

# COMUNE DI TORREVECCHIA TEATINA

Provincia di Chieti

## REGOLAMENTO COMUNALE DELLE PREMIALITA' E DEGLI INCENTIVI PER LA QUALITA' DEGLI INTERVENTI

(L.R. n. 16 del 19.08.2009 "Intervento regionale a sostegno del settore edilizio", pubblicata sul BURA n.45 del 28/08/2009 - L.R. n. 1649 del 15.10.2012, recante *Norme per l'attuazione dell'art. 5 del D.L. 13 maggio 2011, n. 70 (Semestre europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia) convertito, con modificazioni, dalla Legge 12 luglio 2011, n. 106 e modifica dell'articolo 85 della Legge Regionale n. 15/2004 "Disposizioni finanziarie per la redazione del Bilancio annuale 2004 e pluriennale 2004-2006 della Regione Abruzzo (Legge finanziaria regionale 2004)*, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Abruzzo (n. 56 - Ordinario); e L.R. n. 62 del 18.12.2013, contenente le modifiche e le integrazioni al testo della suddetta L.R. n. 49/2012, pubblicata in data 21.12.2013 sul Bollettino Ufficiale della Regione Abruzzo (n. 92 - Speciale).

### Marzo 2014

TESTO APPROVATO CON DELIBERA DI C.C. N. 13 DEL 5.4.2014

Comune di Torrevecchia Teatina  
Provincia di Chieti

Arrivo

Prot. N. 0002216

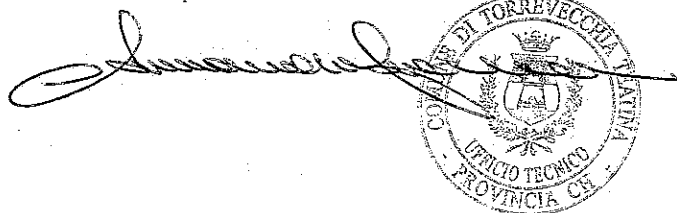
del 31-03-2014 ore 9:51:04

Categoria 6 Classe 1 Fascicolo



IL TENICO

Arch. Antonino Di Federico



## REGOLAMENTO DELLE PREMIALITÀ E DEGLI INCENTIVI PER LA QUALITÀ DEGLI INTERVENTI

### Art. 1 - Qualità (edilizia ed urbanistica) degli interventi e premialità - Obiettivi e finalità

1. Le presenti norme in attuazione della L.R. 49/2012 del comma 9, dell'articolo 5, del D.L. 13 maggio 2011, n. 70 (Semestre europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia) convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106), intendono incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, la promozione della riqualificazione delle aree degradate, la riqualificazione degli edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione o da rilocalizzare e lo sviluppo della efficienza energetica e delle fonti rinnovabili.
2. Il Piano, sulla base di specifiche valutazioni o ragioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico, ambientale, in relazione alle caratteristiche proprie delle singole zone ed al loro diverso grado di saturazione edilizia e della previsione negli strumenti urbanistici dei piani attuativi, si avvale, su tutto il territorio comunale o parti di esso, delle misure incentivanti previste dall'articolo 3, commi 2 e 4 e dall'articolo 4, commi 2, 4 e 5 della L.R. 49/2012.
3. Il Piano individua le zone del territorio comunale all'interno delle quali devono comunque essere rispettate le altezze massime e le distanze minime previste dagli strumenti urbanistici generali vigenti. L'applicazione degli incrementi individuati dalle presenti norme, implica il rispetto degli standard minimi previsti dall'art. 3 del D.M. 1444/1968, nonché delle disposizioni di cui agli artt. 7, 8 e 9 del D.M. 1444/1968. Devono essere, inoltre, rispettate le previsioni per le urbanizzazioni primarie e secondarie individuate negli elaborati del P.R.G., le volumetrie aggiuntive, realizzate nella misura consentita dalla L. 12.7.2011, n. 106, nonché dalla L.R. 49/2012, quindi, non possono occupare le aree a tale funzioni destinate.
4. Resta ferma, in ogni caso, l'applicazione delle misure stabilite dall'art. 5 del D.L. 13 maggio 2011, n. 70, convertito in Legge 12 luglio 2011, n. 106, comma 14 incluso, in alternativa a quanto stabilito dalla presente legge. Tale norma è altresì vigente per quanto non disciplinato dalle presenti norme.

### Art. 2 - Disposizioni comuni agli interventi di riqualificazione urbana realizzati attraverso la ristrutturazione, l'ampliamento e la demolizione e ricostruzione

1. Per favorire azioni di riqualificazione urbana, o al fine di migliorare la qualità del patrimonio edilizio esistente, sono ammessi interventi di ristrutturazione, ampliamento e di demolizione e/o ricostruzione con realizzazione, quale misura premiale, di un aumento di volumetria rispetto a quella legittimamente esistente alla data di entrata in vigore della presente legge, nei limiti e secondo i criteri di cui agli articoli 3 e 4.
2. Il tecnico abilitato, all'atto della presentazione dell'istanza, deve attestare la volumetria esistente mediante idonea e completa documentazione di tipo grafico e fotografico; per volumetria e superficie complessiva si intendono quelle calcolate secondo i criteri ed i parametri previsti dallo strumento urbanistico generale vigente nel Comune.
3. Per volumetrie legittimamente esistenti si intendono quelle esistenti legittime o legittimate attraverso procedure di sanatoria, rilascio di condono edilizio, ovvero oggetto delle procedure di cui all'art. 85 della L.R. 26 aprile 2004, n. 15 "Disposizioni finanziarie per la redazione del bilancio annuale 2004 e pluriennale 2004-2006 della Regione Abruzzo (Legge finanziaria regionale 2004)" e ss.mm.ii., quali risultanti da perizia asseverata da un tecnico abilitato.

4. Ai fini della presente legge si intendono per "edifici esistenti" quelli che tali erano alla data di pubblicazione del D.L. 13/05/2011 n. 70. Per i comuni inclusi nel cratere sismico di cui al Decreto del Commissariato Delegato n. 3 del 16.04.2009 e successive modifiche e integrazioni sono considerati esistenti gli edifici che tali risultavano alla data del 6 aprile 2009, purché sussistano le condizioni di cui all'art. 1 comma 2 della presente legge.

5. Gli interventi che beneficiano delle misure incentivanti di cui al comma 2 dell'articolo 1, anche in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, sono soggetti esclusivamente al rispetto della densità edilizia e dei parametri di altezza e di distanza stabiliti dagli articoli 7, 8 e 9 del D.M. n. 1444/1968 per le singole zone territoriali omogenee, come individuate dall'articolo 2 dello stesso D.M. n. 1444/1968.

6. Per standard si intendono quelli minimi previsti dall'art. 3 del D.M. 1444/68.

7. Il costo di acquisizione di altre aree equivalenti nelle immediate vicinanze per la monetizzazione delle superfici di cui al comma 6 in luogo della cessione o uso pubblico, sarà determinato ponendo a riferimento i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio o, in assenza, attraverso individuazione del prezzo di mercato.

8. Fermo restando il rispetto delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, e di quelle relative all'efficienza energetica, alla tutela dell'ambiente e dell'ecosistema, sono in ogni caso esclusi:

- a) gli edifici eseguiti in assenza di titolo abitativo edilizio o in totale difformità o con variazioni essenziali rispetto allo stesso, ad esclusione di quelli per i quali siano stati rilasciati titoli in sanatoria;
- b) gli edifici di particolare pregio storico, artistico e ambientale collocati all'interno dei centri storici o nuclei antichi come definiti dall'art. 9, comma 3, lettera o) della L.R. n. 18/1983,;
- c) gli edifici e i tessuti edilizi definiti di valore storico, culturale ed architettonico riconosciuti di pregio per il loro valore architettonico, tipologico e culturale dagli atti di governo del territorio o dagli strumenti urbanistici generali;
- d) gli edifici situati in aree soggette a vincoli di in edificabilità assoluta dagli atti di pianificazione territoriale o comunque ricadenti in aree a pericolosità geologica o idraulica in cui i piani di bacino e i piani di assetto idrogeologico non ammettono la realizzazione di interventi di ampliamento;
- e) i beni ricadenti in zona A del vigente Piano regionale Paesistico, ad eccezione dell'art. 18 delle N.T.A. del P.R.P. medesimo;
- f) gli edifici vincolati quali immobili di interesse storico ai sensi della parte II del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

9. Le differenti misure incentivanti disciplinate dalla presente legge possono essere oggetto di istanza contestuale a condizione che non vengano superati i singoli parametri di incentivo così come determinati, sulla base delle distinte destinazioni edilizie esistenti, dagli articoli 3 e 4.

10. Le misure premiali comunque non possono essere cumulate agli incentivi riconosciuti in applicazione della L.R. 16/2009.

11. In caso di edifici ad usi promiscui, le volumetrie e le superfici di riferimento sono calcolate, rispettivamente, sulle distinte tipologie edificabili e pertinenziali esistenti ed asseverate dal tecnico abilitato in sede di presentazione della documentazione relativa al titolo abilitativo previsto dal comma 14, dell'articolo 5 del D.L. 70/2011, convertito dalla L. 106/2011.

**Art. 3 - Misure premiali per la riqualificazione urbana realizzata attraverso interventi di ristrutturazione, ampliamento e di demolizione e ricostruzione di edifici residenziali**

1. In favore degli interventi di ristrutturazione, ampliamento o di demolizione e successiva ricostruzione, di immobili residenziali, i Comuni riconoscono, quale misura premiale, una volumetria supplementare nella misura del 20 per cento della volumetria edificata esistente; fermo restando il rispetto degli standard minimi previsti dal D.M. 1444/68, al momento dell'entrata in vigore della presente legge laddove il proprietario reperisca gli standard necessari per l'ampliamento, ovvero provveda alla monetizzazione degli standard richiesti con le modalità indicate al comma 2.

2. L'incremento volumetrico di cui al comma 1 può essere aumentato fino a raggiungere il 40 per cento, laddove il proprietario reperisca gli standard necessari per l'ampliamento, ovvero provveda alla monetizzazione degli standard richiesti mediante pagamento al Comune di una somma commisurata al costo di acquisizione di altre aree equivalenti per estensione e comparabili per ubicazione e destinazione a quelle per le quali sussiste l'obbligo di cessione.

3. Gli introiti derivanti dalla monetizzazione degli standard di cui ai commi 1 e 2 sono vincolati alla acquisizione da parte del Comune di aree destinate ai parcheggi, alle attrezzature e alle opere di urbanizzazione secondaria di interesse generale, o destinate a servizi di quartiere, nonché alla realizzazione o riqualificazione di dette opere e servizi e all'abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici, e negli spazi e servizi pubblici.

4. Il valore massimo della misura premiale è incrementato di un ulteriore 10 per cento della volumetria esistente qualora l'intervento realizzato abbia la qualificazione energetica in classe A, ai sensi della normativa vigente, e per tale incremento siano reperiti i relativi standard, anche attraverso la monetizzazione secondo le modalità previste al comma 2.

5. In ogni caso, gli spazi per parcheggi pertinenziali sono reperiti nella misura minima di 1 mq./10 mc.

*20 + 20 + 10 = 50% (almeno)*

**Art. 4 - Misure premiali per la riqualificazione urbana realizzata attraverso interventi di ristrutturazione, ampliamento e di demolizione e ricostruzione di edifici non residenziali**

1. In favore degli interventi di ristrutturazione, ampliamento o di demolizione e/o ricostruzione di immobili ad uso non residenziale, i Comuni riconoscono, quale misura premiale, una superficie supplementare nella misura del 10 per cento della superficie utile lorda esistente al momento dell'entrata in vigore della legge regionale 49/2012 laddove il proprietario reperisca gli standard necessari per l'ampliamento, ovvero provveda alla monetizzazione degli standard richiesti con le modalità previste al comma 2.

2. L'incremento di cui al comma 1 può essere aumentato di un ulteriore 10 per cento laddove il proprietario reperisca gli standard necessari per l'intero ampliamento, ovvero provveda alla monetizzazione degli standard mediante pagamento al Comune di una somma commisurata al costo di acquisizione di altre aree equivalenti per estensione e comparabili, per ubicazione e destinazione, a quelle per le quali sussiste l'obbligo di cessione.

3. Gli introiti derivanti dalla monetizzazione degli standard di cui ai commi 1 e 2 sono vincolati alla acquisizione da parte del Comune di aree destinate a parcheggi, alle attrezzature e alle opere di urbanizzazione secondaria di interesse generale, o destinate a servizi di quartiere, nonché alla realizzazione o riqualificazione di dette opere e servizi e all'abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici, e negli spazi e servizi pubblici.

*10 + 10 + 10 = 30% (almeno)*

4. Il valore massimo della misura premiale è incrementato di un ulteriore 10 per cento della superficie esistente qualora l'intervento realizzato abbia la qualificazione energetica in classe B, ai sensi della normativa vigente, e per tale intervento siano reperiti i relativi standard anche attraverso la monetizzazione secondo le modalità previste al comma 2.

5. Il valore massimo della misura premiale è incrementato di un ulteriore 5 per cento della superficie esistente, che si andrà a sommare alle premialità di cui ai precedenti commi, qualora l'intervento di demolizione e ricostruzione di edifici non residenziali determini lo smantellamento e la bonifica di immobili censiti nel Piano Regionale di protezione dell'ambiente, decontaminazione, smaltimento e bonifica ai fini della difesa dai pericoli derivanti dall'amianto (P.R.A.) di cui alla L.R. 4 agosto 2009, n. 11 (Norme per la protezione dell'ambiente, decontaminazione, smaltimento e bonifica ai fini della difesa dai pericoli derivanti dall'amianto) aventi una superficie minima di 100 mq che, alla data di entrata in vigore della presente legge, siano dotati di coperture contaminate da amianto e per tale ampliamento siano reperiti i relativi di standard, anche attraverso la monetizzazione secondo le modalità previste al comma 2.

6. La misura premiale di cui al comma 5 non è cumulabile con altri incentivi previsti dalla normativa statale o regionale.

7. In ogni caso, gli spazi per parcheggi pertinenziali sono reperiti nella misura minima, prevista dalla normativa vigente in materia, per la specifica destinazione.

#### **Art. 5 - Condizioni e criteri per le modifiche di destinazione d'uso**

1. Ai sensi della lettera a), del comma 13, dell'articolo 5, del D.L. 70/2011 convertito, con modificazioni, dalla L. 106/2011 le modifiche di destinazioni di uso, realizzate anche attraverso interventi di cui agli articoli 3 e 4, sono ammissibili purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari.

2. Ferma la possibilità di modificare la destinazione d'uso degli edifici esistenti all'interno delle categorie già ammesse nella zona dagli strumenti urbanistici, sono comunque consentiti i cambi di destinazione verso quelle destinazioni già presenti, alla data di entrata in vigore della presente legge, nell'edificio o negli edifici esistenti o che si inseriscono in omogeneità col contesto, avuto riguardo alle funzioni esistenti nell'intorno dell'ambito o dell'edificio d'intervento. Il cambio di destinazione d'uso, in questo caso, deve essere funzionale alla finalità di riconnettere, razionalizzare e raccordare il tessuto urbano o edilizio.

3. Nel caso in cui gli immobili siano inseriti in zone di P.R.G. che concorrono alla determinazione della dotazione complessiva degli standard di piano, presupposto essenziale per il cambio di destinazione d'uso è in ogni caso il rispetto dei limiti minimi inderogabili stabiliti dall'articolo 3 del D.M. 1444/1968, ovvero la relativa monetizzazione con i criteri stabiliti al comma 2 dell'articolo 3.

4. La complementarietà delle destinazioni, che include anche le strutture accessorie è, invece, valutata in riferimento alla coesistenza di diverse destinazioni d'uso tra loro compatibili secondo i criteri indicati al comma 2, ovvero caratterizzate da un rapporto di integrazione e completamento delle diverse funzioni fra loro.

5. Salva la possibilità delle Amministrazioni comunali di individuare ulteriori casi, sussiste complementarietà reciproca tra le seguenti destinazioni:

- a) destinazioni residenziali integrabili: con esercizi commerciali di vicinato; studi professionali; artigianato di servizio;

- b) destinazioni produttive quali: industriali, artigianali, direzionale e servizi, integrabili con: commerciali di vicinato, ricettività alberghiera ed extra - alberghiera, cultura e comunicazione;
- c) destinazioni turistico- ricettive, integrabili con: ricettività alberghiera ed extra alberghiera, residenze o alloggi turistici anche ad uso privato, stabile o stagionale, residenze per il personale addetto;
- d) destinazioni direzionali integrabili con: artigianato, servizi, commerciale nella forma di esercizio di vicinato;
- e) destinazioni agricole integrabili con: attività agrituristica in ogni forma, somministrazione alimenti e bevande.

6. Per le destinazioni d'uso commerciale diverse dagli esercizi di vicinato, restano fermi i parametri urbanistici stabiliti dalla L.R. 16 luglio 2008, n. 11 "Nuove norme in materia di commercio" e le relative procedure per il rilascio delle autorizzazioni edilizie e commerciali.

7. Le destinazioni extra-alberghiere sono quelle indicate nella L.R. 28 aprile 1995, n. 75 "Disciplina delle strutture turisti - che extraalberghiere" e successive modifiche e integrazioni e sono disciplinate da tale disposizione.

8. Per gli immobili che hanno beneficiato di incentivi economici pubblici, le modifiche di destinazione d'uso di cui al presente articolo sono ammissibili nel rispetto degli eventuali vincoli indicati nei singoli atti concessori.

#### **Art. 6 - Condizioni e criteri per la modifica della sagoma**

1. Per tutti gli interventi posti in essere per le finalità di cui al comma 1 dell'articolo 2 sono ammesse le modifiche della sagoma necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti, nel rispetto delle disposizioni di cui al D.M. 1444/1968.

#### **Art. 7 - Norma transitoria**

1. Alle istanze presentate ai sensi del D.L. 13/05/2011 n. 70 e della successiva legge di conversione del 2/07/2011 n. 106, in data antecedente a quella di entrata in vigore della presente legge, possono applicarsi le disposizioni della presente legge previa integrazione delle istanze medesime ai fini del raggiungimento delle premialità riconosciute dagli articoli che precedono, se inserite nell'elaborato del Consiglio comunale.

2. Gli edifici che hanno usufruito degli incrementi volumetrici di cui al D.L. 13/05/2011 n. 70 e della successiva legge di conversione del 2/07/2011 n. 106, o per i quali sono stati già conseguiti i titoli edilizi, possono usufruire di quanto stabilito dalle presenti norme previa decurtazione delle premialità già riconosciute ai sensi della normativa nazionale.

3. Per gli interventi edilizi in corso di realizzazione alla data di entrata in vigore della presente legge, sono ammessi gli incentivi previsti dal D.L. n. 70/2011, convertito, con modificazioni, nella Legge n. 106/2011 e dalla presente legge.

#### **Art. 8 - Ulteriori Norme lo sviluppo e la qualità**

1. Le presenti norme in attuazione della n. 16 del 19.08.2009 "Intervento regionale a sostegno del settore edilizio", pubblicata sul BUR n.45 del 28/08/2009, intendono di rilanciare su tutto il territorio comunale, l'economia ed il settore edilizio attraverso interventi, aventi carattere di straordinarietà, di ampliamento e di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con le specificazioni, limitazioni

ed esclusioni di seguito elencate, incentivando in sinergia con le norme dei precedenti art. 1-7, la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, la promozione della riqualificazione delle aree degradate, la riqualificazione degli edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione o da rilocalizzare e lo sviluppo della efficienza energetica e delle fonti rinnovabili.

2) Per quanto non previsto dalla presente normativa valgono le disposizioni contenute nella LR 16/09. Tutte le norme ivi contenute e quelle del presente Regolamento si applicano nei modi e termini stabiliti da tale Regolamento nelle porzioni del territorio comunale ricadenti nelle zone B, C, D, ed E, nonché agli edifici che non presentano caratteristiche di particolare pregio architettonico o edilizio ricadenti nelle zone "A" già caratterizzate dal rinnovamento e/o sostituzione del patrimonio edilizio esistente circostante.

3) Le norme del presente articolo e seguenti si applicano in alternativa a quelle dei precedenti articoli da 1 a 7 e non sono in ogni caso cumulabili con le premialità da questi stabilite.

#### **Art. 9 - AMBITO APPLICATIVO**

1.

a) Sono esclusi dall'ambito applicativo gli edifici:

- eseguiti in assenza o in difformità dal titolo abilitativo;
- definiti di valore storico, culturale e architettonico;
- vincolati ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio;
- collocati nelle aree considerate a qualsiasi titolo inedificabili dal vigente PRG.

b) Gli interventi di ampliamento di cui al primo comma dell'art. 4 e gli interventi di integrale demolizione e ricostruzione di cui al secondo, sesto e settimo comma dell'art. 6 della L.R. 16/2009 sono consentiti solo sugli edifici che posseggono i seguenti requisiti oggettivi:

- prevalente destinazione residenziale, pari o superiore al 50% della superficie totale;
- cubatura totale non superiore a mc 1000 (solo nelle sub aree agricole);
- realizzazione antecedente al 31.03.2009, attestata con le modalità di legge.

#### **Art. 10 DEFINIZIONI E PARAMETRI**

1. Per "nuclei antichi" si intendono: le aree ricadenti nelle zone "A" del vigente PRG e gli edifici di particolare pregio storico, artistico e ambientale individuati dal vigente PRG o ricadenti all'interno delle suddette zone "A".

2) Per "distanze minime" ed "altezze massime dei fabbricati" si intendono quelle indicate nel Regolamento Edilizio e nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG.

3) Per "superficie utile esistente" si intende la superficie utile lorda esistente del fabbricato da ampliare o da demolire e ricostruire così come meglio definita dal Regolamento Edilizio Comunale vigente e dalle presenti NTA.

4) Per "edifici già realizzati" si intendono oltre agli immobili per i quali, alla data del 31 marzo 2009, sia stata acquisita al protocollo del comune la dichiarazione di fine lavori, ovvero sia stata presentata una dichiarazione giurata del Direttore dei lavori attestante la fine lavori.

5) Per "Edificio condonato" si intende un edificio che, alla data del 31.03.2009, abbia ottenuto la concessione in sanatoria a seguito di richiesta di condono edilizio o per la quale siano state assolve tutte le procedure necessarie ai fini del rilascio della concessione a sanatoria. In tali casi

l'aumento di volume da autorizzare dovrà essere calcolato con esclusivo riferimento ai volumi autorizzati o autorizzabili in base agli strumenti urbanistici vigenti.

6) Per "Edifici esistenti di modeste dimensioni" si intendono gli edifici con superficie utile lorda esistente non superiore a 45 mq.

7) Per "Aree ad elevato rischio idrogeologico" si intendono quelle indicate come aree a pericolosità elevata P2 e molto elevata P3 nei Piani stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico (P.A.I.) e quelle indicate in "classe di Pericolosità molto elevata" nel Piano stralcio Difesa Alluvioni (P.D.A.).

8) Per "Aree di inedificabilità assoluta" si intendono le cosiddette "aree bianche" in cui la destinazione d'uso, conseguente alla decadenza del vincolo, non è stata ancora ridefinita in apposito piano urbanistico.

9) Per "normativa di riferimento ai fini dell'adeguamento sismico" degli edifici interessati dagli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione di cui alla L.R. 16/2009 si intendono le "Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni" di cui al D.M. 14 gennaio 2008 e la Circolare del Ministero delle Infrastrutture n. 617 del 02/02/2009 "Istruzioni per l'applicazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni di cui al D.M. 14 gennaio 2008".

10) Per "Tecnica della Bioedilizia" si intendono quelle tecniche costruttive riassumibili in: Risparmio energetico anche attraverso l'utilizzo di materiali da costruzione riciclabili e biocompatibili, la corretta esposizione dell'edificio in riferimento all'irraggiamento solare ed al ricambio d'aria, l'utilizzo dei sistemi passivi di riscaldamento e raffrescamento e l'utilizzo di sistemi di risparmio idrico ed energetico. Utilizzo di fonti rinnovabili anche attraverso incentivi fiscali sulle imposte sugli immobili e sugli oneri di urbanizzazione.

11) Per "Edilizia sostenibile" si intende un approccio al progetto che favorisca, anche grazie all'utilizzo di Tecniche costruttive della Bioedilizia e di determinati materiali edili, la realizzazione di costruzioni con requisiti che assicurino il benessere fisico delle persone, la salubrità degli immobili e del territorio, il contenimento energetico, il rispetto dei requisiti di fruibilità, accessibilità e sicurezza per ogni tipo di utente; l'eliminazione delle barriere architettoniche ed urbanistiche, la qualità dell'architettura contemporanea con riferimento sia alle opere che agli spazi urbani.

12) "Fonti di energia rinnovabili": il sole, il vento, l'acqua, il calore della Terra, ovvero quelle fonti il cui utilizzo attuale non ne pregiudica la disponibilità nel futuro.

13) "Energia prodotta da fonti rinnovabili" energia elettrica e/o calore prodotti tramite impianti solari termici, fotovoltaici, eolici, idroelettrici, geotermici.

14) Per "Classe energetica dell'edificio" si intende la classe di rendimento energetico dell'edificio stabilita attraverso apposita certificazione ai sensi del D.Lgs. 192/2005, del D.Lgs. 311/2007 e del D.P.R. 2 aprile 2009, n. 59.

## **Art. 11 - INTERVENTI DI AMPLIAMENTO**

1) Gli interventi previsti dalla L.R. 16/09 e dalle presenti norme sono consentiti nelle seguenti zone omogenee del territorio comunale: B, C, D ed E.

Esse si applicano anche agli edifici che non presentano caratteristiche di particolare pregio architettonico o edilizio ricadenti nelle zone "A" già caratterizzate dal rinnovamento e/o sostituzione del patrimonio edilizio esistente circostante.



2) L'edificio interessato dall'ampliamento deve avere superficie utile esistente con destinazione d'uso residenziale pari o superiore al 50% di quella totale. L'ampliamento previsto dal presente articolo deve essere realizzato in coerenza architettonica e progettuale, in contiguità orizzontale o verticale rispetto al fabbricato esistente.

3) E' consentito, nelle restanti zone di cui al comma 1 ) del presente articolo, un ampliamento massimo pari al 20% della superficie utile esistente di ogni unità immobiliare e comunque fino ad un massimo di 200 mc per ogni unità immobiliare.

Nelle sub aree E - agricole, così come individuate dal vigente PRG, tali ampliamenti sono consentiti solo a condizione che:

- siano progettati in coerenza architettonica con il fabbricato preesistente;
- non producano aumento delle unità abitative;
- siano previsti in contiguità orizzontale con i volumi preesistenti e non anche in contiguità verticale.

4) E' possibile computare nella superficie utile esistente, utilizzata come base di calcolo per ricavare l'ampliamento previsto dal presente articolo, la parte di edificio condonata così come meglio definito nell'art. 3 delle presenti norme.

5) La parte di edificio ampliata deve essere destinata prioritariamente alla funzione residenziale, residuando a funzioni compatibili con la residenza una superficie massima pari al 20% dell'ampliamento totale, oltre la previsione di spazi da destinare a garage nei limiti previsti dalla L.122/89.

6) E' consentito, per edifici esistenti di modeste dimensioni, un piccolo ampliamento fino a 9 mq.

7) Interventi di piccolo ampliamento fino a 9 mq sono consentiti, per le unità immobiliari inserite in condomini e o facenti parte di edilizia a schiera o bifamiliare, con le seguenti precisazioni: per le unità immobiliari inserite in condomini la relativa richiesta deve essere accompagnata da apposita deliberazione dell'assemblea del condominio. Per le singole unità immobiliari facenti parte di edilizia a schiera o bifamiliare è necessaria l'autorizzazione scritta dei proprietari delle altre unità immobiliari.

8) Gli interventi di ampliamento maggiore di 9 mq ad unità immobiliare, sia nel caso di condomini che di edilizia a schiera o bifamiliare, al fine di presentare l'unitarietà architettonica e volumetrica dell'intero fabbricato possono essere effettuati solo qualora la realizzazione sia unitaria e contestuale, con presentazione di unica istanza. La relativa richiesta deve essere accompagnata da apposita deliberazione dell'assemblea del condominio.

9) L'ampliamento è consentito nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati previste dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione nonché delle disposizioni legislative a tutela dei diritti dei terzi così come all'art. 11 comma 3 L.R. 16/09. Le logge e i balconi incassati possono essere chiusi in allineamento alle facciate finestrate esistenti. Nelle fasce di rispetto l'ampliamento è ammesso nei limiti degli allineamenti preesistenti.

10) E' consentito, per l'intervento di ampliamento un aumento massimo della superficie coperta, in termini percentuali, uguale al premio di cubatura di cui ai commi 2 e 3 del presente articolo.

11) Gli interventi di ampliamento sono realizzati mediante Denuncia di Inizio Attività così come all'Art. 11, comma 1 L.R. 16/09.

12) L'intervento di ampliamento comporta l'adeguamento sismico del fabbricato così come meglio definito dall'Art.5 commi 1 e 2 della L.R. 16/09, l'adeguamento degli standard urbanistici così come previsto dalle presenti NTA e l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria

così come previsto dall'Art. 11, comma 7, della LR 16/09. Le opere di urbanizzazione possono essere, eventualmente, monetizzate.

13) L'intervento di ampliamento non è consentito nei nuclei antichi, nelle Aree ad elevato rischio idrogeologico e nelle Zone di inedificabilità assoluta.

#### **Art. 12 - PREVENZIONE DAL RISCHIO SISMICO**

1) Valgono le norme nazionali e regionali in materia

#### **Art. 13 - INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE**

1) Gli interventi di integrale demolizione e ricostruzione *in loco*, di cui al secondo comma dell'art. 6, per aumenti fino al 35% della superficie utile esistente, sono consentiti in tutte le zone B, C, e D del vigente PRG con le esclusioni, le precisazioni e le limitazioni stabilite dalla L.R. recepita e dalle presenti norme.

2) Tali interventi sono consentiti anche nelle sub aree E - Agricole con le esclusioni e limitazioni sopra richiamate, oltre a quelle sopra stabilite per le zone agricole.

3) Gli interventi di integrale demolizione eseguiti sul patrimonio edilizio esistente nelle sub aree B e D e ricostruzione dello stesso anche su area diversa, di cui al sesto comma dell'art. 6, producono nuove superfici utili reali e virtuali che, aumentate dell'eventuale ulteriore 30% della superficie utile esistente (quindi fino ad un massimo del 65% della superficie utile originariamente esistente), possono essere "trasferite", anche a mezzo di atti tra vivi che prevedano la cessione del possibile diritto all'edificazione, nell'ambito delle stesse zone B e D, nonché nelle zone C del vigente PRG, anche se non dello stesso proprietario dell'edificio demolito.

4) Le superfici utili come sopra ottenute potranno essere cumulate con quelle già consentite dagli indici di piano nella specifica zona di trasferimento, se diversa da quella originaria e, quindi, solo nel caso di trasferimento nelle sub aree di Nuova Edificazione come definite e localizzate dal PRG vigente, ed a condizione della cessione gratuita al patrimonio comunale dell'intera particella catastale sulla quale insiste il fabbricato da demolire.