con applicazione limitata all'art. 2, a condizione che non vi sia aumento di unità immobiliari. Non è ammessa l'applicazione dell'art. 3.

- b) edifici di cui all'art. 34, comma 5 della N.T.A. del P.R.G.: con applicazione limitata all'art. 2, comma 2, a condizione che contestualmente venga recuperato l'edificio principale.
- c) edifici adibiti ad attività alberghiera: secondo quanto stabilito dal successivo articolo 85.

#### **AMMESSI SENZA LIMITAZIONI**

- a) tutti gli altri edifici non ricompresi nelle elencazioni che precedono.

#### **Art. 85 - Mutamenti della destinazione d'uso**

1. Possono mutare la destinazione d'uso le attività alberghiere, di cui alla L.R. 33/2002 - art. 22, comma 1, lett. a), non collocate all'interno della Z.T.O. "B 3" che:
  - hanno cessato (chiuso) la propria attività alla data di entrata in vigore della L.R. 8 luglio 2009 (11.07.2009), con un numero di camere non superiore a 40;
  - hanno un numero di camere inferiore o uguale a 15.Il mutamento della destinazione d'uso può avvenire alle seguenti condizioni:
  - applicazione articolo 3 della L.R. 14/09 e s.m.i. a mezzo di P.U.A.;
  - previsione di una quota di volumetria da destinare ad ERP, calcolata sul 40% di quella di nuova realizzazione;
  - realizzazione di alloggi da destinare ad ERP con superfici pari o superiori a 70 mq. di s.u.p. e dotati di posto auto;
  - dotazione degli alloggi da destinare ad ERP degli impianti propri dell'edilizia abitativa stabile (per un utilizzo pari a 365 gg./anno);
  - realizzazione di almeno un alloggio con le caratteristiche di cui ai punti che precedono.
  - Gli alloggi ERP saranno collocati secondo le modalità e le graduatorie approvate dal Comune in applicazione del vigente Regolamento per la gestione dell'ERP, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 104 del 22/08/2011.
2. Per tutte le altre destinazioni si applica quanto previsto dall'art. 9 della L.R. 14/09 e s.m.i.

#### **Art. 86 – Definizione degli interventi**

1. In deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali comunali, provinciali e regionali, sono consentiti i seguenti interventi:

##### Ampliamenti di cui all'art. 2 della L.R. 14/09:

- a) ampliamento edifici residenziali pari al 20% del volume esistente;
- b) ampliamento edifici residenziali in zona agricola pari al 20% del volume calcolato sulla volumetria massima assentibile ai sensi della vigente normativa;
- c) ampliamento edifici con destinazione diversa da residenziale ubicati in Z.T.O. D1 pari al 20% della superficie coperta dell'edificio esistente;
- d) ampliamento edifici con destinazione diversa da residenziale ubicati in zona diversa dalla Z.T.O. D1 (attività ricettive) pari al 20% della superficie lorda di pavimento (s.l.p. = superficie interna con esclusione della muratura perimetrale);
- e) ulteriore ampliamento del 10% del volume o della superficie coperta o della s.l.p., in casi di utilizzo di tecnologie che prevedono l'uso di fonti di energia rinnovabile con potenza non inferiore a 3kWh, ancorché già installati;

- f) ulteriore ampliamento del 15% del volume esistente nel caso di interventi di riqualificazione di interi edifici residenziali con miglioramento della classe energetica (classe B).

Aumenti volumetrici di cui all'art. 3 della L.R. 14/2009 finalizzati al rinnovamento del patrimonio edilizio esistente:

- a) su edifici residenziali con integrale o parziale demolizione e ricostruzione secondo la percentuale di incremento proporzionale ai requisiti stabiliti dalla Regione Veneto con D.G.R. 2499 del 04.08.2009, con un massimo del 40% del volume esistente. Nel caso di demolizione parziale, la percentuale di incremento sarà applicata alla sola parte demolita;
- b) su edifici non residenziali con integrale o parziale demolizione e ricostruzione, ubicati in Z.T.O. D1, secondo la percentuale di incremento proporzionale ai requisiti stabiliti dalla Regione Veneto con D.G.R. 2499 del 04.08.2009, con un massimo del 40% della superficie coperta esistente. Nel caso di demolizione parziale, la percentuale di incremento sarà applicata sola alla parte demolita;
- c) su edifici non residenziali con integrale o parziale demolizione e ricostruzione, ubicati nelle Z.T.O. B e C, nel rispetto delle limitazioni di cui agli artt. 84 e 85, secondo la percentuale di incremento proporzionale ai requisiti stabiliti dalla Regione Veneto con D.G.R. 2499 del 04.08.2009, con un massimo del 40% della superficie coperta esistente. Nel caso di demolizione parziale, la percentuale di incremento sarà applicata sola alla parte demolita;
- d) ulteriore aumento del 10% dei parametri sopra riportati in caso l'intervento sia assoggettato a P.U.A. (Piano Urbanistico Attuativo).

Incremento della ricettività alberghiera

Nel caso di interventi sulle strutture alberghiere, a fronte dell'aumento della superficie coperta/volumetria, è ammesso l'incremento della ricettività con la dimostrazione della dotazione di posto auto/camera limitatamente alla quota di ampliamento. E' consentita la possibilità di reperimento dei posti auto anche in aree vicine con l'impegno di utilizzo per un arco temporale pari ad almeno 10 anni, oltre al rinnovo dello stesso per pari termine temporale.

Ampliamento in Z.T.O. B 1.2 e C 1

Gli interventi nelle zone territoriali omogenee B1.2 e C1, qualora avvengano a mezzo di ampliamento o parziale demolizione, che prevedono di usufruire anche della quota di ampliamento del 20% attribuita dalle NTA del vigente PRG, debbono rispettare il divieto di incremento delle unità immobiliari, limitatamente alla previsione di competenza del PRG.

Interventi di edilizia turistica da attuarsi a mezzo di P.U.A.

Gli interventi attuati a mezzo di P.U.A., aventi ad oggetto edilizia turistica (non stabile) con previsione di sostituzione del tessuto edilizio ed urbanistico, dovranno porre particolare attenzione alla dotazione delle opere di urbanizzazione con un impegno all'ammodernamento e all'integrazione delle stesse, in termini di miglioramento e contributo aggiuntivo, secondo le indicazioni che saranno fornite dall'amministrazione comunale.

**Art. 87 – Modalità degli interventi**

1. Gli ampliamenti sono subordinati alle seguenti modalità:
  - a) Il volume esistente deve essere riferito ad un titolo edilizio abilitativo e calcolato secondo le modalità stabilite dal vigente regolamento edilizio;
  - b) l'ampliamento deve essere realizzato in aderenza all'edificio esistente e solo qualora non sia possibile, o comprometta l'armonia estetica del fabbricato esistente, l'ampliamento può essere concesso staccato purché l'intervento sia collocato all'interno della stessa zona territoriale omogenea e non disti oltre 30 mt. dall'edificio principale che ha originato l'ampliamento stesso;
  - c) in zona agricola devono essere rispettate le indicazioni tipologiche, costruttive e formali dei sussidi operativi allegati al P.R.G.;
  - d) in zona agricola, nel caso in cui la volumetria esistente sia superiore a quella massima assentibile dalla vigente normativa, l'ampliamento sarà calcolato sulla volumetria esistente;
  - e) per edifici esistenti si intendono quelli nei quali sia stato realizzato il rustico e completata la copertura;
  - f) gli interventi sono ammissibili solo qualora gli edifici siano serviti di opere di urbanizzazione primaria ed in caso contrario solo nel caso in cui la ditta richiedente si impegni a sostenere a propria cura e spese il costo per la realizzazione delle opere mancanti, nei modi e nelle forme concordati con l'ufficio tecnico comunale.
2. Ulteriori modalità per gli edifici a schiera e/o condominio:
  - a) nel caso di edifici a schiera, oltre le tre unità immobiliari, l'intervento è consentito purché sia previsto un programma costruttivo unitario sottoscritto da tutti i proprietari degli immobili della schiera, a prescindere dalla realizzazione dell'intervento di tutte le unità. Sono fatte salve le esigenze derivanti dall'applicazione

delle previsioni di cui all'art. 10 della L.R. 12.07.2007, n. 16, come modificate dall'art. 9 della L.R. 13/2011;

- b) nel caso di edifici condominiali l'intervento è consentito purché sia prodotta la deliberazione di approvazione dell'assemblea condominiale;
- c) nel caso di edifici condominiali in cui non vi sia assemblea condominiale, l'intervento è consentito purché sia prodotto l'assenso di tutti i proprietari delle unità immobiliari;
- d) nel caso di edifici residenziali plurifamiliari con più di tre alloggi e dotati di parti esclusive, l'ampliamento è consentito con le stesse restrizioni degli edifici a schiera, prevedendo un programma costruttivo unitario sottoscritto da tutti i proprietari delle unità immobiliari dell'edificio;
- e) nel caso di edifici residenziali trifamiliari non è necessario il programma costruttivo unitario;
- f) nel caso di edifici con destinazione produttiva in zona D1, non è necessario il programma costruttivo unitario;
- g) nel caso di edifici con destinazione mista, riconducibili alle tipologie condominiali e a schiera, gli ampliamenti saranno autorizzati purché sia previsto un programma costruttivo unitario;
- h) il programma costruttivo dovrà essere definito in maniera armonica salvaguardando l'estetica, le caratteristiche ed i materiali di costruzione dell'edificio esistente.

#### **Art. 88 – Indici stereometrici**

1. Gli interventi di cui agli artt. 2, 3 e 4 della L.R. 14/09 possono avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:
  - a) distanze dai confini e dai fabbricati: nel rispetto di quanto previsto dal Codice Civile e dell'art. 9 del D.M. 1444/68;
  - b) distanze dalle strade: nel rispetto di quanto previsto dal vigente P.R.G.;
  - c) altezza:
    - attività produttive*: aumento di un piano con un massimo di mt. 3.00;
    - altre destinazioni*: aumento di un piano rispetto alle previsioni di P.R.G. (edifici preesistenti e circostanti).

Al fine di stabilire, in conformità alle NTA del PRG, il concetto di edifici circostanti, si precisa che devono intendersi gli edifici compresi in un raggio di 100 mt, misurato dall'edificio oggetto di intervento.

Qualora il rispetto dell'altezza (un piano in più rispetto agli edifici preesistenti e circostanti), non consenta la realizzazione dell'intervento richiesto, si procederà a mezzo di P.U.A., prevedendo un'altezza massima di 8 piani.

#### **Art. 89 – Titolo abilitativo edilizio e procedimento**

1. Gli interventi sopra descritti sono attuati tramite Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) o P.d.C. (facoltà ammessa per l'interessato).
2. Nel caso in cui l'ampliamento sia ottenuto dalla sommatoria di quanto consentito dal P.R.G. vigente e dalla L.R. 14/2009 e s.m.i., per il principio di economicità degli atti, gli interventi sono autorizzati tramite Permesso di Costruire.
3. Nel caso di intervento di cui al comma precedente, è necessario allegare alla richiesta di P.d.C. una tabella parametri che individui la quantità di ampliamento effettuato ai sensi della L.R. 14/2009 e s.m.i..
4. Le D.I.A. e le richieste di P.d.C. dovranno essere corredati dalla documentazione prevista:
  - a) attestazione del titolo di legittimazione;
  - b) asseverazione del professionista abilitato a sottoscrivere la D.I.A., con la quale attesta la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati, e non in contrasto con quelli adottati, ed al regolamento edilizio vigente, come integrati dalle norme di cui alla L.R. 14/09 e s.m.i., nonché la sussistenza di tutte le condizioni cui il presente Titolo subordina la realizzazione dell'intervento;
  - c) elaborati progettuali richiesti dal vigente regolamento edilizio e conforme alla documentazione pubblicata nel sito web del Comune, ai sensi della L. 106/2011;
  - d) parere dell'autorità competente ai sensi dell'art. 23, comma 4, del D.P.R. n. 380/2001 e successive modificazioni, nel caso di intervento su immobile vincolato;
  - e) documenti previsti dalla parte seconda del D.P.R. 380/2001 qualora ne ricorrano i presupposti;
  - f) autocertificazione della conformità del progetto alle norme di sicurezza e a quelle igienico-sanitarie.
5. Ai fini sanzionatori la classificazione degli interventi e del conseguente regime sanzionatorio è quella definita dal D.P.R. 380/2001 testo unico dell'edilizia e s.m.i., indipendentemente che siano presentati a mezzo D.I.A. o P.d.C.

#### **Art. 90 – Oneri e incentivi**

1. Per gli interventi di cui agli articoli 2 e 3 della L.R. 14/2009 e s.m.i., il contributo di costruzione, nell'ipotesi di edificio o unità immobiliari destinati a prima abitazione del proprietario o dell'avente titolo, così come definita dall'art. 8 della L.R. 26/09, come modificato dall'art. 7 della L.R. 13/2011, è ridotto del 60%.
2. Nell'ipotesi in cui l'intervento di cui al comma 1 sia realizzato utilizzando fonti energia rinnovabile con potenza non inferiore a 3 kWh, il contributo di costruzione è ridotto del 100%.

#### **Art. 91 – Prima casa di abitazione**

1. Il rispetto della definizione di prima casa di abitazione (art. 8 - 1° comma L.R. 26/2009 come modificato dall'art. 7 - 1° comma della L.R. 13/2011), *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 ed a mantenerla almeno per i ventiquattro mesi successivi al rilascio del certificato di agibilità*, deve essere contenuta quale prescrizione in sede di rilascio del permesso di costruire o deve essere dichiarata e costituire impegno del richiedente in sede di presentazione di denuncia di inizio attività.
2. Qualora tale condizione non venga rispettata, dovranno essere versati i maggiori oneri dovuti relativi al contributo di costruzione che saranno, in caso di verifica ed accertamento successivi, maggiorati degli interessi legali dovuti per il mancato versamento delle somme dovute.

#### **Art. 92 – Misurazione delle politiche incentivanti**

1. Per la costituzione degli elenchi conoscitivi previsti dalla L.R. 14/2009 e s.m.i., il Settore Edilizia privata – Cartografico – S.I.T., provvederà a redigere un prospetto riepilogativo di ogni singolo intervento dal quale risulti l'individuazione catastale, il volume o superficie realizzati, la destinazione d'uso, il nominativo del richiedente e il contributo di costruzione versato.
2. L'Ufficio Cartografico – S.I.T. provvederà ad individuare nella cartografia gli interventi di cui al presente titolo.

#### **Art. 93 – Aumento della superficie utile di pavimento**

1. Per gli edifici esistenti alla data del 09.07.2011, ovvero per quelli il cui progetto è stato presentato entro il 31.05.2011, è ammesso l'aumento della superficie utile di pavimento all'interno del volume autorizzato, nel rispetto dei parametri igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente. Il presente intervento è classificato come ristrutturazione edilizia.

#### **Art. 94 – Limiti temporali**

1. Gli incentivi di cui al presente titolo si applicano alle istanze presentate entro il 30 novembre 2013.