

**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***

***DISPOSIZIONI OPERATIVE DI RANGO LOCALE***

***1. interventi edilizi di ampliamento.***

- a. Gli interventi di ampliamento di cui all'art. 2, al fine di contenere il consumo di suolo, sono ammessi nel rispetto del principio di continuità edilizia, sviluppata in sopraelevazione o in appoggio orizzontale al fabbricato esistente nel rispetto, in questo ultimo caso, delle distanze dai confini stabilite dalle N.T.A., salvi eventuali accordi tra confinanti e rispettando, in ogni caso, la distanza minima di (ml. 10,00) tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Nel caso di sopraelevazione è consentito uno sviluppo verticale sino a ml. 3,00 rispetto alla sagoma esistente. Particolare cautela dovrà essere applicata nelle sopraelevazioni, specialmente nei casi di edifici in muratura di vecchia formazione, e ciò al fine di garantire le caratteristiche antisismiche dell'intero edificio. Si precisa che, qualora lo sviluppo orizzontale riguardi edifici situati all'interno della fascia di rispetto stradale, l'ampliamento potrà essere realizzato a distanza inferiore dal minimo previsto, purché lo stesso non sopravanzi l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto. Eventuali preesistenze volumetriche(vani tecnici) eventualmente già concesse in deroga non costituiranno motivo e limite estremo ai fini dell'allineamento del volume aggiuntivo. Inoltre, nel caso di intervento a norma dell'art. 2 finalizzato alla protezione di vani scala esterni, detta iniziativa potrà avvenire in deroga dalla distanza minima dalla strada.
- b. Per mantenere un buon livello di qualità architettonica del patrimonio edilizio, si dispone che, nel caso di edifici composti da più unità immobiliari organizzate con parti comuni, l'ampliamento è ammesso solo in presenza di un unico progetto unitario per l'intero fabbricato.
- c. Nel caso l'ampliamento riguardi l'unità immobiliare destinata ad alloggio del custode correlato ad attività produttiva in zona territoriale omogenea D, la definizione del volume aggiuntivo fa riferimento al volume esistente del predetto alloggio.
- d. Le iniziative d'intervento di cui all'art. 2 della LR n. 11/2004, nell'ambito delle zone territoriali omogenee B e C, nel contesto di edifici condominiali ove coesistano destinazioni diverse (residenziale, direzionale, commerciale, artigianale),

dovranno riferirsi esclusivamente al parametro volumetrico, risultando materialmente inapplicabile il parametro della superficie coperta riferito alle destinazioni non residenziali.

- e. Nell'intesa di rendere significativo l'utilizzo di fonti rinnovabili rapportandolo alla dimensione finale dell'edificio, si ritiene di subordinare la possibilità di ulteriore ampliamento (10%) all'installazione di fonti d'energia rinnovabile per una potenza proporzionale alla superficie utile del fabbricato, fermo restando, ovviamente, il limite minimo di 3 Kwh previsto dalla legge regionale.
- f. Non è ammessa la cumulabilità delle iniziative di ampliamento riguardanti l'art. 2 e art. 3 comma 2 della L.R. n.14/2009 con gli interventi, anche se già eseguiti, di cui all'art. 33 delle N.T.A., per gli edifici unifamiliari.

## **2. Interventi per favorire il rinnovamento del patrimonio edilizio.**

- a. Ferme restando le disposizioni di cui alla DGR n. 2499 del 4 agosto 2009 afferenti al sistema di valutazione degli indicatori prestazionali ed alla graduazione degli ampliamenti consentiti, l'intervento di ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto dei parametri metrici di cui all'art. 33 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione. Si fanno salvi eventuali accordi tra ditte confinanti in ordine a deroghe della distanza dai confini di proprietà, nel rispetto tuttavia della distanza minima (ml 10,00) tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Se l'intervento prevede la demolizione e ricostruzione di edificio ubicato all'interno della fascia di rispetto stradale, è consentita la ricostruzione rispettando l'ubicazione dell'immobile. L'eventuale ampliamento potrà essere eseguito a distanza inferiore dal minimo previsto, a condizione che l'ampliamento non sopravvanti il fronte esistente.
- b. Con riferimento alle altezze dei fronti di fabbrica conseguenti ad interventi di demolizione e ricostruzione, viene consentito l'incremento, in deroga all'altezza massima individuata per la zona omogenea ove il fabbricato ricade, di n. 1 piano e in ogni caso entro il limite di ml. 3,00, al fine di conseguire, attraverso la verticalizzazione degli edifici, una tendenziale maggior dotazione di superfici scoperte.
- c. E' ammessa una percentuale d'incremento sino al 50% del volume esistente esclusivamente nell'ambito delle zone di riqualificazione di tipo, B2, e C1.2, nelle quali le norme vigenti consentono anche interventi di totale sostituzione edilizia. Il nuovo intervento dovrà contemplare il coinvolgimento di più edifici subordinandone la complessiva ricomposizione all'approvazione di strumento urbanistico attuativo ed alle specifiche disposizioni di dettaglio in materia di reperimento dello standard pubblico previsto dalla vigente normativa.

## **3. Ambito di applicazione degli interventi edilizi – esclusioni e prescrizioni**

- a. Oltre a quanto già previsto dall'art. 9 della LR n. 14/2009, gli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4 della suddetta norma non trovano applicazione nella zona di centro storico che il vigente PRG individua con specifica campitura come: *Centri storici*

*zona A - parti del territorio con carattere storico, artistico e di pregio ambientale, nonché nelle zone di massima tutela - molto instabili*, entrambe evidenziate nella tavola “Piano casa 2009 – Limiti territoriali”.

- b. Gli interventi edilizi previsti dagli articoli 2, 3 e 4 della LR n. 14/2009 sono subordinati, ai sensi dell'art. 9 comma 4 della stessa norma all'esistenza e al conseguente adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria in ragione del maggior carico urbanistico. Si ricorda che la previsione/tipologia delle opere di urbanizzazione primaria trova riferimento nella definizione di cui alla lettera h) degli atti di indirizzo approvati con DGR n. 3178/2004. Il dimensionamento delle stesse fa riferimento ai parametri previsti dal vigente PRG.
- c. Al fine di contenere il fenomeno della dispersione nel territorio delle attività produttive, e di evitare il consolidamento di attività per quali è previsto il trasferimento in zona propria, gli interventi di cui agli art. 2, 3, 4 della LR n. 14/2009 non sono applicabili ai fabbricati produttivi ubicati in zona impropria.
- d. Per consentire il corretto calcolo del contributo di costruzione, si dispone che, in caso di interventi edilizi in cui vi sia contestuale richiesta di un procedimento ordinario ai sensi del DPR 380/01 e di un procedimento straordinario ai sensi degli art. 2, 3, 4 della LR 14/09, il titolo abilitativo richiesto sia il permesso di costruire e che l'istanza debba sempre chiaramente individuare in modo separato le componenti afferenti a ciascuno dei due diversi interventi. Al fine di incoraggiare l'utilizzo delle nuove tecniche di cui al comma 2° art. 7 L.R. n. 14/2009 è concesso un ulteriore abbattimento del contributo di costruzione pari al 10% rispetto a quanto determinato ai sensi del 1° comma art. 7 L.R. n. 14/2009.
- e. Si dispone che l'utilizzo delle tecniche costruttive di riqualificazione energetica e il rispetto degli indici di prestazione energetica debbano essere certificati da un professionista abilitato contestualmente alla comunicazione di ultimazione dei lavori. In carenza di detti requisiti, non potrà essere rilasciato il prescritto certificato di agibilità relativo all'intervento edilizio.
- f. Tutti gli interventi contemplati dalla L.R. 8.7.2009 N. 14 agli art 2-3-4 potranno essere assoggettati al rilascio di permesso di costruire.
- g. Gli interventi di cui all'art. 3 della Legge Reg. n. 14/2009 non trovano applicazione nelle zone tipo C2.5 in cui è prevista demolizione e ricostruzione, poiché il P.R.G. vigente già prevede un premio di volumetria.