

**COMUNE DI CAMPODARSEGO**  
Provincia di Padova

**REGOLAMENTO**  
**“PIANO CASA”**

Legge regionale 8 luglio 2009 n. 14 e  
successive modificazioni e integrazioni.

**LIMITI E MODALITÀ OPERATIVE**  
**PER L'ATTUAZIONE**

Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 30/11/2011

## ART. 1 – FINALITÀ

1. In esecuzione di quanto previsto dall'articolo 8, comma 4, della legge regionale 8 luglio 2011, n. 13, *“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”*, le presenti norme, sulla base di specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale, regolamentano l'applicazione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente nel territorio comunale, inerenti gli articoli 2, 3 della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14, come modificata dalla legge regionale 9 ottobre 2009, n. 26 e dalla legge regionale 8 luglio 2011, n.13.

Tali interventi sono riferiti 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 legge regionale 8 luglio 2011, n.13;
- edifici produttivi ( industriali-artigianali );
- edifici commerciali, direzionali, ricettivi.

2. Le presenti norme sono finalizzate alla migliore integrazione e coordinamento tra le caratteristiche urbanistiche, edilizie, paesaggistiche ed ambientali, afferenti al territorio comunale e gli interventi edilizio – urbanistici come sopra indicati.

## ART. 2 – DEFINIZIONI

- a) « Ampliamento in aderenza »: ampliamento realizzato a contatto dell'edificio esistente, sia lateralmente che in sopraelevazione, o interrato.
- b) « Centro Storico »: la zona individuata con apposito perimetro nelle grafie del Piano Regolatore Generale ( P.R.G. ).
- c) « Corpo edilizio contiguo » già esistente: corpo edilizio legittimato dal titolo abilitativo, ovvero esistenti da data anteriore all'1 settembre 1967, posto in aderenza o nelle immediate vicinanze dell'edificio principale.
- d) « Compromissione dell'armonia estetica dell'edificio esistente »: intervento che altera negativamente il decoro architettonico e la percezione estetica dell'edificio, data dall'insieme delle linee e delle strutture che connotano lo stabile, e gli imprimono una determinata armonica fisionomia ed una specifica identità.
- e) « Corpo edilizio separato »: edificio autonomo realizzato in base agli ampliamenti consentiti dalla legge regionale 8 luglio 2009, n. 14, e successive modificazioni e integrazioni, e ricadente entro il lotto di pertinenza dell'edificio esistente o in area adiacente purché funzionalmente collegata.
- f) « Edifici esistenti »: edifici esistenti alla data di entrata in vigore della legge regionale 8 luglio 2011, n. 13, caratterizzati dalla presenza delle strutture portanti e della copertura, ancorché non resi agibili, muniti di titolo abilitativo edilizio legittimante la costruzione, ovvero esistenti da data anteriore all'1 settembre 1967.
- g) « Edifici esistenti realizzati anteriormente al 1989 »: edifici realizzati in conformità a titoli abilitativi edilizi, ovvero esistenti da data anteriore all'1 settembre 1967, ancorché demoliti o in corso di demolizione sulla base di un regolare titolo abilitativo edilizio, purché all'entrata in vigore della legge regionale 8 luglio 2011, n. 13, non sia già avvenuta la demolizione.
- h) « Legge regionale »: la 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”*, come modificata dalla legge regionale 9 ottobre 2009, n. 26, e legge regionale 8 luglio 2011, n. 13.
- i) « Piano Urbanistico Attuativo » ( P. U. A. ): Il piano urbanistico attuativo può essere d'iniziativa pubblica o privata o, congiuntamente, di iniziativa pubblica e privata. Esso definisce l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica di un insediamento ed assume, in considerazione degli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia, di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), dell'articolo 19 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, *“Norme per il governo del Territorio”*.

- l) « Prima casa di abitazione »: si intendono 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 ed a mantenerla almeno per i ventiquattro mesi successivi al rilascio del certificato di agibilità.
- m) « Superficie coperta »: e' la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra. Non vengono considerati gli oggetti senza soprastanti corpi chiusi fino ad uno sbalzo di m 1,50, quali poggiosi a sbalzo, scale esterne a giorno, anche con sostegno fino al primo pianerottolo, pensiline, cornici, impianti tecnologici, ecc. Ai fini del calcolo della superficie coperta, è ammessa una quota di superficie da destinare a portico, tettoia a servizio di edifici ad uso artigianale ed industriale non superiore al 15% da non computare nell'ammontare della superficie coperta.
- n) « Volume »: E' il volume netto derivato dalla somma dei prodotti delle superficie nette di pavimento dei singoli piani per le rispettive altezze medie, computate dall'intradosso del soffitto soprastante. Valgono le ulteriori specificazioni riportate all'articolo 11, punto 9, delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., ivi compresi gli elementi non computabili.

### ART. 3 – TIPOLOGIE DEGLI INTERVENTI

1. Gli interventi urbanistico-edilizi sugli edifici esistenti regolamentati dalle presenti norme, e facenti capo alla legge regionale consistono in:

- o ampliamenti ( articolo 2 ),
- o demolizioni e ricostruzioni ( articolo 3 ).

### ART. 4 – AMPLIAMENTI

1. Il volume ampliato va sempre realizzato in aderenza al corpo edilizio principale.
2. La realizzazione dell'ampliamento attraverso la costruzione di un corpo edilizio separato, è ammessa solo nei casi in cui non risulti possibile tecnicamente o fisicamente l'ampliamento in aderenza, oppure nei casi in cui l'ampliamento in aderenza comprometta l'armonia estetica dell'edificio originario, sempreché tale edificio abbia una valenza estetica meritevole di tutela.
3. Gli ampliamenti della superficie coperta di edifici a destinazione non residenziale possono, in alternativa, essere attuati mediante eguale aumento della superficie lorda di pavimento, sia al piano terra che in sopraelevazione o all'interno dell'edificio.
4. Gli interventi di ampliamento consistono in:

- incremento del 20% del volume per gli edifici esistenti al 31 maggio del 2011, ad uso residenziale.

La percentuale è incrementata di un ulteriore 10% nel caso di utilizzo di tecnologie, che prevedano l'uso di fonti di energia rinnovabile con una potenza non inferiore a 3 kW, anche se i relativi impianti sono stati già installati.

La percentuale è incrementata di un ulteriore 15% se, insieme all'ampliamento viene eseguito un intervento di riqualificazione dell'intero edificio esistente, che ne porti la prestazione energetica alla classe B, definita secondo le regole tecniche del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 recante “ *Attuazione della direttiva 2002/91/CE rendimento energetico nell'edilizia* “; e successivo decreto del Presidente della Repubblica 2 aprile 2009, n. 59, recante il “ *Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo n. 192 del 2005...*”.

Gli ulteriori incrementi del 10% e 15% sono cumulabili.

- incremento del 20% della superficie coperta per gli edifici esistenti al 31 maggio 2011, ad uso diverso da quello residenziale.

La percentuale è incrementata di un ulteriore 10%, nel caso di utilizzo di tecnologie, che prevedano l'uso di fonti di energia rinnovabile con una potenza non inferiore a 3 kW, anche se i relativi impianti sono stati già installati.

5. La disciplina degli interventi di ampliamento si applica anche agli edifici il cui progetto, o richiesta di titolo abilitativo edilizio, siano stati presentati entro il 31 maggio 2011.

## **ART. 5 – DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI**

1. Il volume demolito e ricostruito, anche parzialmente, deve mantenere un rapporto con l'originario sedime dell'edificio o degli edifici demoliti, escludendo quindi la possibilità di ricomporre il volume in altra posizione anche nella stessa area di proprietà, fatti salvi eventuali scostamenti finalizzati al rispetto o al ripristino delle distanze dai confini di proprietà, dai fabbricati contermini, dalla strada, dai corsi d'acqua.

Fanno eccezione, gli interventi, di cui al successivo comma 2, lettera c., di integrale demolizione e ricostruzione ricompresi all'interno di un Piano Urbanistico Attuativo, che comportino una ricomposizione planivolumetrica ( modifica dell'area di sedime e della sagoma dell'edificio ).

2. Gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici realizzati anteriormente al 1989 e legittimati da titoli abilitativi, o realizzati in data anteriore all'1 settembre 1967, che necessitano di essere adeguati agli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza, consistono in:

- a. interventi di demolizione e ricostruzione, anche parziali, che prevedano aumenti fino al 40% del volume demolito per edifici residenziali;
- b. interventi di demolizione e ricostruzione, anche parziali, che prevedano aumenti fino al 40% della superficie coperta demolita per edifici adibiti ad uso diverso da quello residenziale;
- c. interventi di integrale demolizione e ricostruzione, che prevedano aumenti fino al 50% delle volumetrie e/o delle superfici coperte esistenti, a condizione che tali interventi vengano ricompresi all'interno di un Piano Urbanistico Attuativo.

## **ART. 6 – VALIDITÀ TEMPORALE**

1. A norma dell'articolo 8 della legge regionale 8 luglio 2011, n. 13, le istanze relative agli interventi di cui agli articoli 2 e 3 della legge regionale, devono essere presentate entro ventiquattro mesi dalla entrata in vigore ( 9 luglio 2011 ) della sopraccitata legge regionale n. 13 del 2011.

## **ART. 7 – AMBITI TERRITORIALI**

1. Con riferimento alla strumentazione urbanistica vigente e adottata, e alle specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico e ambientale, rispetto alle quali i comuni, in base al disposto di cui al comma 4, dell'articolo 8 della legge regionale 8 luglio 2011, n. 13, *“possono deliberare se e con quali eventuali limiti e modalità applicare la normativa di cui alla agli articoli 2 e 3 della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14”*, viene stabilito quanto segue:

2. Ambiti residenziali.

Fanno parte di tali ambiti le zone residenziali previste dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente, coerenti con le previsioni del Piano di Assetto del Territorio ( P.A.T. ), adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 25 luglio 2011, gli immobili di valore monumentale e i contesti figurativi, da quest'ultimo individuati, nonché le aree definite “ Verde Privato “ nella grafia del P.R.G..

Per gli edifici privi di interesse storico/ambientale sono ammessi interventi di cui ai precedenti articoli 4 e 5.

Fatti salvi gli interventi relativi alla prima casa di abitazione, per gli edifici privi di grado di protezione ricadenti all'interno del centro storico, sono possibili solo interventi di ampliamento all'interno della sagoma degli edifici esistenti, con l'eventuale modifica della stessa finalizzata ad una migliore fruizione dei locali sottotetto, ferma restando l'altezza massima della sagoma e la tipologia architettonica esistenti. Dovrà essere sempre garantito il reperimento delle superfici a servizi.

E' sempre ammesso il ricavo di più unità abitative nel rispetto delle dimensioni minime indicate all'articolo 64, comma 9, del Regolamento Edilizio Comunale.

Tali dimensioni minime non si applicano in caso di ricavo di ulteriore unità abitativa per persone diversamente abili, con presentazione di documentazione medica attestante le condizioni di disabilità.

Gli interventi edilizi ricadenti all'interno delle zone territoriali omogenee C1.1, come perimetrata nella grafia del P.R.G., devono rispettare le caratteristiche tipologiche, costruttive e formali indicate all'articolo 23, comma 6, delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G..

Gli interventi devono essere attuati nel rispetto delle modalità esecutive previste dal successivo articolo 9.

### 3. Ambiti artigianali-industriali.

Fanno parte di tali ambiti le zone artigianali industriali previste dal P.R.G. vigente, coerenti con le previsioni del P.A.T. adottato, nonché gli ambiti di riqualificazione e riconversione e di riqualificazione urbanistica e ambientale, da quest'ultimo individuati.

- Nelle zone di P.R.G. e relativi ambiti di urbanizzazione consolidata, per attività economiche non integrabili con la residenza previsti dal P.A.T. adottato, sono ammessi interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione di cui ai precedenti articoli 4 e 5.
- Negli ambiti di riqualificazione e riconversione di cui all'articolo 18.2.5 delle Norme Tecniche del P.A.T. adottato, sono ammessi, purché coincidenti con Zone Territoriali Omogenee (Z.T.O.) artigianali-industriali del P.R.G., interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione di cui ai precedenti articoli 4 e 5.
- Negli ambiti di riqualificazione urbanistica e ambientale di cui all'articolo 18.2.6 delle Norme Tecniche del P.A.T. adottato, non sono ammessi interventi di ampliamento e/o demolizione e ricostruzione.

Gli interventi sono subordinati alla dotazione della quantità di superficie a parcheggio, prevista dalle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., in ragione del maggior carico urbanistico.

Qualora nell'ampliamento di edifici adibiti ad attività artigianale-industriale, non risulti possibile reperire le quantità di superficie a parcheggio previste, si procederà alla monetizzazione sulla base degli importi previsti dalla delibera di Consiglio Comunale n. 81 del 28 dicembre 2007, salvi eventuali successivi aggiornamenti.

Gli interventi devono essere attuati nel rispetto delle modalità esecutive previste dal successivo articolo 9.

Sono sempre fatti salvi gli interventi all'interno della sagoma degli edifici esistenti, dovendosi in ogni caso garantire le superfici a parcheggio.

### 4. Ambiti commerciali e direzionali

Fanno parte di tali ambiti le zone commerciali previste dal P.R.G. vigente, coerenti con le previsioni del P.A.T. adottato, nonché gli ambiti di riqualificazione e riconversione e di riqualificazione urbanistica e ambientale da quest'ultimo individuati, qualora interessati dalla destinazione commerciale.

- Nelle zone di P.R.G. e relativi ambiti di urbanizzazione consolidata, per attività economiche non integrabili con la residenza previsti dal P.A.T. adottato, sono ammessi interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione di cui ai precedenti articoli 4 e 5.
- Negli ambiti di riqualificazione e riconversione di cui all'articolo 18.2.5 delle Norme Tecniche del P.A.T. adottato, sono ammessi, purché coincidenti con Zone Territoriali Omogenee ( Z.T.O. ) artigianali-industriali del P.R.G. vigente, interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione di cui ai precedenti articoli 4 e 5.
- Negli ambiti di riqualificazione urbanistica e ambientale di cui all'articolo 18.2.6 delle Norme Tecniche del P.A.T. adottato, non sono ammessi interventi di ampliamento e/o demolizione e ricostruzione.

Gli interventi devono essere attuati nel rispetto delle modalità esecutive previste dal successivo articolo 9.

Sono sempre fatti salvi gli interventi all'interno della sagoma degli edifici esistenti, dovendosi in ogni caso garantire le superfici a parcheggio.

Gli interventi sono subordinati alla dotazione della quantità di superficie a parcheggio, prevista dalle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., in ragione del maggior carico urbanistico, connesso al previsto aumento di superficie coperta degli edifici esistenti. Qualora nell'ampliamento di edifici adibiti ad attività commerciale non risulti possibile reperire le quantità di parcheggio previste, non è consentita la monetizzazione.

## 5. Ambiti rurali

Fanno parte di tali ambiti quelli di cui all'articolo 24 – Valori e tutele naturali e dell'articolo 25 – Tutela ed edificabilità del territorio agricolo disciplinati delle Norme Tecniche del P.A.T. adottato, nonché le zone rurali previste dal P.R.G. vigente, purché compatibili con la disciplina dello stesso P.A.T.

Per gli edifici di interesse storico, ambientale e rurale, individuati dal P.R.G. e dal P.A.T. adottato, gli interventi di cui ai precedenti articoli 4 e 5, saranno ammessi a condizione che gli stessi non siano espressamente preclusi, anche attraverso gradi di protezione che consentano solo gli interventi di manutenzione, restauro/risanamento conservativo e ristrutturazione parziale o, comunque, lo stesso ampliamento debba essere attuato sulla base di specifiche modalità attuative.

Per gli edifici privi di interesse storico/ambientale sono ammessi interventi di cui ai precedenti articoli 4 e 5.

E' sempre ammesso il ricavo di più unità abitative nel rispetto delle dimensioni minime indicate all'articolo 64, comma 9, del Regolamento Edilizio Comunale.

Tali dimensioni minime non si applicano in caso di ricavo di ulteriore unità abitativa per persone diversamente abili, con presentazione di documentazione medica attestante le condizioni di disabilità.

Il maggior volume ad uso residenziale è calcolato non sul volume esistente, ma sul volume assentibile ai sensi della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e successive modificazioni e integrazioni.

Gli interventi edilizi ricadenti all'interno della zone territoriali omogenee E ( sottozone agricole ), come perimetrate nella grafia del P.R.G., devono rispettare le caratteristiche tipologiche,

costruttive e formali indicate all'articolo 34.6, delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G..

Sono sempre fatti salvi gli interventi all'interno della sagoma degli edifici esistenti, dovendosi in ogni caso garantire le superfici a servizi.

Nell'ambito per l'istituzione del parco fluviale agricolo del Tergola", disciplinato dall'articolo 24.1 delle Norme Tecniche del P.A.T. adottato, sono ammessi interventi di ampliamento e/o demolizione e ricostruzione, riguardanti edifici ad uso residenziale, a condizione che gli interventi, siano accompagnati da adeguate misure di compensazione e mitigazione a salvaguardia dei valori e tutele naturali.

Non sono ammessi ampliamenti di annessi rustici, e degli edifici occupati o destinati ad ospitare allevamenti di qualsiasi genere.

## **ART. 8 – ESCLUSIONI**

1. Dal campo di applicazione del presente Regolamento sono in ogni caso esclusi gli interventi edilizi ricadenti negli ambiti territoriali individuati dall'articolo 9, comma 1, della legge regionale.

2. Sono altresì da escludere dal campo di applicazione delle presenti norme i seguenti ulteriori ambiti territoriali ed edifici:

- contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi ( articolo 18.2.7 delle Norme Tecniche del P.A.T. adottato);
- di valore monumentale, testimoniale, ville venete e relative aree di pertinenza di cui all'articolo 23.1 delle Norme Tecniche del P.A.T.;
- contesti figurativi degli immobili di cui al punto precedente di cui all'articolo 23.3 delle Norme Tecniche del P.A.T. adottato;
- con visuali di cui all'articolo 23.5 delle Norme Tecniche del P.A.T. adottato;
- ricadenti all'interno di Piani Urbanistici Attuativi, qualora ancora vigenti, fatti salvi gli interventi all'interno della sagoma degli edifici esistenti.
- ricadenti in aree destinate a servizi o attrezzature, pubblici o di uso pubblico dal P.R.G. vigente e preordinate all'esproprio.

## **ART. 9 – MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI**

1. Nel rispetto dei contenuti del precedente articolo 7, gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione anche parziale, possono essere attuati a mezzo di intervento edilizio diretto, come indicato dall'articolo 6 della legge regionale, o di P.U.A..

2. In caso di edifici composti da più unità immobiliari, l'intervento di ampliamento sulla singola unità può essere realizzato nel rispetto delle norme sul condominio negli edifici.

Il progetto per l'intervento su ciascuna unità immobiliare deve essere accompagnato dalla copia della delibera dell'assemblea dei condomini, nella quale venga approvato un piano guida, finalizzato a garantire l'armonia architettonica degli interventi complessivamente previsti.

3. In caso di edifici a schiera, il progetto per l'intervento su ciascuna unità immobiliare deve essere accompagnato da un piano guida, sottoscritto da tutti i titolari delle unità immobiliari, finalizzato a garantire l'armonia architettonica degli interventi complessivamente previsti.

4. Gli interventi di cui ai precedenti commi 2 e 3, possono essere attuati anche in assenza del citato piano guida, qualora gli stessi siano tali da non compromettere la conservazione dei caratteri architettonici del complesso edilizio.

5. In ottemperanza delle disposizioni dell'articolo 9, comma 4, della legge regionale, per gli interventi edilizi di cui ai precedenti articoli 4 e 5, la competente Struttura Tecnica Comunale, procederà alla verifica, in riferimento a ciascuna istanza presentata, dell'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e della loro adeguatezza, in ragione della consistenza dell'intervento edilizio da realizzare, dell'ambito territoriale interessato dall'intervento, nonché, e in modo più approfondito, in ragione del

superamento delle soglie dimensionali sotto riportate:

Ambiti residenziali: 500 m<sup>3</sup>;

Ambiti non residenziali: 250 m<sup>2</sup>;

6. Qualora venga riscontrata la necessità di dotare o integrare le opere di urbanizzazione primaria, gli interventi saranno sottoposti alla presentazione di un atto obbligato, regolante gli impegni in capo ai soggetti attuatori degli interventi edilizi, nonché le modalità attuative degli interventi stessi, salva la necessità di presentazione di un P.U.A.

7. Allo scopo, l'istanza ( denuncia di inizio attività o domanda di permesso di costruire ), nel caso si rinvenga, in generale, una carenza o inadeguatezza delle opere di urbanizzazione primaria, dovrà essere corredata di specifica documentazione riguardante le opere di urbanizzazione primaria esistenti. In particolare dovranno essere indicate le reti e le caratteristiche tecniche dei sottoservizi e, qualora se ne accerti l'insufficienza rispetto al carico urbanistico previsto, l'intervento deve ritenersi subordinato all'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria esistenti, in quanto presupposto indispensabile per l'edificazione.

8. Sono considerate opere di urbanizzazione primaria quelle elencate alla lettera h, degli atti di indirizzo approvati con delibera di Giunta Regionale n. 3178 dell'8 ottobre 2004.

9. Gli interventi edilizi dovranno inoltre, garantire, il mantenimento e/o adeguamento delle condizioni paesaggistiche-ambientali, prevedendo eventuali adeguate misure di compensazione o mitigazione

#### **ART. 10 - CONDIZIONI DI AMMISSIBILITÀ DEGLI INTERVENTI ATTUATI A MEZZO DI INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO**

1. Per gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione attuati a mezzo di intervento edilizio diretto viene stabilito quanto segue:

- nel caso di istanze in cui venga presentato, contestualmente, un progetto suddiviso in intervento edilizio secondo la normativa ordinaria, (non in deroga al P.R.G.) e un intervento edilizio secondo la legge regionale, gli elaborati di progetto devono chiaramente indicare in modo nettamente differenziato i volumi o le superfici coperte, le normative, riferite ai due distinti regimi poiché gli stessi comportano valutazioni istruttorie differenziate;
- il rispetto dei requisiti che sottostanno agli interventi edilizi, che comportano ulteriori ampliamenti, sulla scorta di utilizzo di fonti rinnovabili di energia, o l'adozione di tecniche di edilizia sostenibile di cui alla legge regionale 9 marzo 2007, n. 4, di cui ai precedenti articoli 4, e 5, dovranno essere attestati dal tecnico progettista e la loro corretta esecuzione dovrà essere asseverata dal direttore dei lavori in sede di comunicazione di fine dei lavori. La documentazione di progetto, finalizzata all'attuazione degli interventi di cui al precedente articolo 5, dovrà, in particolare, essere corredata dalle schede contenenti i criteri e i relativi punteggi di cui alla delibera di Giunta Regionale 4 agosto 2009, n. 2499 , Allegato A.
- qualora gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione, comportassero la realizzazione di nuove superfici destinate a parcheggio di autoveicoli, le stesse dovranno rispettare le caratteristiche di permeabilità, di cui all'articolo 10, delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G..

#### 2. Parametri urbanistico-edilizi

Sono confermate le modalità di calcolo e i parametri urbanistico edilizi stabiliti dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale Regolatore con le seguenti integrazioni:

- nel calcolo della volumetria esistente va computato il volume derivante dai sottotetti esistenti al 31 maggio 2011, aventi le caratteristiche di cui all'articolo 2, comma 1, lettere



a) e b), della legge regionale 6 aprile, n. 12 *“Recupero dei sottotetti esistenti a fini abitativi”*, con esclusione dei sottotetti esistenti oggetto di contenzioso in qualsiasi stato e grado del procedimento;

- l'altezza degli edifici stabilita per ogni singola zona territoriale omogenea, con esclusione degli ambiti rurali come definiti al precedente articolo 7, per i quali si continua ad applicare quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., può essere aumentata in deroga all'altezza massima di zona, fino al raggiungimento di un ulteriore piano utilizzabile e comunque non oltre m 3.00, misurati all'intradosso del solaio. Tale possibilità è ammessa alle seguenti condizioni:
  - la maggiore altezza richiesta non sia in contrasto con la normativa statale sulle altezze (articolo 8 del decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444), in relazione alla zona territoriale omogenea in cui si trova l'edificio oggetto di intervento;
  - dovrà essere verificata e adeguatamente documentata l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti a quello oggetto di intervento, per un raggio di almeno m 200. Qualora venisse riscontrata la presenza di edifici aventi una altezza superiore a quella stabilita dal P.R.G. per la zona di riferimento, la maggiore altezza richiesta potrà essere derogata fino al raggiungimento di quella degli edifici esistenti di riferimento, fatto salvo il limite massimo di incremento di un piano utilizzabile;
  - la maggiore altezza, richiesta in deroga, non sia in contrasto con quelle che caratterizzano edifici aventi valore paesaggistico o monumentale riscontrabili in ambiti limitrofi a quello dell'intervento;
  - sono sempre ammesse maggiori altezze urbanistiche, rispetto a quelle stabilite per ogni singola zona, purché contenute all'interno della sagoma dell'edificio esistente e fermo restando il rispetto di tutti i restanti parametri previsti dal presente Regolamento;

### 3. Spazi a servizi

Con esclusione degli interventi finalizzati alla realizzazione della prima casa, i restanti interventi di cui ai precedenti articoli 4 e 5, devono sempre garantire il rispetto della dotazione di superfici a servizi ( superficie a parcheggio ) prevista dalle norme del P.R.G. Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. e dalla strumentazione urbanistica adottata.

In ogni caso va sempre garantito il soddisfacimento delle opere di urbanizzazione primaria, in loro assenza gli interventi non potranno avere luogo. Qualora le opere di urbanizzazione siano esistenti dovrà essere prodotta idonea dimostrazione al fine di giustificarne l'adeguatezza.

## **ART. 11 - CONDIZIONI DI AMMISSIBILITÀ DEGLI INTERVENTI ATTUATI A MEZZO DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO.**

Per gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione attuati a mezzo di P.U.A. viene stabilito quanto segue:

- i P.U.A. sono finalizzati alla trasformazione del tessuto edilizio-urbanistico esistente promuovendone la qualità insediativa e architettonica degli insediamenti. L'individuazione dell'ambito del P.U.A. non richiede la predisposizione di una variante urbanistica ai sensi dell'articolo 50, comma 4, lett. a) della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 e successive modificazioni e integrazioni;
- i P.U.A. perseguono l'obiettivo prioritario della riqualificazione del tessuto edilizio-urbanistico esistente, e del miglioramento della qualità urbana e territoriale in coerenza con le direttrici di sviluppo stabilite dalla strumentazione urbanistica vigente e dal P.A.T. adottato.

In particolare, la strumentazione attuativa promuoverà, la realizzazione di modelli

insediativi finalizzati alla qualità dell'abitare e al reperimento degli spazi pubblici e al potenziamento delle infrastrutture viarie di cui risulta carente l'ambito territoriale oggetto di intervento. A tale scopo nelle istanze di P.U.A. presentate dovranno essere sempre esplicitati gli obiettivi pubblici del P.U.A., e la coerenza degli obiettivi con la pianificazione vigente e adottata;

#### Parametri urbanistico-edilizi

- sono confermate le modalità di calcolo sui volumi e sulle superfici coperte esistenti e di progetto, nonché sui parametri urbanistico edilizi stabiliti dal P.R.G..
- l'altezza sarà fissata di volta in volta, dalla Giunta Comunale, in sede di approvazione dello strumento urbanistico attuativo sulla scorta dei seguenti principi:
  - coerenza e continuità con le altezze esistenti, specie qualora ci si trovi in presenza di immobili aventi interesse paesaggistico e/o architettonico
  - necessità di caratterizzare all'interno del nuovo insediamento le emergenze architettoniche che possono fare riferimento ai fronti edilizi prospicienti strade urbane o in generale a spazi pubblici;
  - necessità di sperimentare modelli tipologici che possono contribuire ad una nuova e più qualificata immagine urbana degli insediamenti;

#### Spazi a servizi

Con esclusione degli interventi finalizzati alla realizzazione della prima casa, gli interventi di cui ai precedenti articoli 4 e 5, debbono sempre garantire il rispetto della dotazione di superfici a servizi ( superficie a verde e parcheggio ) prevista dalle norme del P.R.G. Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. e dalla strumentazione urbanistica adottata.

### **ART. 12 – LIMITI NON DEROGABILI**

1. Nell'attuazione degli interventi edilizi di cui ai precedenti articoli 4 e 5, vanno comunque sempre rispettate le seguenti disposizioni:

- articolo 15, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale Regolatore, in materia di distanze dai confini di proprietà;
- Codice Civile – art. 873 e seguenti;
- Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444. “ *Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della L.6 agosto 1967, n. 765*”;
- Decreto Ministeriale 1 aprile 1968 “*Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765*”;
- Decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495 e successive modificazioni e ed integrazioni. “*Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada*”. Articoli 26 e seguenti;
- Ogni altra disposizione normativa statale avente incidenza sul regime delle distanze in materia di edificazione.

## **ART. 13 – ONERI E INCENTIVI**

1. Per gli interventi di cui ai precedenti articoli 4 e 5, relativi agli edifici o unità immobiliari destinati a prima abitazione del proprietario o avente titolo, il contributo di costruzione previsto dall'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni e integrazioni è ridotto del 60% e che lo stesso contributo non è dovuto qualora, con gli stessi interventi, si preveda anche l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile con una potenza non inferiore a 3 kw;
2. Per gli interventi di cui agli articoli 2 e 3 della stessa legge regionale, relativi agli edifici o unità immobiliari destinati ad uso diverso dalla prima abitazione, il contributo di costruzione previsto dall'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e s. m. e i., è ridotto del 50%;
3. Le condizioni della definizione di prima casa di abitazione, devono essere contenute in un atto di impegno allegato all'istanza presentata dai soggetti attuatori degli interventi. Qualora le suddette condizioni non siano rispettate, nel termine prestabilito, dovranno essere versati i maggiori oneri dovuti, che verranno, in caso di verifica e di accertamento successivi, maggiorati degli interessi legali per il mancato versamento delle somme dovute.

## **ART. 14 – DISPOSIZIONI FINALI**

1. Per quanto non disciplinato dal presente Regolamento, valgono le disposizioni contenute nella legge regionale e nelle leggi e provvedimenti regionali ad essa coordinati.