



*Comune di Campo San Martino*

PROVINCIA DI PADOVA

**AREA SERVIZI TECNICI**  
Urbanistica ed Edilizia Privata

**LIMITI E MODALITA' APPLICATIVE DEGLI  
INTERVENTI PREVISTI DAGLI ARTICOLI 2-3-4  
DELLA LEGGE REGIONALE  
n. 14 del 8 luglio 2009**

“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”

**Regolamento attuativo  
PIANO CASA**

Allegato A alla delibera di Consiglio Comunale n.70 del 29/10/2009



# Comune di Campo San Martino

PROVINCIA DI PADOVA

**AREA SERVIZI TECNICI**  
Urbanistica ed Edilizia Privata

## AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Con il presente regolamento, il Comune di Campo San Martino, in virtù di quanto previsto dall'art. 9, comma 5, della legge regionale n. 14 del 08/07/2009 "*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*" e sulla base di specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale, determina, fatti salvi gli interventi sulla prima casa di abitazione assentibili in diretta applicazione della legge regionale, con quali ulteriori limiti e modalità applicare la predetta normativa nel territorio comunale.
  
2. In particolare il presente regolamento:
  - a) Procede alla ricognizione ed alla definizione dei casi di non applicabilità degli artt. 2, 3 e 4 della legge regionale, in relazione a quanto previsto dall'art. 9, comma 1 della medesima;
  - b) definisce i casi di esclusione o limitazione dall'applicabilità degli artt. 2 e 3 e 4 della **Legge regionale 14/2009** in relazione a specifici immobili e zone del proprio territorio sulla base di specifiche valutazioni o ragioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico, ambientale;
  - c) disciplina gli strumenti e le modalità di attuazione con i quali gli interventi di cui alla **Legge regionale 14/2009** dovranno garantire il rispetto del vincolo di subordinazione all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ovvero il loro adeguamento in ragione del maggiore carico urbanistico connesso al previsto aumento di volume o di superficie degli edifici esistenti;

## DEFINIZIONI

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni regionali e del presente regolamento si definiscono:

- a. **Legge regionale 14/2009**: la legge regionale n. 14 del 08/07/2009 "*Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per promuovere le tecniche di bioedilizia e l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile*";
- b. **L.R. 11/2004**: la legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "*Norme per il governo del territorio*";



# Comune di Campo San Martino

PROVINCIA DI PADOVA

## AREA SERVIZI TECNICI

Urbanistica ed Edilizia Privata

- c. **PATI**: il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale approvato deliberazione di Giunta Regionale n. 2895 del 29/09/2009
- d. **P.R.G.**: il Piano Regolatore Generale vigente, che ai sensi del comma 5, art. 48, della L.R. 11/2004, a seguito dell'entrata in vigore del PATI, ha acquistato il valore e l'efficacia del PI per le sole parti compatibili con il PATI medesimo;
- e. **P.I.**: Piano degli Interventi di cui all'art. 17 della L.R. 11/2004;
- f. **Piano attuativo (PUA)**: i piani di cui all'art. 19 della legge regionale 11/2004;
- g. **Zona territoriale propria**: zona territoriale del PRG Vigente o omogenea di cui al D.M. 1444/68, nella quale è ammessa o compatibile la destinazione d'uso degli edifici oggetto di intervento;
- h. **Prima abitazione**: come definita dalla L.R. 26/ del 09/10/2009 art. 8
- i. **Edifici esistenti destinati ad uso residenziale**: gli edifici destinati a residenza comprese le pertinenze, (ripostiglio, garage, cantine ecc...);
- j. **Edifici esistenti adibiti ad uso diverso**: tutti gli edifici non ricadenti nelle definizioni della precedente lett. i);
- k. **Volume esistente**: il volume edilizio legittimamente realizzato o legalmente legittimato, in relazione alla destinazione d'uso urbanistica, calcolata con le modalità definite dagli strumenti urbanistici in vigore alla data di presentazione della D.I.A.;
- l. **Superficie coperta esistente**: la superficie coperta legittimamente realizzata o legalmente legittimata, in relazione alla destinazione d'uso urbanistica, calcolata con le modalità definite dagli strumenti urbanistici in vigore alla data di presentazione della D.I.A
- m. **Superficie utile lorda SUL**: misura in metri quadrati la somma delle superfici lorde, comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i livelli fuori ed entro terra degli edifici, qualunque sia la loro destinazione d'uso.
- n. **Corpo edilizio contiguo già esistente**: corpo edilizio legittimamente realizzato o legalmente legittimato, che abbia almeno un punto di contatto fisico tra i solidi costituenti l'edificio di riferimento e quello oggetto di intervento;
- o. **Corpo separato**: costruzione autonoma che preesista o venga realizzata nell'area di pertinenza dell'edificio principale;
- p. **Case a schiera**: edifici costituiti dall'accostamento di più unità abitative una a fianco



# Comune di Campo San Martino

PROVINCIA DI PADOVA

## AREA SERVIZI TECNICI

Urbanistica ed Edilizia Privata

all'altra, aderenti in tutto o in parte su almeno un lato e aperte su almeno due dei lati, accorpate in numero superiore a due.

- q. **Compromissione dell'armonia estetica del fabbricato esistente:** intervento che altera negativamente il decoro architettonico e la percezione estetica del fabbricato, data dall'insieme delle linee e delle strutture che connotano lo stabile e gli imprimono una determinata, armonica fisionomia ed una specifica identità;
- r. **Edifici esistenti realizzati anteriormente al 1989:** gli edifici legittimati da titoli abilitativi, ancorchè in sanatoria, realizzati in conformità al titolo abilitativo edilizio la cui dichiarazione di fine lavori depositata in Comune documenti la data di fine lavori entro il 31/12/1988. In mancanza può essere assunta la data di fine lavori indicata nel certificato di collaudo statico regolarmente depositato o nella richiesta o certificato di agibilità/abitabilità. Nei casi di titolo abilitativo in sanatoria, quale data di fine lavori si assume quella dichiarata nell'istanza o desumibile dagli allegati alla medesima.

## DISPOSIZIONI GENERALI

- 1) Tutti gli interventi edilizi previsti dagli art. 2 3 4 della Legge regionale 14/2009, ancorchè in deroga agli indici di edificabilità previsti dal vigente strumento urbanistico PRG, dovranno rispettare i parametri urbanistici della Zona territoriale propria in cui ricadono.

In particolare:

- a. **Non possono** essere derogate le distanze dai confini di proprietà (fatto salvo eventuali accordi con i confinanti ai sensi dell'art. 49 del vigente regolamento edilizio) i distacchi tra fabbricati, la distanza da strade, l'altezza degli edifici
- b. **Può** essere derogato l'indice di copertura con il limite massimo del 40% per le zone residenziali e del 60% per le zone produttive.
- 2) Qualora l'ampliamento riguardi case a schiera, dovrà corrispondere ad un progetto architettonico unitario sottoscritto da tutti gli aventi titolo. Tale progetto dovrà garantire, come disposto dall'art. 2 comma 4 della Legge regionale 14/2009, che l'ampliamento avvenga in maniera uniforme e con le stesse modalità. Il progetto assentito potrà comunque essere realizzato anche per parti purchè corrispondenti alle singole unità edilizie che compongono la



**AREA SERVIZI TECNICI**

Urbanistica ed Edilizia Privata

schiera, ammettendo inoltre tempi diversi per l'ampliamento di tali singole unità edilizie.

- 3) Gli ampliamenti di edifici con destinazione diversa dalla residenza, dovranno riportare l'aumento della superficie coperta ammissibile dalla L.R. 14/2009 alla superficie utile lorda esistente alla data di entrata in vigore della stessa L.R. 14/2009, in modo che, l'aumento di tale superficie utile lorda non sia superiore a quello della suddetta superficie coperta ammissibile per il tipo di intervento proposto.
- 4) Gli ampliamenti di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 3, LR 14/09, devono essere documentati nella D.I.A. da elaborati tecnici redatti e sottoscritti da professionista abilitato, in conformità con le disposizioni vigenti in materia di efficienza degli usi finali dell'energia e sul rendimento energetico in edilizia e nel rispetto dei criteri di cui alla D.G.R. n° 2499 del 04/08/09.
- 5) La percentuale di ampliamento di cui all'art. 2, comma 5, della Legge regionale 14/2009, riconosciuta nel caso di utilizzo di tecnologie che prevedano l'uso di fonti di energia rinnovabile con una potenza non inferiore a 3 Kwh., ancorché già installati, deve essere documentata nella DIA da elaborati tecnici redatti e sottoscritti da professionista abilitato, in conformità con le disposizioni vigenti in materia di efficienza degli usi finali dell'energia e sul rendimento energetico in edilizia.
- 6) Gli ampliamenti e le nuove costruzioni dovranno essere realizzati in armonia con il fabbricato esistente, tenuto conto del contesto urbanistico e della zona in cui si inseriscono, nel rispetto delle forme architettoniche e delle finiture previste dal vigente PRG.
- 7) Per le aree assoggettate a vincolo ambientale di cui al D. Lgs.42/2004, la DIA dovrà essere corredata dalla documentazione necessaria al fine di ottenere l'Autorizzazione Ambientale Paesaggistica. Come previsto dal DPR 380/2001, l'efficacia della DIA è subordinata al conseguimento di tale Autorizzazione.
- 8) Le istanze riguardanti esclusivamente gli interventi previsti dalla Legge regionale 14/2009 sono



# Comune di Campo San Martino

PROVINCIA DI PADOVA

## AREA SERVIZI TECNICI

Urbanistica ed Edilizia Privata

inoltrate con DIA (completa degli elaborati previsti dalla Legge regionale 14/2009 art. 6), mentre quelle riguardanti anche l'effettuazione di altre tipologie di intervento (ristrutturazione con cambio d'uso, ampliamenti previsti dal PRG ecc. ), dovranno essere richieste mediante permesso di costruire.

- 9) Qualora l'intervento edilizio a norma della Legge regionale 14/2009 dovesse combinarsi anche un intervento in attuazione ordinaria di PRG, il beneficio contributivo di cui all'art. 7, sarà riconosciuto solamente per la parte relativa alla prima abitazione. Tale requisito dovrà essere autocertificato dal richiedente.
- 10) Ad eccezione degli interventi relativi alla prima casa di abitazione, la presentazione della DIA per la realizzazione degli interventi è subordinata all'accertamento da parte del progettista asseverante dell'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ovvero, alla previsione progettuale del loro adeguamento in ragione del maggiore carico urbanistico connesso al previsto aumento di volume o di superficie degli edifici esistenti. Si applicano, in materia di determinazione degli standards le vigenti norme urbanistiche. Le opere di urbanizzazione primaria la cui esistenza, sufficienza o necessità di adeguamento devono essere documentate dal professionista abilitato in sede di progettazione dell'intervento, sono le seguenti:
- a) strade residenziali;
  - b) spazi di sosta o di parcheggio;
  - c) fognature;
  - d) rete idrica;
  - e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
  - f) pubblica illuminazione;
  - g) spazi di verde attrezzato;
  - h) i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni.

Le istanze da presentare tramite Dia dovranno essere intergrate da un atto unilaterale d'obbligo con cui il richiedente si impegna ad eseguire eventuali opere di adeguamento o integrazione delle opere di urbanizzazione esistenti, qualora l'Amministrazione Comunale lo



**AREA SERVIZI TECNICI**

Urbanistica ed Edilizia Privata

ritenesse necessario.

Eventuali opere di urbanizzazione richieste dalla Amministrazione Comunale verranno scomputate dagli oneri di urbanizzazione primaria secondo la vigente normativa in materia.

Qualora le opere di urbanizzazione di cui al precedente punto b) e g) e le relative aree di sedime non possano essere realizzate, in sede di presentazione delle istanze (DIA o PUA), in conformità ai tipi di procedimento, l'ufficio competente provvede alla determinazione dell'onere di monetizzazione sostitutiva a carico del richiedente, sulla base del computo metrico estimativo e preventivo di spesa allegati dal progettista o rilasciati dai gestori dei pubblici servizi competenti.

La monetizzazione sostitutiva è data dalla somma tra il valore venale dell'area di sedime delle opere di urbanizzazione primaria non realizzate,

**LIMITI ALL'APPLICABILITA' DELL'ART. 2 e 3 DELLA LEGGE REGIONALE 14/2009**

- 1) Per gli edifici industriali e artigianali gli interventi sono ammessi esclusivamente per i fabbricati ricadenti nelle zone proprie D, limitando la superficie coperta al 60% del lotto o dell'area di pertinenza.
- 2) Per gli edifici commerciali l'ampliamento dovrà essere contenuto nel limite di 150 mq. di superficie di vendita comprensiva dell'esistente; inoltre l'ampliamento è subordinato al reperimento e alla realizzazione degli standard urbanistici previsti per l'attività ( parcheggi ) in area adiacente
- 3) Qualora l'istanza inoltrata ai sensi art 2 e 3 della lr 14 preveda la contestuale ristrutturazione dell'edificio residenziale, con aumento delle unità abitative, per gli edifici ricadenti in zona agricola come classificati dal vigente PRG, il numero di unità è limitato a 3, mentre per gli edifici residenziali ricadenti nelle altre zone, le unità abitative dovranno rispettare quanto previsto dell'art 88 del RE del vigente PRG.



**AREA SERVIZI TECNICI**

Urbanistica ed Edilizia Privata

- 4) Per la zona agricola come classificati dal vigente PRG, gli interventi di demolizione e ricostruzione previsti dall'articolo 3 che interessano fabbricati residenziali, non possono superare i 960 mc; qualora l'edificio demolito sia di volumetria maggiore, potrà essere ricostruito di pari volumetria.
- 5) Per gli edifici in zona agricola classificati dal vigente PRG come "edifici non funzionali alle esigenze del fondo" individuati nell' allegato E alle NTA del vigente PRG, non sono ammissibili gli interventi di cui alla Legge regionale 14/2009.
- 6) Qualora l'ampliamento di cui all'art. 2 comma 2, sia previsto staccato dall' edificio principale, con destinazione d'uso "accessorio e pertinenziale" all'edificio principale, la DIA dovrà essere integrata con un atto unilaterale d'obbligo con il quale il richiedente si impegna a mantenere le caratteristiche di pertinenzialità e accessorietà della nuova costruzione rispetto al fabbricato principale.
- 7) Gli interventi consentiti dall' art 3 che prevedano la realizzazione di complessi edilizi con più di 4 unità abitative, sono subordinati all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo.

**RICOGNIZIONE DEI PRESUPPOSTI DI NON APPLICABILITA' DELLA LEGGE REGIONALE 14/2009 IN RELAZIONE A QUANTO PREVISTO DALL'ART. 9 COMMA 1**

Gli interventi previsti dagli articoli 2, 3 e 4 non trovano applicazione per gli edifici di cui all'art. 9 comma 1 della LR 14/2009 sotto riportato. Per una più facile lettura dei disposti di legge, si effettuano alcune precisazioni:



# Comune di Campo San Martino

PROVINCIA DI PADOVA

## AREA SERVIZI TECNICI

Urbanistica ed Edilizia Privata

<b>Testo di Legge – Art. 9 comma 1 LR 14/2009</b>	<b>Precisazioni</b>
a) ricadenti all'interno dei centri storici ai sensi dell'articolo 2 del 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'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765";	I perimetri dei centri storici, sono quelli individuati dal PATI nella tav. 1 /2 e disciplinati dall'art. 21 delle N.T.A. del P.A.T.I. e quelli individuati dal vigente PRG come zona A1 e A2.
b) vincolati ai sensi della parte seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137" e successive modificazioni;	Vincoli imposti da leggi statali e regionali nonché dagli strumenti urbanistici a tutela di interessi storici, artistici, architettonici, archeologici, paesistici, ambientali, idrogeologici;
c) oggetto di specifiche norme di tutela da parte degli strumenti urbanistici e territoriali che non consentono gli interventi edilizi previsti dai medesimi articoli 2, 3 e 4;	sono compresi gli edifici ricadenti in <ul style="list-style-type: none"><li>• Piani di recupero</li><li>• Zone BS di cui all'art. 31 delle NTA di PRG</li><li>• Zone "F" di interesse generale destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria</li><li>• edifici vincolati ai sensi dell'art 10 della LR 24/85 individuati dal PRG con le schede di cui all'allegato B delle NTA del vigente PRG e art 73 del PATI ( zone EAR)</li><li>• "Ville Venete" come individuate dalla' art72 delle norme tecniche del PATI</li><li>• Le aree individuate nella carte delle fragilità del PATI normate dall' art 47 e classificate come aree "non idonee alla edificazione"</li><li>• Le fasce di rispetto fluviali come individuate dal vigente PRG e classificate dall'art 4 delle NTA del PATI</li><li>• Le aree soggette a servitù idraulica di cui al RD 523 del 1904.</li><li>• Per le fasce di rispetto stradali come definite dal codice della strada e dal regolamento di</li></ul>



# Comune di Campo San Martino

PROVINCIA DI PADOVA

## AREA SERVIZI TECNICI

Urbanistica ed Edilizia Privata

	<p>attuazione, l'edificazione è consentita solo qualora non fronteggi le strade (dovranno essere realizzati sul prospetto opposto a quello prospiciente la strada senza sporgere dallo stesso)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Aree assoggettate a vincolo preordinato all'esproprio per opere inserite nel piano triennale delle opere pubbliche e previste dagli enti istituzionali preposti.</li><li>•</li></ul>
d) ricadenti nelle aree di in edificabilità assoluta di cui all'articolo 33 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie", o di quelle dichiarate inedificabili per sentenza o provvedimento amministrativo;	
e) anche parzialmente abusivi soggetti all'obbligo della demolizione;	
f) aventi destinazione commerciale qualora siano volti ad eludere o derogare le disposizioni regionali in materia di programmazione, insediamento ed apertura di grandi strutture di vendita, centri commerciali e parchi commerciali;	
g) ricadenti in aree dichiarate ad alta pericolosità idraulica e nelle quali non è consentita l'edificazione ai sensi del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" e successive modificazioni.	sono compresi gli edifici ricadenti in aree individuate dal PAI a rischio idraulico, come definite dall'Autorità di Bacino dei fiumi Bacchiglione-Brenta con delibera n. 2 del 03/03/2004, per le quali valgono le specifiche norme di salvaguardia



**AREA SERVIZI TECNICI**

Urbanistica ed Edilizia Privata

**NORME FINALI DI RACCORDO**

- 1) Il presente regolamento, nelle materie disciplinate della Legge regionale 14/2009, costituisce disciplina speciale rispetto alle previsioni del regolamento edilizio e delle norme di attuazione degli strumenti urbanistici di livello comunale.
- 2) In caso di sovrapposizione, sul medesimo immobile, di più cause di esclusione, limitazione o condizione, si applica sempre prioritariamente, nell'ordine, quelle di esclusione, limitazione o condizione ed in ogni caso, a parità di ordine, quella più restrittiva.
- 3) Nei casi in cui le presenti norme escludono, limitano o condizionano in senso restrittivo l'applicabilità degli artt. 2 e 3 e 4 della Legge regionale 14/2009, trattandosi di disposizioni che restringono eccezionalmente gli interessi legittimi riconosciuti dalle disposizioni regionali, sono da valutarsi secondo il "principio di stretta interpretazione" ai sensi dell'art. 12 delle disposizioni sulla legge in generale (c.d. preleggi)
- 4) Nel caso di entrata in vigore, nel periodo di cui all'art. 9, comma 7 della Legge regionale 14/2009, di varianti o nuovi atti di pianificazione di livello comunale, i richiami o i riferimenti contenuti nel presente regolamento, sono automaticamente sostituiti dalle nuove previsioni, senza necessità di alcun atto modificativo o integrativo.