

# IL "PIANO CASA"

## del Comune di Breda di Piave

Il 28 ottobre 2009, il Consiglio Comunale di Breda di Piave, all'unanimità, ha approvato il "Piano Casa" stabilendone limiti e modalità applicative.

Con l'espressione "piano casa" si fa riferimento ad un'iniziativa politico-legislativa della Regione Veneto, la legge 14 dell'8 luglio 2009, che ha come obiettivo principale di dare risposte urgenti ed efficaci alla domanda di sostegno proveniente dall'intero settore economico che ruota intorno all'edilizia.

E' un tentativo quindi per promuovere investimenti privati di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente nel territorio regionale, ma anche per promuovere interventi con tecniche di bioedilizia e di utilizzo di fonti di energia alternative e rinnovabili, consentendo un elevato numero di microinterventi, idonei ad alimentare soprattutto il mercato delle piccole e medie imprese del settore edilizio, oltre che dell'intera produzione di filiera.

Da quanto sopra esposto si evince che tale legge poco ha a che fare con il concetto di "pianificazione urbanistica" ed i comuni, chiamati in breve tempo a decidere di studiare il "piano casa" più appropriato per il proprio territorio, in realtà si sono ritrovati a decidere ben poco.

In molti casi inoltre la legge risulta poco chiara e di difficile applicazione, ingenerando spesso aspettative che non potranno essere attuate.

Il Comune di Breda di Piave, per presentare una proposta di discussione al Consiglio Comunale, ha aderito ad un tavolo tecnico di lavoro istituito fra più Comuni (Ponte di Piave, Salgareda, Ormelle, San Polo, Cimadolmo e Maserada) al fine di elaborare un "piano casa" che, nell'impostazione generale, presentasse una certa omogeneità per uno stesso territorio, e nel particolare evidenziasse e sostenesse le esigenze particolari di ciascun Comune.

Cerchiamo ora di sintetizzare quali sono i contenuti principali di detta Legge Regionale e del Regolamento approvato dal Consiglio Comunale di Breda di Piave:

### **Cosa ha deciso la Regione:**

- 1) La durata del Piano casa è stata fissata in 2 anni dalla sua entrata in vigore, la scadenza è prevista per l'8 luglio 2011.
- 2) Il piano casa è applicabile, fin dalla sua entrata in vigore, a tutte le prime case di abitazione, secondo quanto stabilito dalla legge stessa;
- 3) Gli interventi possono essere realizzati sugli edifici esistenti o che siano oggetto di richiesta di titolo abilitativo depositata entro il 31 marzo 2009;
- 4) Possono essere realizzate, secondo regole ben precise, delle tettoie/pensiline per la collocazione di impianti solari e/o fotovoltaici;
- 5) La legge inoltre non è applicabile su fabbricati:
  - Che siano situati nei centri storici (ZTO A);
  - Che siano vincolati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/04 (Codice Beni Culturali Paesaggistici);
  - Che siano oggetto di specifiche tutele degli strumenti urbanistici che non consentono tali interventi edilizi;
  - Che siano situati all'interno di aree dichiarate inedificabili per legge, sentenza o provvedimento amministrativo;
  - che risultino essere abusivi, anche parzialmente, soggetti ad obbligo di demolizione;
  - che siano situati in aree ad alta pericolosità idraulica ai sensi del D.Lgs. 152/06 (Codice Ambiente) e Piano per l'Assetto Idrogeologico del fiume Piave;
  - che siano situati in aree demaniali o vincolate ad uso pubblico, salvo parere favorevole dell'Ente titolare della proprietà demaniale o tutore del vincolo.

### **Quali le scelte del Comune:**

#### *Ambiti di applicabilità:*

- 1) per le seconde case, solo ed esclusivamente con quanto previsto dall'art. 3 della legge (demolizione e ricostruzione di vecchi fabbricati ante 1989) al fine di promuovere il miglioramento della qualità abitativa e la riqualificazione del patrimonio edilizio;
- 2) per le prime e seconde case con 2<sup>a</sup> grado di protezione, situate nei centri storici "ZTO A" (non inserite all'interno di specifiche Unità Minime di Intervento – UMI) solo ed esclusivamente con l'applicazione dell'art. 3 della Legge al fine di promuovere il miglioramento della qualità abitativa e la riqualificazione del patrimonio edilizio;

#### *Ambiti di non applicabilità:*

- 1) seconde case;
- 2) fabbricati ad uso industriale, artigianale e commerciale, in quanto per le attività produttive è possibile applicare lo strumento dello sportello Unico, previsto dal D.P.R. n. 447/1998 e dalla L.R. 11/2004, che consente di esaminare ed eventualmente di soddisfare in modo più consona le richieste di ampliamento delle aziende;
- 3) fabbricati e/o zone oggetto di Piani di Intervento di Recupero Urbanistico, Edilizio ed Ambientale – PIRUEA

Quali limitazioni previste (ne evidenziamo alcune):

- 1) l'ampliamento deve essere realizzato, di norma, in aderenza rispetto al fabbricato esistente (in alcuni casi può essere autorizzata la costruzione di un corpo edilizio separato di carattere accessorio e pertinenziale);
- 2) E' possibile recuperare i sottotetti esistenti al 31 marzo 2009 (computando il volume nella percentuale assenti-bile);
- 3) Nel caso di edifici composti da più unità immobiliari (condomini), l'ampliamento può essere realizzato anche separatamente per ciascuna di esse, compatibilmente con le leggi che disciplinano il condominio negli edifici;
- 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;
- 5) Non sono consentite deroghe alle disposizioni dei piani e regolamenti vigenti in materia di standard urbanistici, di distanze dai confini, dalle strade e dagli edifici come disposto dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG, di obbligo alla redazione di Piano Attuativo, ove previsto;
- 6) Sono consentite inoltre limitate deroghe rispetto alle altezze;
- 7) l'applicazione dell'ampliamento è sempre subordinata al rispetto delle norme di decoro architettonico del vigente Regolamento Edilizio.

Per capire nello specifico quali sono tutte le regole che normano il "Piano Casa" è indispensabile consultare attentamente il Regolamento approvato dal Consiglio Comunale e la L.R. 14/2009 (scaricabili dal sito internet del Comune) e contattare eventualmente l'Ufficio Tecnico del Comune di Breda di Piave, nei seguenti orari di apertura al pubblico: lun. e giov. 10.00-12.30, merc. 16.00-18.00, sab. 10.00-12.00.



## APPORTATE ALCUNE MODIFICHE AI CRITERI DI PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE PER L'INSEDIAMENTO DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA

Dopo un'attenta analisi della situazione degli esercizi commerciali, a tre anni dall'ultima revisione dei criteri di programmazione, la realtà che emerge è alquanto particolare. Mentre per la rete commerciale nel settore non alimentare si è riscontrata una certa dinamicità nell'inse-diamento di nuove strutture che ha portato una maggio-re articolazione e qualificazione della rete stessa, questo non può dirsi per il settore alimentare e misto dove si registra una stagnazione del sistema distributivo.

Tenendo conto:

- delle disposizioni delle leggi regionali in materia che vanno sempre più verso un'ottica di generale liberaliz-zazione;
  - dell'aumento demografico del nostro Comune che ne-cessita di un sistema distributivo efficiente in grado di garantire concorrenzialità e qualità del servizio;
  - dei disagi che tale stagnazione comporta ai cittadini sia dal punto di vista economico che sociale (basti pensare alla situazione di Vacil che si trova attualmente sprovvisto della rete commerciale per il settore alimentare);
  - delle potenzialità di sviluppo che le attività commer-ciali già insediate nel sistema distributivo alimentare e misto potrebbero trarre dall'aumento del limite della superficie di vendita a disposizione;
- il Consiglio Comunale ha deliberato la modifica dei cri-teri di programmazione portando il limite dimensionale per i settori alimentare e misto da 500 mq. a 1000 mq., limite che, ai sensi dell'articolo 17, comma 1, della legge regionale, assume rilievo anche ai fini della programmazione urbanistica delle medie strutture di vendita.

Per questo oggi il limite dimen-sionale per i settori alimentare, non alimentare e misto, al di sotto del quale non vi è l'obbligo di verifica dell'indice di equilibrio sia per le nuove aperture che per gli ampliamenti di esercizi esistenti, viene unificato in mq. 1000 di superficie di vendita.

## LAVORI DI ADEGUAMENTO ANTINCENDIO DELLA SCUOLA MEDIA "GALILEO GALILEI" DI BREDA DI PIAVE

Partirà a breve una serie d'interventi di carattere edile, strutturale e impiantistico, necessari per adeguare l'edificio che ospita la scuola media "Galilei" alle nuove leggi.

A seguito di una periodica verifica dello stato strutturale e della rispondenza dei fabbricati scolastici alla normativa sulla sicurezza, voluta dall'Amministrazione Comunale e supportata da un costante aggiornamento sulla funzionalità dei plessi da parte della Dirigenza Scolastica, è emersa la necessità di adeguare alle attuali normative antincendio il complesso della Scuola Media.

Gli interventi, individuati mediante uno specifico progetto realizzato dall'ing. Mauro Sardi per un costo di € 347.150,00, ci restituiranno una scuola più sicura, in grado di offrire più garanzie e una maggiore tranquillità agli studenti che la frequentano, alle relative famiglie e al personale della scuola. I lavori saranno svolti prevalentemente durante il periodo estivo, coincidente con la sospensione delle lezioni. Una parte di questi, quella che non interferisce con le normali attività scolastiche, potrebbe essere realizzata già nel periodo primaverile.

Le opere previste consistono nella realizzazione di nuove uscite di sicurezza, il posizionamento di due scale metalliche di sicurezza esterne, l'adeguamento della centrale termica con nuove pareti certificate REI 120, l'aggiunta di alcuni maniglioni antipanico alle porte esistenti, al fine di utilizzarle come porte d'emergenza, una serie di interventi sui serramenti del piano primo e secondo, predi-



*Foto aerea del prof. Lino Bianchin che riprende il tetto della palestra della scuola media ricoperto di pannelli fotovoltaici.*

ponendo una pellicola di sicurezza contro il rischio di caduta dall'alto; inoltre, per le aule poste a sud sarà posizionata una pellicola di sicurezza con capacità di rifrazione antisolare. Sarà rivisto completamente l'impianto antincendio con una riserva idrica pari a 30 mc. Infine si procederà ad una revisione generale e all'adeguamento di tutto l'impianto elettrico, con l'aggiunta delle lampade di emergenza /sicurezza.

La spesa, quasi 350.000 euro (700 milioni di vecchie lire) è tutt'altro che insignificante, tuttavia l'Amministrazione continua a ritenere prioritaria, sia pure in mezzo alle sempre crescenti difficoltà finanziarie del Co-

mune, la sicurezza degli studenti che passa anche attraverso interventi come questo.

Un contributo per la realizzazione del progetto arriverà anche dall'INAIL al quale l'Amministrazione Comunale aveva rivolto formale richiesta.

### CONVENZIONE CON PISCINA

Anche quest'anno è stata rinnovata la convenzione con l'Associazione "Formula" di Olmi di San Biagio di Callalta per l'utilizzo di spazi e corsi in piscina a prezzi agevolati per i residenti del Comune.

Per eventuali informazioni telefonare allo 0422-892049.

## ENERGIA PULITA IL FOTOVOLTAICO PER LA SCUOLA MEDIA

Un nuovo impianto fotovoltaico, totalmente integrato, è stato installato sul tetto della palestra della scuola media di Via S. Pio X a Breda di Piave, tramite opportuni ancoraggi inclinati di 30° rispetto al piano orizzontale; l'impianto, costituito da 120 moduli fotovoltaici, garantirà una produzione di energia pari ad una potenza di 20 Kw nominali, sufficienti a soddisfare le richieste del plesso.

Quest'importante intervento, oltre a consentire un risparmio sulla bolletta dell'energia elettrica, vuole anche essere una risposta coerente con l'impegno di trovare delle strade percorribili per tutelare l'ambiente, producendo energia pulita e, soprattutto, rinnovabile. Il Comune, da solo non può risolvere problemi che richiedono interventi di grande respiro, ma può contribuire a farlo e soprattutto può indicare ai cittadini le possibili scelte da fare.

Il costo dell'opera è di 150.000 Euro, ma, di fatto, al Comune non costerà nulla. Infatti, l'energia elettrica



prodotta dall'impianto fotovoltaico usufruisce di un incentivo statale erogato da G.S.E. (Gestore Servizi Elettrici) che riconosce un contributo di circa 0,43 euro per ogni Kw prodotto, per 20 anni; a questo va aggiunto il risparmio sulla bolletta elettrica.

L'impianto, realizzato dalla ditta Ailita Engineering, è munito di un pannello, a lettura digitale, montato all'ingresso dell'edificio scolastico, che permette, in qualsiasi momento, di leggere l'energia prodotta, quella consumata ed il minor tasso di inquinamento prodotto ed immesso nell'atmosfera.

Si tratta di un messaggio importante che vogliamo dare ai nostri ragazzi, perché vedano e imparino sin da giova-

ni come è possibile concretamente trovare delle soluzioni che contribuiscano alla salvaguardia dell'ambiente, attraverso un uso razionale delle risorse.

Una scelta analoga, sempre finalizzata alla salvaguardia dell'ambiente e al contenimento dei costi di gestione dei suoi edifici, ha previsto l'installazione di pannelli fotovoltaici anche sul tetto del nuovo municipio; l'impianto progettato consentirà di produrre parte

dell'energia elettrica necessaria al funzionamento della nuova struttura.

Anche questo impianto integrato architettonicamente, ai sensi dell'articolo 2 del decreto ministeriale del 19/02/2007, consentirà, oltre all'abbattimento dei costi di funzionamento, di limitare l'inquinamento atmosferico, in particolare le polveri sottili e l'anidride carbonica.

**P**ubblicato il volume edito dall'Associazione Volontari di Protezione Civile di Breda di Piave dal titolo "PIMAST 2008 - Le acque di Breda di Piave", frutto della collaborazione tra associazioni di volontariato e organi comunali impegnati nella salvaguardia del territorio.

Il progetto, finanziato in gran parte con i "fondi L. 266/91 - CdS Treviso" Centro di Servizi per il Volontariato, ha monitorato la situazione ambientale attraverso rilevamenti e analisi dei corsi d'acqua e l'allestimento di un laboratorio didattico per le attività scolastiche.

