



# **COMUNE DI DUE CARRARE**

*PROVINCIA DI PADOVA*

Via Roma, 74 – 35020 Due Carrare  
P. IVA 00490180288

Tel. 049/9124411  
Fax 049/9115710

## **Limiti e modalità applicative degli interventi previsti dagli articoli 2, 3 della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14, come modificata della legge regionale 8 luglio 2011, n. 13**

Gli interventi previsti dagli artt. n. 2 e 3 della L.R. n. 14/2009, come più volte è stato ribadito, sono realizzati in deroga alle previsioni di PRG fatte salve le disposizioni statali in materia di distanze, così come previsto dal comma 8, del successivo art. 9 della stessa legge. Esse sono:

- CODICE CIVILE – art. 873 e seguenti;
- DECRETO MINISTERIALE 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 PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 dicembre 1992, n. 495 e successive modifiche ed integrazioni. “*Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada.*” - Articoli 26 e seguenti.

## **DISCIPLINA ATTUATIVA DEGLI ARTT. 2 E 3 DELLA L. R. N. 14/2009**

In aggiunta alle prescrizioni e limitazioni previste dalla L.R. n. 14/2009 e s.m.i. in merito all'attuazione degli interventi previsti dagli artt. 2 e 3 della stessa legge regionale (vengono esclusi gli interventi di cui all'art. 4 in quanto non pertinenti con l'ambito territoriale di che trattasi), al fine di disciplinare in maniera organica e puntuale la nuova previsione urbanistico-edilizia, si stabilisce quanto segue.

### **1. Valutazioni di carattere urbanistico, paesaggistico e ambientale**

- Gli interventi di ampliamento previsti dagli artt. 2, 3, 4 della L.R. n. 14/2009 come modificata dalla L.R. 13/2011, potranno essere realizzati in tutte le Zone Territoriali Omogenee del Comune di Due Carrare, con le esclusioni elencate nell'art. 9 della stessa legge n. 14/09 come modificata dalla L.R. n. 13/2011 ed in particolare nelle zone A.
- Costituiscono parte integrante della presente disciplina la legge regionale 9 ottobre 2009 n. 26, per le parti che modificano la L.R. n. 14/09, le circolari della Giunta Regionale n. 2499 in data 04.08.2009, n. 2508 in data 04.08.2009 e n. 2797 in data 22.09.2009 e la legge regionale 9 luglio 2011 nonché ogni altra previsione normativa specifica/interpretativa emanata dal legislatore
- Per gli edifici di interesse storico, ambientale e rurale, individuati dal P.R.G. e P.I. ai sensi degli articoli 10 e 12 della legge regionale 5 marzo 1985 n. 24, continuano ad applicarsi gli interventi previsti dal vigente P.R.G. e P.I.. La possibilità di ampliamento prevista dagli artt. 2 e 3 della Legge Regionale n. 14/2009 sarà ammessa a condizione che la stessa non sia espressamente preclusa, anche attraverso gradi di protezione che consentano solo gli interventi di manutenzione, restauro/risanamento conservativo e ristrutturazione parziale o, comunque, lo stesso ampliamento debba avvenire in ambiti ben definiti (edifici schedati).
- Sono in ogni caso fatti salvi i limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati previsti dal DM n. 1444/1968, così come non sono derogabili le altre disposizioni statali, da qualunque fonte provengano (leggi, decreti, codice civile) né i rapporti negoziali secondo le norme dell'ordinamento civile (diritti di servitù, regolamento contrattuale di condominio).
- Al fine di garantire i requisiti minimi di sicurezza per le zone limitrofe interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.Lgs 334/99 e D.M. 09/06/09 2001, come modificati ed integrati con D.lgs 238/05, gli interventi andranno valutati con riferimento ai rischi definiti nell'elaborato del P.T.C.P. denominato “Rischio Tecnologico” e alle relative “aree di danno”.

Per quanto non espressamente disciplinato dalle presenti disposizioni si applicano le vigenti norme Regolamentari, di P.R.G. e P.I.

- da edifici a confine: la semisomma delle altezze con un minimo di m. 10,00, oppure in aderenza;
- tra pareti entrambe non finestrate: m. 5,00 oppure in aderenza quando ricorrano le condizioni per l'applicazione degli artt. 874-875-876-877 del Codice Civile;
- altre distanze: con P.U.A. con previsioni planivolumetriche, con puntuali indicazioni tridimensionali delle masse;
- la presente distanza minima di dieci metri tra "pareti finestrate", non si applica a strutture ed impianti di cui all'art. 5 comma 1 L.R. n. 13/2011.

**Distanza minima tra corpi di fabbrica:** la distanza tra pareti finestrate e parti d corpi di fabbrica dello stesso edificio, limitatamente alle parti sovrapponibili, non deve essere inferiore:

- alla semisomma delle altezze dei corpi di fabbrica con un minimo di m. 10,00 qualora le finestre riguardino locali abitabili;
- m. 5,00 in ogni altro caso.

Il distacco non viene computato nelle rientranze degli edifici, qualora il rapporto tra profondità e larghezza delle rientranze sia inferiore ad 1/3.

#### **4. Modalità operative**

**a) Ampliamento degli edifici esistenti del 20% (30% e 45%) del volume esistente per l'uso residenziale e del 20% della superficie coperta per gli usi diversi (art. 2, L.R. n. 14/2009 come modificata dalla legge regionale n. 13/2011)**

In merito all'applicazione dell'art. 2, co. 2 della L.R. n. 14/2009 come modificata dalla legge regionale n. 13/2011: *"L'ampliamento di cui al comma 1 deve essere realizzato in aderenza rispetto al fabbricato esistente o utilizzando un corpo edilizio contiguo già esistente; ove ciò non risulti possibile oppure comprometta l'armonia estetica del fabbricato esistente può essere autorizzata la costruzione di un corpo edilizio separato."* si prevede, che:

- gli interventi di ampliamento di cui all'art. 2 della L.R. n. 14/2009 sono consentiti in deroga a tutti gli strumenti urbanistici comunali (oltretutto a quelli territoriali provinciali e regionali) e, quindi, non solo a quelli generali, ma anche a quelli attuativi. L'edificio deve però "esistere" alla data di entrata in vigore della legge o, perlomeno, avere l'istanza di Permesso di Costruire protocollata in entrata al Comune entro la data del 31 marzo 2009. In caso contrario non si applicano le disposizioni della L.R.14/09;
- gli interventi previsti dalla L.R. n. 14/2009, così come evidenziato nel nuovo testo normativo, sono cumulabili con gli altri previsti dal Piano Regolatore Generale Comunale. Il proprietario può, quindi, anche mediante istanze separate, chiedere l'ampliamento residuo di PRG e P.I., sulla base del volume/sup. coperta esistente al 09 luglio 2011, chiedere l'ampliamento del 20% per gli edifici residenziali (estendibile al 30-35-45%) e del 20% per gli edifici ad uso diverso (estendibile al 30%);
- si ribadisce che per gli ampliamenti in fascia di rispetto stradale bisognerà rispettare il D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e sue successive modifiche ed integrazioni;
- la compromissione dell'armonia estetica del fabbricato esistente, che comunque dovrà essere autorizzata dall'ufficio tecnico comunale, va dimostrata dal progettista incaricato, attraverso la predisposizione di documentazione fascicolo da allegare alla DIA contenente se del caso anche la documentazione fotografica dell'edificio e dell'intorno dello stato dei luoghi, dei prospetti comparativi;
- gli ampliamenti degli edifici residenziali "non prima casa" e composti da più unità immobiliari potranno essere realizzati anche separatamente per ciascuna di esse, compatibilmente con le leggi che disciplinano il condominio negli edifici, fermo restando il limite complessivo stabilito al comma 1 dell'art. 2 della L.R. n. 14/2009 modificata dalla L.R. n. 13/2011, ed inoltre potranno prevedere, attraverso un intervento di ristrutturazione, l'aumento del numero delle unità immobiliari fermo restando la verifica dei requisiti edilizi ed igienico sanitari, nonché degli standard urbanistici e di progetto (parcheggi pertinenziali) previsti dalle vigenti norme di Legge, Regolamentari e di Piano Regolatore Generale e Piano degli Interventi.

L'aumento delle unità immobiliari è consentito anche per gli edifici composti da un'unica unità nel rispetto di quanto sopra indicato. L'ampliamento delle unità immobiliari "a schiera" potrà essere eseguito previa presentazione di un progetto unitario (cd "Piano Guida") sottoscritto da tutti gli

## **5. Oneri di urbanizzazione**

Come previsto dall'art. 7 della L.R. 14/2009, come modificata dalla L.R. 13/2011, per gli interventi di cui agli artt. 2 e 3, il contributo di costruzione:

1. è ridotto del 60% per edifici o unità immobiliari destinati a prima abitazione del proprietario o dell'avente titolo;
2. è ridotto del 60% per edifici o unità immobiliari destinati a prima abitazione del proprietario o dell'avente titolo, anche quando utilizzano fonti di energia rinnovabile con potenza non inferiore a 3 kwh;
3. è dovuto per intero per edifici o unità immobiliari adibiti ad usi diversi dalla prima abitazione, anche quando utilizzano fonti di energia rinnovabile con potenza non inferiore a 3 kwh.

## **6. Centri storici**

In attuazione di quanto disposto dalla lettera a) del 1° comma dell'art. 9 della L.R. 14/2009 come modificata dalla legge regionale n. 13/2011 all'interno dei Centri Storici individuati ai sensi dell'art. 2 del D.M. 02.04.1968 n. 1444, e indicati nelle tavole di P.R.G. e P.I., sono esclusi gli interventi previsti dalla L.R. 14/2009 come modificata dalla legge regionale n. 13/2011, ad eccezione dell'ampliamento di cui al comma 1 dell'art. 9 della L.R. n. 14/2009 come modificata dalla L.R. n. 13/2011 con l'eventuale recupero dei sottotetti esistenti al 31.05.2011 aventi le caratteristiche di cui all'articolo 2, comma 1, lettere a) e b) della legge regionale 06.04.1999, n. 12 "recupero dei sottotetti esistenti a fini abitativi" con esclusione dei sottotetti esistenti oggetto di contenzioso in qualsiasi stato e grado del procedimento.