

**LEGGE REGIONALE N. 14/2019 (C.D. “NUOVO PIANO CASA DEL VENETO)
LA LEGGE NON HA SCADENZA**

**ARTT. 6 E 7 – INTERVENTI DI AMPLIAMENTO (ART. 6) E INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE
CON AMPLIAMENTO (ART. 7)**

Ampliamenti previsti: *cf. tabella allegata*

Edifici sui quali non si possono effettuare gli interventi:

- a) oggetto di vincolo culturale (se oggetto di vincolo indiretto, consentiti solo se compatibili con le prescrizioni di tutela disposte dall'autorità competente)
- b) oggetto di specifiche norme di tutela da parte degli strumenti urbanistici e territoriali che non consentono gli interventi edilizi previsti
- c) aventi destinazione commerciale, qualora siano volti ad eludere o derogare le disposizioni regionali in materia di commercio
- d) anche parzialmente abusivi
- e) ricadenti all'interno dei centri storici, 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 PUA
- f) ricadenti nelle aree con vincoli di inedificabilità, o dichiarate inedificabili
- g) ricadenti in aree dichiarate di pericolosità idraulica o idrogeologica molto elevata (P4) o elevata (P3)
- h) che abbiano già usufruito delle premialità dei precedenti Piani Casa, salvo che per la parte consentita e non realizzata

Consentite deroghe a: parametri edilizi di superficie, volume e altezza previsti dai regolamenti e strumenti urbanistici comunali nonché ai parametri edilizi di altezza, densità e distanze purché, in tali ultimi casi, nell'ambito di strumenti urbanistici di tipo attuativo con previsioni planivolumetriche che consentano una valutazione unitaria e complessiva degli interventi

Titoli abilitativi per entrambe le tipologie di intervento:

- SCIA (si può comunque richiedere il Permesso di Costruire);
- Permesso di Costruire – se gli interventi comportano una ricomposizione planivolumetrica che determini una modifica sostanziale con la ricostruzione del nuovo edificio su un'area di sedime completamente diversa
- Permesso di Costruire Convenzionato – se gli interventi comportano la realizzazione di un edificio con volumetria superiore ai 2.000 metri cubi o con un'altezza superiore al 50% rispetto all'edificio oggetto di intervento, e non si deroga al DM 1444

Note comuni ad entrambe le tipologie di intervento:

- Nelle **zone agricole** è escluso l'utilizzo del credito edilizio da rinaturalizzazione e gli interventi sono consentiti esclusivamente:
 - a) per la prima casa di abitazione e relative pertinenze;
 - b) in aderenza o sopra elevazione;
 - c) in deroga ai soli parametri edilizi di superficie e volume.
- Gli interventi in **zona agricola** sono ammissibili anche in assenza dei requisiti soggettivi di imprenditore agricolo e del piano aziendale
- Gli interventi **possono essere effettuati sugli edifici con qualsiasi destinazione d'uso negli ambiti di urbanizzazione consolidata**
- Gli **interventi sono subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o al loro adeguamento** in ragione del maggiore carico urbanistico connesso all'aumento di volume o di superficie
- Per gli edifici che sorgono su **aree demaniali o vincolate ad uso pubblico**, gli interventi sono subordinati allo specifico **assenso dell'ente tutore del vincolo**
- Se gli **interventi sono funzionali alla fruibilità di edifici** adibiti ad abitazione di **soggetti riconosciuti invalidi**, è prevista la **riduzione del costo di costruzione del 100%**
- **Gli interventi sono consentiti a condizione che la capacità edificatoria, riconosciuta dallo strumento urbanistico comunale o dalle normative per l'edificazione in zona agricola, sia stata previamente utilizzata**; tale capacità edificatoria può essere utilizzata anche contestualmente agli interventi (anche in più fasi)

**LEGGE REGIONALE N. 14/2019 (C.D. “NUOVO PIANO CASA DEL VENETO)
LA LEGGE NON HA SCADENZA**

ART. 9 – DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI EDIFICI SITUATI SU AREE AD ALTA PERICOLOSITÀ IDRAULICA ED IDROGEOLOGICA: *cfr. tabella allegata*

CREDITI DA RINATURALIZZAZIONE (IL LORO UTILIZZO DÀ DIRITTO ALL'AUMENTO DELLE PERCENTUALI DI AMPLIAMENTO): capacità edificatoria riconosciuta dalla strumentazione urbanistica comunale a seguito della completa demolizione dei *manufatti incongrui* e della *rinaturalizzazione del suolo*

Rinaturalizzazione del suolo

intervento di restituzione di un terreno antropizzato alle condizioni naturali o seminaturali attraverso la demolizione di edifici e superfici che hanno reso un'area impermeabile, ripristinando le naturali condizioni di permeabilità, ed effettuando le eventuali operazioni di bonifica ambientale; la superficie così ripristinata deve consentire il naturale deflusso delle acque meteoriche e, ove possibile, di raggiungere la falda acquifera

Manufatti incongrui

le opere incongrue o gli elementi di degrado individuati, anche su richiesta dei privati, dallo strumento urbanistico comunale

N.B.: Per l'utilizzo dei “crediti da rinaturalizzazione si dovrà attendere che:

- entro 4 mesi dall'entrata in vigore del nuovo Piano Casa (6 aprile 2019) la Giunta Regionale definisca le regole per il loro utilizzo (come e quanti attribuirne, ecc.);
- entro un anno dalla definizione delle regole per l'utilizzo (da parte della Giunta Regionale), i Comuni approvino una variante allo strumento urbanistico che individui i manufatti incongrui la cui demolizione è di interesse pubblico, e attribuisca di conseguenza i crediti edilizi da rinaturalizzazione sulla base di una serie di parametri (localizzazione, consistenza volumetrica o di superficie e destinazione d'uso, costi di demolizione, di eventuale bonifica e di rinaturalizzazione, differenziazione del credito in funzione delle specifiche destinazioni d'uso e delle tipologie di aree o zone di successivo utilizzo).