

**REGOLAMENTO
RECANTE DISPOSIZIONI ATTUATIVE
DELLA LEGGE REGIONALE
n.14 del 8 luglio 2009 E SUCCESSIVE
MODIFICHE ED INTEGRAZIONI**

*"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**

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Mauro Grison

I Progettisti

Arch. Paolo Boninsegna
C.d.R. Progettazione Urbanistica Qualità Urbana

Arch. Mauro Grison
C.d.R. Pianificazione Territoriale

**REGOLAMENTO
RECANTE DISPOSIZIONI ATTUATIVE
DELLA LEGGE REGIONALE
n. 14 del 8 luglio 2009 E SUCCESSIVE
MODIFICHE ED INTEGRAZIONI**

*” 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”*

Art. 1 - Ambito di applicazione.

1. Con il presente regolamento, il Comune di Verona, 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;
 - d) precisa le modalità con le quali definire le Norme Statali in materia di distanze non derogate dalla **Legge regionale 14/2009** e dalle presenti disposizioni;
 - e) definisce le modalità di costituzione, gestione ed aggiornamento dell'elenco degli ampliamenti autorizzati, ai sensi degli articoli 2 e 3 della **Legge regionale 14/2009**;

Art. 2 – Definizioni.

1. 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*”;
- c. **PAT**: il Piano di Assetto del Territorio approvato con DGRV n.4148 del 18 dicembre 2007;
- 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 PAT, ha acquistato il valore e l'efficacia del PI per le sole parti compatibili con il PAT 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, o riconosciuta come tessuto urbano residenziale nell'allegato H al presente regolamento, nella quale è ammessa o compatibile la destinazione d'uso degli edifici oggetto di intervento;
- h. **Prima casa di abitazione**: casa di abitazione nella quale il richiedente, all'atto di presentazione della D.I.A., ha la residenza anagrafica e sulla quale è in possesso del diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione.

Si considera prima casa di abitazione anche quella rispetto alla quale, il richiedente, all'atto della presentazione della D.I.A. si impegna con apposito atto unilaterale d'obbligo ai sensi dell'art. 11 della legge 241/90, a richiedere la residenza anagrafica, per se o per i suoi familiari, entro 6 mesi dalla fine dei lavori e comunque non oltre 6 mesi dal termine di validità della D.I.A., e a mantenerla per ventiquattro mesi dall'entrata in vigore della Legge Regionale 08, luglio 2009, n. 14. La mancata concessione della residenza anagrafica nei termini stabiliti comporta la decadenza delle agevolazioni per la prima casa e l'obbligo del pagamento del 60% del contributo sul costo di costruzione, aumentato degli interessi legali maturati. Nei casi di cui al presente periodo, all'atto di presentazione della D.I.A., dovranno essere comunque garantite le condizioni dettate dalla LR 14/09, art. 9 comma 4) riguardanti le opere di urbanizzazione primaria; in tali casi inoltre non opera la deroga di cui al comma 3) art. 9, pertanto questi tipi di D.I.A. potranno essere presentati soltanto dopo la deliberazione del C.C. di cui all'art. 9 comma 5), con la quale viene approvato il presente Regolamento.

Il trasferimento della residenza anagrafica prima del decorso dei cinque anni dalla presentazione della D.I.A. o la cessione dell'immobile, a titolo oneroso o gratuito, prima del suddetto termine comporta l'obbligo del pagamento dell'intero contributo sul costo di costruzione aumentato degli interessi legali maturati.

- i. **Edifici esistenti destinati ad uso residenziale**: gli edifici destinati a residenza comprese le pertinenze, (magazzini, 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.;
- a) **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.
- m. **Superficie utile lorda esistente:** la superficie utile lorda 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 DIA.
- 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 oppure nel raggio di 400 metri dall'accesso principale dell'edificio oggetto di intervento;
- p. **Case a schiera:** edifici costituiti dall'accostamento di più unità abitative una a fianco 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. Per gli edifici realizzati in data anteriore al 01/09/1967, l'anteriorità e la non successiva modificazione necessitante di titolo abilitativo è dichiarata dall'avente titolo dell'edificio mediante autocertificazione.

Art. 3 – Disposizioni generali

1. L'ampliamento definito dall'art. 2, commi 1 e 2 della **Legge regionale 14/2009**, si considera aderente qualora venga effettuato lungo vettori orizzontali o verticali che mantengano almeno un punto di contatto tra i solidi costituenti l'edificio esistente e quello in progetto.
2. Affinché sussista il carattere accessorio e pertinenziale, definito dall'art. 2 comma 2 della LR 14/09, il corpo edilizio separato dovrà:
 - a) presentare un nesso oggettivo, strumentale e funzionale con l'edificio principale;
 - b) costituire corpo accessorio ad un edificio preesistente, edificato legittimamente;
 - c) ricadere nel raggio di 400 metri dall'accesso principale dell'edificio oggetto di intervento;
3. 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 L.R. 14/2009, che l'ampliamento avvenga in maniera uniforme e con le stesse modalità. Il progetto assentito potrà comunque essere realizzato anche per parti purché corrispondenti alle singole unità edilizie che compongono la schiera, ammettendo inoltre tempi diversi per l'ampliamento di tali singole unità edilizie.
4. Gli ampliamenti di edifici con destinazione diversa dalla residenza, dovranno rapportare 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. Si precisa inoltre che, date le quantità massime ammissibili della superficie coperta e della superficie utile lorda, come sopra definite, il progetto potrà esprimersi liberamente senza che il ridotto utilizzo dell'una comporti necessariamente la riduzione dell'altra.
5. In caso di edifici con destinazioni d'uso miste che comprendano la residenza, fermo restando quanto definito dal precedente punto 4, gli ampliamenti consentiti dalla L.R. 14/2009 dovranno necessariamente, anche per l'aumento volumetrico riferito alla residenza, rispettare, in base al tipo di intervento proposto, il limite della superficie coperta ammissibile definito dalla medesima L.R. 14/2009 per le destinazioni diverse dalla residenza esistenti nell'edificio oggetto dell'intervento.
6. 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.
7. 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.
8. Al fine di perseguire comunque il miglioramento della qualità architettonica degli edifici nonché della connotazione urbana degli interventi, gli ampliamenti di cui all'art. 3 comma 2 della LR 14/2009 possono inoltre essere effettuati anche mediante una ricomposizione planivolumetrica con forme architettoniche diverse da quelle esistenti, comportanti la modifica dell'area di sedime nonché della sagoma degli edifici originari, purché situati in zona propria. Tali interventi sono ammessi soltanto previa approvazione di un PUA in analogia a quanto previsto dal comma 3, articolo 3, LR 14/2009.
La ricomposizione planivolumetrica con forme architettoniche diverse da quelle esistenti, comportanti la modifica dell'area di sedime, nonché della sagoma degli edifici originari,

purché situati in zona propria è consentita previa approvazione di un PUA anche qualora non sia ammesso alcun aumento volumetrico, nonché nei casi in cui gli edifici siano demoliti o in corso di demolizione sulla base di un regolare permesso di costruire, purché, all'entrata in vigore della LR 14/2009, non sia già avvenuta la ricostruzione. Gli interventi assoggettati a PUA dal comma 3 art. 3 della LR 14/2009 e dal presente regolamento, potranno essere preceduti da una richiesta di parere preventivo sul progetto di fattibilità, sul quale l'amministrazione comunale effettuerà un accertamento preventivo sulla ammissibilità ed esprimerà un orientamento per la stesura del successivo progetto definitivo. In tal caso, il PUA sarà presentato a seguito del riscontro positivo a tale richiesta preventiva ed in conformità alle eventuali prescrizioni/condizioni.

9. L'aumento comunque ammesso della superficie utile di pavimento all'interno del volume autorizzato, nel rispetto dei parametri igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente, di cui al comma 9 art. 9 LR 14/09 deve documentare nella D.I.A. l'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ovvero il loro adeguamento in ragione del maggiore carico urbanistico conseguente, nei modi previsti dall'art. 6 del presente regolamento.
10. All'entrata in vigore del Piano degli Interventi le eventuali cause di esclusione elencate agli articoli 4 e 5 del presente Regolamento, vanno verificate alla data di presentazione della DIA in relazione alle previsioni di tale strumento urbanistico operativo.
11. Con gli interventi di ampliamento ammessi è possibile il frazionamento in più unità edilizie rispetto a quelle esistenti ad eccezione degli ampliamenti eseguiti sulla prima casa di abitazione. Il frazionamento in più unità edilizie abitative, comprese le pertinenze, è comunque ammesso anche qualora l'ampliamento riguardi la prima casa di abitazione nel caso in cui le unità edilizie abitative vengano utilizzate dai familiari. In tal caso la residenza sulle nuove unità edilizie abitative dovrà essere richiesta e ottenuta nei termini previsti dall'art. 2, primo comma, lettera h, secondo periodo del presente regolamento.
12. Gli aumenti in termini di volume o superficie coperta derivanti dall'applicazione della LR 14/2009 non incidono sul dimensionamento degli strumenti di pianificazione generale vigenti (PRG – PAT – PI), né comportano alcuna limitazione o variazione alle potenzialità insediative degli stessi; pertanto tali ampliamenti vanno considerati come indipendenti dal dimensionamento della strumentazione urbanistica vigente e ancorché calcolati sulle caratteristiche degli edifici esistenti, in aggiunta alle eventuali capacità insediative residue di piano.
13. Gli interventi previsti dalla LR 14/2009, come disciplinati dal presente regolamento, qualora ricadenti nell'area esterna al centro storico del capoluogo e sottoposta a tutela dall'Unesco quale Patrimonio Culturale dell'Umanità come individuata nelle tavole 1 e 4/a del PAT, dovranno essere coerenti con le direttive di cui al comma 15.05 delle NTA del PAT medesimo.

Il progetto in particolare dovrà garantire l'integrità della percezione visiva e d'insieme del centro storico tutelato, con particolare riferimento ai coni visuali con origine dagli accessi principali della città e dal fondale panoramico collinare.

A tal fine, in sede di presentazione delle istanze (DIA o PUA), in conformità ai tipi di procedimento, i progetti delle opere edilizie di ampliamento, sopraelevazione, demolizione con ricostruzione non fedele, dovranno essere corredati da un elaborato che illustri il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento mediante rendering o fotomontaggio.

14. In zona agricola, qualora sia presentata una istanza unica avente ad oggetto l'ampliamento del fabbricato ai sensi della LR 14/09 ed una contestuale ristrutturazione dell'esistente, si ritiene assentibile l'intervento contestuale di ristrutturazione - come definita dall'art. 10 della medesima legge regionale - ed ampliamento, fermo restando il divieto di modifica della destinazione d'uso esistente, come disposto dall'art. 9, comma 2, LR 14/09.

15. Qualora l'ampliamento degli edifici esistenti riguardi superfici accessorie (quali ad esempio: poggioli, terrazze, porticati, ecc.) non costituenti volume edilizio o superficie coperta, operano per lo stesso le medesime percentuali ammesse per quest'ultimi. L'ampliamento delle superfici accessorie non riduce quello ammesso in termini di volume o superficie coperta.
16. Fatte salve le deroghe previste dalla L.R. 14/09, qualora sia necessario a norma del Codice Civile, diminuire le distanze dal confine di proprietà, ciò è ammesso mediante atto di consenso registrato e trascritto tra gli aventi titolo interessati, in tutto il territorio comunale.

ART. 4 - Ricognizione dei presupposti di non applicabilità della legge regionale in relazione a quanto previsto dall'art. 9, comma 1 della medesima.

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:

Testo di Legge – Art. 9 comma 1 LR 14/2009	PRECISAZIONI
<p>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”;</p>	<p>I perimetri dei centri storici, sono quelli individuati dal PAT nelle tav. 4, 4/a e 4/b, e disciplinati dall'art. 13 delle N.T.A. del P.A.T. fino all'entrata in vigore del P.I.. Successivamente valgono i perimetri individuati dal P.I. Dalla data di adozione dello stesso fino alla sua entrata in vigore valgono le usuali norme di salvaguardia.</p>
<p>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;</p>	<p>Le opere (– previste dalla LR 14/2009 non sono ammissibili - NdR) quando siano in contrasto con i seguenti vincoli, qualora questi comportino inedificabilità e siano stati imposti prima delle esecuzioni delle opere stesse:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Vincoli imposti da leggi statali e regionali nonché dagli strumenti urbanistici a tutela di interessi storici, artistici, architettonici, archeologici, paesistici, ambientali, idrogeologici; b) vincoli imposti da norme statali e regionali a difesa delle coste marine, lacuali e fluviali; c) vincoli imposti a tutela di interessi della difesa militare e della sicurezza interna; d) ogni altro vincolo che comporti la inedificabilità delle aree.
<p>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;</p>	<p>A livello ricognitivo si segnala che gli edifici principali oggetto di specifiche norme di tutela sono :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le Ville Venete, gli edifici e complessi di valore monumentale e testimoniale ed ambientale pertinenze scoperte da tutelare e contesto figurativo, come individuati dal

	<p>PAT nelle tav. 4, 4/a e 4/b, e come disciplinati dall'art. 14 delle NTA (Allegato A);</p> <ul style="list-style-type: none"> - le reti idrauliche storiche, corti rurali, elementi di archeologia industriale, come individuati dal PAT nelle tav. 2 e 4 e come disciplinati dall'art. 36 delle NTA; - gli edifici tutelati dall'art. 62 - Progetto Architettura del Novecento nel Veneto – delle NTA, elenco allegato “A”, del PTRC adottato con deliberazione della Giunta Regionale n. 372 del 17 febbraio 2009, come individuati nella cartografia allegata (Allegato B); - gli edifici individuati dal P.R.G. con caratteristiche architettoniche di pregio in stile “liberty”(Variante N° 107);
<p>d) ricadenti nelle aree di inedificabilità 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;</p>	
<p>e) anche parzialmente abusivi soggetti all'obbligo della demolizione;</p>	<p>Sono pertanto esclusi dalla fattispecie tutti i casi in cui le eventuali opere abusive siano sanabili con una sanzione amministrativa pecuniaria. A tal fine si precisa che il procedimento amministrativo sanzionatorio o di accertamento di conformità, anche “giurisprudenziale”, con il pagamento della sanzione amministrativa determinata deve essere conclusa, e non deve residuare alcun obbligo, ancorché parziale, di demolizione, al momento di presentazione della DIA. L'esclusione si applica anche agli edifici oggetto di modifica della destinazione d'uso giuridicamente rilevante, qualora avvenuta in un fabbricato in origine legittimamente realizzato con una destinazione d'uso di diversa categoria urbanistica, salvo che prima della presentazione della DIA, l'avente titolo, non provveda al ripristino della destinazione d'uso legittima o venga rilasciato il provvedimento di accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 o sanatoria</p>

	“giurisprudenziale”.
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.	A livello ricognitivo si segnala che gli edifici ricadenti in aree ad alta pericolosità idraulica sono riscontrabili principalmente nel Piano di Assetto Idrografico del Fiume Adige.

ART. 5 – Limiti all’applicabilità degli artt. 2, 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.

1. Fatti salvi gli ampliamenti relativi alla prima casa di abitazione, vengono definiti i seguenti limiti all’applicazione della **Legge regionale 14/2009**:

	IMMOBILI O ZONE	DISPOSIZIONI SPECIALI
1	Gli ambiti dei parchi o per la formazione dei parchi e delle riserve naturali di interesse comunale, come individuati dal PAT nella Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità – disciplinati dall’art. 59 delle NTA;	In tali zone, sono esclusi tutti gli ampliamenti previsti dagli artt.2, 3 e 4 della legge regionale 14/2009.
2	Edifici ricadenti in ambiti strategici per la riqualificazione, riconversione e ristrutturazione delle aree produttive di Verona Sud.	<p>Ambito A dell’allegato C - afferente al “Cardo Massimo” e soggetto a processi di trasformazione di rilevante interesse che dovranno comportare la riqualificazione fisica e funzionale di tale asse. In tale ambito per gli edifici esistenti, sono esclusi tutti gli ampliamenti previsti dagli artt.2, 3 e 4 della legge regionale 14/2009.</p> <p>Ambito B dell’allegato C - di transizione tra i quartieri residenziali e le zone produttive da confermare o le zone ad elevata trasformabilità. In tale ambito per gli edifici esistenti con destinazione d’uso produttiva (industriale – artigianale - logistica) e commerciale (grandi, medie strutture di vendita - e Parchi Commerciali), sono esclusi tutti gli ampliamenti previsti dagli artt.2, 3 e 4 della legge regionale 14/2009.</p> <p>Le unità edilizie con destinazione turistica, direzionale e commerciale (diverse da quelle di cui al comma che precede), possono essere ampliate nei limiti di cui all’art. 2 della LR 14/2009. L’ampliamento degli esercizi di Vicinato come definiti dalla LR 15/2004, non può comunque comportare il superamento di una superficie di vendita complessiva di mq. 250. (Allegato C)</p>
3	Edifici ricadenti all’interno dei due ambiti relativi a “Riva Acciai” e “Cartiere di Cà di David” delimitati nella tav. 4 del PAT - <i>Carta delle Trasformabilità</i> come “ <i>Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi</i> ”, e disciplinati dall’art. 55 delle NTA del PAT medesimo.	Per gli edifici ricadenti nei due ambiti, di cui agli Allegati D 1 e D 2, sono esclusi tutti gli ampliamenti previsti dagli artt.2, 3 e 4 della legge regionale 14/2009, in quanto trattasi di ambiti nei quali il PAT indirizza gli interventi alla riconversione di attività ancora in esercizio ma incompatibili con le funzioni urbane circostanti.
4	Edifici ricadenti nell’ambito del Quadrante Europa, disciplinato dalla variante n.2 al PAQE, come delimitato nella tav. 4 del PAT - <i>Carta delle Trasformabilità</i> e disciplinato dall’art. 56 delle NTA del PAT medesimo.	In tale ambito del Quadrante Europa (Allegato H della Var. 2) sono esclusi tutti gli ampliamenti previsti dagli artt.2, 3 e 4 della legge regionale 14/2009, limitatamente alle parti evidenziate nell’Allegato E
5	Edifici ricadenti nell’ambito degli “ <i>Ambiti cui attribuire specifiche destinazioni d’uso</i> ”, come delimitati nella tav. 4 del PAT - <i>Carta delle Trasformabilità</i> e disciplinati dall’art. 57 delle NTA del PAT medesimo	In tali edifici, sono esclusi tutti gli ampliamenti previsti dagli artt.2, 3 e 4 della legge regionale qualora la destinazione d’uso esistente sia diversa da quella prevista dal PAT.

APPROVATO CON D.C.C. N° 84 DEL 29 OTTOBRE 2009

6	Edifici che interferiscono con le opere strategiche definite dalle linee Programmatiche dell'Amm.ne comunale 2007 – 2012 e inserite nel piano triennale delle opere pubbliche	Sono esclusi tutti gli ampliamenti previsti dagli artt.2, 3 e 4 della legge regionale 14/2009 per gli edifici esistenti ricadenti nelle aree individuate nella cartografia (Allegato F) che presentano problemi di interferenza con lo sviluppo del progetto del "Completamento dell'anello circonvallatorio a nord e traforo delle Torricelle".
7	Edifici adibiti ad attività produttive fuori zona.	Per gli edifici disciplinati dalla VAR 276 sono esclusi gli ampliamenti di cui agli art. 2, 3 e 4 della legge regionale. Per gli altri edifici gli ampliamenti previsti dall' art. 2, della legge regionale sono ammessi e ritenuti compatibili soltanto qualora vengano realizzati all'interno delle aree di pertinenza delle attività così come delimitate all'entrata in vigore della L.R. 14/09 e devono comunque rispettare i limiti e le condizioni definiti dall'art. 73, comma 73.01 delle NTA del PAT; restano comunque esclusi gli ampliamenti previsti dagli artt. 3 e 4 della LR 14/2009.
8	Edifici con qualità architettonico – ambientali meritevoli di conservazione.	In tali edifici, di cui alla planimetria di individuazione (Allegato G) sono esclusi tutti gli ampliamenti previsti dagli artt.2, 3 e 4 della legge regionale, con le seguenti eccezioni: a) ampliamenti ammessi all'art. 2 comma 2 – 2° periodo della L.R. 14/09 qualora la costruzione di un corpo separato di carattere accessorio e pertinenziale sia compatibile con i valori architettonico ambientali degli stessi come accertato da apposita relazione allegata al progetto. E' comunque esclusa la possibilità di localizzare tali ampliamenti sullo spazio antistante il prospetto principale dell'edificio da tutelare. La congruità di tali ampliamenti sarà valutata previa istruttoria favorevole degli uffici. b) Ampliamenti in edifici che pur individuati nell'allegato G, possano essere stralciati dall'allegato medesimo sulla base di idonea documentazione redatta da professionista abilitato comprovante la non presenza di qualità architettonico ambientali meritevoli di tutela, previa istruttoria favorevole degli uffici.
9	Isolati residenziali che compongono il tessuto urbano.	Per gli edifici, all'interno di tali isolati residenziali, gli ampliamenti consentiti ai sensi della L.R. 14/2009, ferme restando le altre limitazioni o esclusioni delle presenti norme, dovranno rispettare, in relazione ai tessuti individuati negli allegati H e H1, le direttive poste a tutela delle componenti che qualificano gli insediamenti (allegati H e H1).
10	Isolati residenziali che compongono il tessuto urbano e ad elevata densità edilizia.	In tali isolati, ferme restando le altre limitazioni o esclusioni delle presenti norme, l'ampliamento massimo concesso è quello definito dall'art. 2 della L.R. 14/2009. Le modalità con le quali eseguire tale ampliamento sono: A - quelle indicate dal medesimo art. 2 della LR 14/2009, qualora l'intervento rimanga all'interno delle condizioni imposte dallo stesso articolo (DIA); B – L' approvazione di un PUA, nel caso in cui si ravvisi la necessità, di effettuare l' integrale demolizione e ricostruzione e la ricomposizione planivolumetrica con forme architettoniche diverse da quelle esistenti comportanti la modifica dell'area di sedime nonché delle

APPROVATO CON D.C.C. N° 84 DEL 29 OTTOBRE 2009

		sagome degli edifici originari. Per gli edifici esistenti all'interno di tali isolati non opera comunque alcuna limitazione sul numero dei piani. (Allegati H e H1)
11	Edifici con destinazione d'uso commerciale il cui ampliamento risulta ammissibile ai sensi della L.R. 14/2009 e non assoggettati ad altre limitazioni o esclusioni dalle presenti norme.	Per tali edifici, in applicazione del criterio di correlazione, definito all'art. 8, comma 1, lett. g) della L.R. 11/2004, non è ammesso l'ampliamento di cui agli artt. 2, 3 e 4 della L.R. 11/2004, qualora sia finalizzato ad aumentare la superficie di vendita del settore merceologico alimentare in misura superiore a quella massima prevista per gli esercizi di vicinato (art. 7, comma 1, lett. a) punto 1 della L.R. 15/2004).
12	Elementi di archeologia industriale non individuati dal PAT.	Per tali edifici, sono esclusi tutti gli ampliamenti previsti dagli artt. 2, 3 e 4 della legge regionale 14/2009.
13	Edifici esistenti all'interno dell'ambito di Piani Urbanistici Attuativi Vigenti, qualora non sia ancora, alla data di presentazione della DIA, approvato il certificato di Collaudo Definitivo o di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione.	Per tali edifici, sono esclusi tutti gli ampliamenti previsti dagli artt. 2, 3 e 4 della legge regionale 14/2009.
14	Ville Venete, di cui al Catalogo ed Atlante del Veneto – Provincia di Verona, a cura dell'Istituto Regionale per le Ville Venete (2003).	In tali edifici, di cui alla planimetria di individuazione (Allegato A) sono esclusi tutti gli ampliamenti previsti dagli artt. 2, 3 e 4 della legge regionale.
15	Allevamenti intensivi	Per tali edifici sono esclusi tutti gli ampliamenti previsti dagli artt. 2, 3 e 4 della L.R. 14/2009.

ART. 6 - Disciplina delle modalità attuative dell'obbligo di adeguamento delle opere urbanizzazione primaria connesso al maggiore carico urbanistico.

1. 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.
2. Si applicano, in materia di determinazione degli standards le vigenti norme urbanistiche e la dotazione dei parcheggi edilizi, di cui all'art. 67 del regolamento edilizio.
3. 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.
4. Qualora le opere di cui al precedente comma 3, lett. b) e g) e le relative aree di sedime non possano essere realizzate:
 - a) per impedimenti fisici o giuridici;
 - b) nel caso in cui il comune sulla base di criteri definiti con apposita deliberazione della Giunta Comunale, non ritenga opportuna, in base a valutazioni tecniche, dimensionali, geometriche o localizzative, la loro realizzazione e cessione gratuita unitamente all'area di sedime;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.
5. La monetizzazione sostitutiva è data dalla somma tra il valore venale dell'area di sedime delle opere di urbanizzazione primaria non realizzate, valutato con perizia, ed il costo stimato, mediante computo metrico e preventivo di spesa, delle opere di urbanizzazione non eseguite. La perizia ed il preventivo di spesa, redatti e sottoscritti da professionista abilitato sono prodotti a cura e spese del richiedente.
6. La quota di monetizzazione sostitutiva relativa al costo stimato delle opere di urbanizzazione primaria è scomputabile dal contributo dovuto in applicazione degli oneri tabellari di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art. 86 della L.R. 61/85.
7. In caso di cessione gratuita delle aree ed esecuzione diretta dei lavori di adeguamento delle opere di urbanizzazione in ragione del maggiore carico urbanistico connesso al previsto aumento di volume o di superficie degli edifici esistenti, o nel caso l'intervento sia subordinato a Piano Urbanistico Attuativo, si applica la disciplina attualmente vigente.
8. In ogni caso, all'atto della presentazione della DIA, deve essere allegata l'autodeterminazione del contributo di costruzione sottoscritta dal richiedente e dal professionista abilitato e l'attestazione di versamento del contributo autodeterminato, compresa la quota di monetizzazione sostitutiva, qualora dovuta, di cui al precedente comma 5.

9. Resta in ogni caso fatta salva la facoltà dell'amministrazione comunale, di procedere successivamente alla liquidazione del contributo di costruzione effettivamente dovuto, nei modi e nei termini previsti dalle disposizioni vigenti.
10. Nell'ipotesi di edificio o unità immobiliare destinati a prima abitazione del proprietario o dell'avente titolo il cui diritto reale di godimento non sia totalitario, fermo restando il diritto all'ampliamento connesso con la destinazione a prima abitazione, spetta la riduzione del contributo, prevista dal comma 1, art. 7 della L.R. 14/2009, in quota proporzionale al titolo di proprietà o di godimento, in possesso alla data di presentazione della DIA afferente l'ampliamento.

ART. 7 - Norme non derogate e disciplina delle distanze.

1. Gli interventi sugli edifici esistenti ammessi in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali, comunali, provinciali e regionali dalla **Legge regionale 14/2009**, devono rispettare le norme statali di competenza esclusiva dello Stato nelle materie di cui all'art. 117, comma 2 della Costituzione, oltre alle norme statali contenenti principi fondamentali nelle materie riservate alla legislazione concorrente, secondo quanto previsto dall'art. 117, comma 3, della Costituzione, con particolare riferimento alla disciplina delle distanze.
2. A livello ricognitivo ed esemplificativo si riportano di seguito alcune disposizioni normative statali in materia di distanze non derogate dalla LR 14/09:
 - a) Art. 96 lettera f) del regio decreto 25/07/1904, n. 523, in materia di distanza dalle opere idrauliche;
 - b) Codice della strada e regolamento di attuazione;
 - c) D.M. 1404/68 distanze minime dalle strade fuori dai centri edificati;
 - d) D.M. 1444/68 distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate;
 - e) Codice Civile e relative norme integrative;
 - f) Fasce di rispetto cimiteriale di cui al Regio Decreto 1265/34, al di fuori degli ampliamenti ammessi dalla legge stessa;

ART. 8 - Modalità di costituzione, gestione ed aggiornamento dell'elenco degli ampliamenti autorizzati.

1. Il Dirigente dell'Unità Organizzativa competente al rilascio dei titoli abilitativi o al controllo delle Denunce di Inizio Attività, mediante le necessarie modifiche ed integrazioni al software gestionale dei procedimenti edilizi, provvede ad istituire ed aggiornare l'elenco informatico degli ampliamenti autorizzati (compresi quelli conseguenti all'approvazione di un PUA) ai sensi degli articoli 2, 3 e 4 della **Legge regionale 14/2009**, al fine di rendere possibile l'effettuazione di statistiche sul numero, qualità, entità e localizzazione degli interventi edilizi autorizzati in base alle predetta legge regionale.

ART. 9 – Norme finali e 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.