



# **CITTA' DI SELVAZZANO DENTRO**

Provincia di Padova

**LIMITI, MODALITA' E CRITERI APPLICATIVI PREVISTI PER  
L'ATTUAZIONE DELLA  
LEGGE REGIONALE 8 LUGLIO 2009, N. 14  
NEL TERRITORIO COMUNALE  
DI SELVAZZANO DENTRO**

Approvati con delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 30.10.2009

## LIMITI, MODALITA' E CRITERI APPLICATIVI PREVISTI PER L'ATTUAZIONE DELLA LEGGE REGIONALE 8 LUGLIO 2009, n. 14 NEL TERRITORIO COMUNALE DI SELVAZZANO DENTRO

Ai sensi dell'articolo 9, comma 5, della Legge Regionale 8 luglio 2009, n. 14, di seguito vengono definiti i limiti e le modalità applicative della normativa di cui agli articoli 2, 3 e 4 della legge stessa.

RIFERIMENTO L.R.V. N. 14/2009	ARTICOLO 2 - INTERVENTI EDILIZI
Comma 1 – relativamente all'ampliamento degli edifici esistenti nel limite del: "... 20% della superficie coperta se adibiti ad uso diverso" da quello residenziale.	

Ai fini dell'applicazione dei limiti di ampliamento previsti dagli articoli 2 e 3 della Legge Regionale n. 14/2009 si stabilisce che la superficie coperta degli edifici a destinazione diversa da quella residenziale corrisponde alla superficie coperta sviluppabile in un solo piano.

Comma 2
---------

L'ampliamento, da realizzarsi mediante un corpo edilizio in aderenza al fabbricato esistente ovvero utilizzando un corpo edilizio contiguo o separato, è subordinato al riordino dell'intera area in proprietà, da attuarsi prioritariamente attraverso l'eliminazione dei corpi di fabbrica e dei manufatti accessori e/o precari presenti sulla stessa.

Gli ampliamenti che prevedono la realizzazione di un corpo edilizio separato, al fine di non compromettere "l'armonia estetica del fabbricato esistente", saranno sottoposti all'esame della Commissione per la qualità Architettonica ed il Paesaggio.

Resta inteso che gli ampliamenti in zona agricola, come peraltro già previsto dall'articolo 44 della Legge Regionale n. 11/04, dovranno essere eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria uniformandosi all'altezza dell'edificio esistente o, in alternativa, rispettando l'altezza massima prevista dal P.R.G..

Gli interventi previsti dalla Legge Regionale n. 14/2009, in mancanza di specifica disposizione contraria, sono cumulabili con gli altri previsti dal Piano Regolatore Generale Comunale. Il proprietario può, quindi, anche mediante istanze separate, chiedere l'ampliamento residuo di PRG (compreso quello *una tantum* del 20% previsto per degli edifici uni e bifamiliari esistenti, fino ad un massimo di mc 150) e, sulla base del volume o superficie coperta esistente alla data del 11 luglio 2009, chiedere l'ampliamento del 20% (30% nel caso si utilizzino tecnologie che prevedano l'uso di fonti di energia rinnovabile con una potenza non inferiore a 3 Kwh).

Comma 4 – relativamente a: "In caso di edifici composti da più unità immobiliari" ... omissis ... "in ipotesi di case a schiera".
---

In caso di edifici composti da più unità immobiliari, l'intervento sulla singola unità può essere effettuato nel rispetto delle norme sul condominio negli edifici. A tal fine la richiesta di intervento su ciascuna unità immobiliare, formulata ai sensi dell'articolo 6 della Legge Regionale n. 14/2009, deve essere accompagnata da apposita deliberazione dell'assemblea dei condomini (o in mancanza da tutti i proprietari o aventi titolo), durante la quale sia stato approvato un piano guida, finalizzato a garantire l'armonia e l'equilibrio architettonico di tutti gli interventi, nonché la valorizzazione dei caratteri architettonici del complesso.

L'ampliamento di case a schiera è ammissibile solo qualora venga realizzato contemporaneamente (con un'unica istanza) e nello stesso modo su tutte le unità costituenti la schiera. È possibile, tuttavia, attuare singoli interventi ed in modo separato tra loro qualora gli stessi siano tali da non compromettere la conservazione dei caratteri architettonici del complesso edilizio.

L'accoglimento della richiesta di intervento è in ogni caso subordinata al preventivo parere favorevole della Commissione per la qualità Architettonica ed il Paesaggio.

RIFERIMENTO L.R.V. N. 14/2009	ARTICOLO 3 - INTERVENTI PER FAVORIRE IL RINNOVAMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE
Comma 3 – relativamente a: “...e sia oggetto di un piano attuativo...”.	

L'ulteriore incremento volumetrico previsto dall'articolo 3, comma 3, della Legge Regionale n. 14/2009, nei termini di cui alla DGR 4 agosto 2009, n. 2499, è subordinato alla presentazione di un piano attuativo che dovrà riferirsi ad un ambito, la cui estensione consenta una reale ed efficace ristrutturazione urbanistica, con soluzioni a basso impatto ambientale e paesaggistico e con dotazioni infrastrutturali, sottoservizi e standards appropriati e adeguati alle norme vigenti.

RIFERIMENTO LRV N. 14/2009	ARTICOLO 7 – ONERI E INCENTIVI
Comma 1 – relativamente a: “il contributo di costruzione è ridotto del 60%”.	

La riduzione del 60% deve intendersi applicata sia al contributo sul costo di costruzione, sia alla quota relativa agli oneri di urbanizzazione.

Comma 2 – relativamente a: “I comuni possono stabilire ulteriori incentivi di carattere economico in caso di utilizzo di tecniche costruttive della bioedilizia o che prevedano il ricorso alle energie rinnovabili”	
--	--

Ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 7, comma 2, della Legge Regionale n. 14/2009, è previsto l'esonero totale dal pagamento del contributo del costo di costruzione nel caso del raggiungimento della certificazione energetica in classe B, o superiore, dell'intero edificio residenziale.

Per l'attuazione del paragrafo precedente, si rinvia al Decreto Legislativo 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni e al Decreto Ministeriale 26 giugno 2009.

RIFERIMENTO L.R.V. N. 14/2009	ARTICOLO 9 – AMBITO DI APPLICAZIONE
Comma 1 – Edifici esclusi dall'ambito di applicazione della Legge Regionale n. 14/2009	

a) EDIFICI RICADENTI ALL'INTERNO DEI CENTRI STORICI ai sensi dell'articolo 2 del Decreto Ministeriale n. 1444/68.

I Centri Storici individuati nel territorio Comunale di Selvazzano Dentro con apposito perimetro sono:

- Selvazzano Capoluogo;
- Tencarola Centro.

Riferimenti:

- Articolo 19 delle N.T.A. del P.R.G. (Zona Territoriale Omogenea “A” Centro Storico);
- Cartografia di P.R.G.: Tavole 13.3/3 e 13.3/6 – scala 1:2000 – P.R.G. Zone significative.

- b) **EDIFICI VINCOLATI** ai sensi del Decreto Legislativo n. 42/2004, parte II.  
Fatte salve le ulteriori previsioni di tutela di cui al Decreto Legislativo n. 42/2004, gli edifici vincolati, ai sensi della parte II del medesimo decreto sono:
- Villa Capodilista (Montecchia);
  - Villa Piacentini (Selvazzano Capoluogo);
  - Villa Fabris (Selvazzano Capoluogo);
  - Villa Cesarotti (Selvazzano Capoluogo).
- Riferimenti:
- Articolo 34 delle N.T.A. del PRG (Fasce di rispetto, vincoli);
  - Cartografia del P.R.G.: Tavole 13.3/3, 13.3/5, 13.3/6 – Scala 1:2000 e le tavole 13.1/1 e 13.1/2 – Scala 1:5000 – P.R.G. Intero Territorio Comunale;
  - Cartografia del Piano Ambientale Comunale: Tavole 13.01a e 13.01b – Scala 1:5000 – Connessioni Ecologiche-Storiche-Vincoli.
- c) **EDIFICI OGGETTO DI SPECIFICHE NORME DI TUTELA** da parte degli strumenti urbanistici:  
Per gli interventi sugli edifici storico testimoniali di cui al Piano Ambientale si fa riferimento alle specifiche schede di intervento.  
L'accoglimento della richiesta di intervento è in ogni caso subordinata al preventivo parere favorevole della Commissione per la qualità Architettonica ed il Paesaggio.
- Riferimenti:
- Articolo 11 delle N.T.A. del P.R.G. (Edifici di valore storico, architettonico, ambientale);
  - Cartografia del P.R.G.: Tutte le tavole in scala 1:2000;
  - Cartografia del P.R.G.: Tavole 13.1/1 e 13.1/2 – Scala 1:5000 – P.R.G. Intero Territorio Comunale;
  - Cartografia del Piano Ambientale Comunale: Tavole 13.01a e 13.01b – Scala 1:5000 – Connessioni Ecologiche-Storiche-Vincoli.
- d) **EDIFICI RICADENTI IN AREE DI INEDIFICABILITÀ ASSOLUTA.**  
Fatte salve specifiche deroghe ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, ovvero ai sensi delle vigenti norme urbanistiche comunali, le aree di inedificabilità assoluta sono quelle corrispondenti alle seguenti aree e/o fasce di rispetto:
- Parco del Bacchiglione;
  - Fiume Bacchiglione;
  - Scoli consorziali;
  - Impianti tecnologici (discariche e depuratore);
  - Cimiteri;
  - Elettrodotti;
  - Rischio Incidente rilevante;
  - Viabilità.
- Riferimenti:
- Articoli 33 e 34 delle N.T.A. del P.R.G. – Fasce di rispetto;
  - Cartografia del P.R.G.: Tavole 13.3 in scala 1:2000;
  - Cartografia del Piano Ambientale Comunale: Tavole 13.01a e 13.01b – Scala 1:5000 – Connessioni Ecologiche-Storiche-Vincoli.
- e) **EDIFICI ANCHE PARZIALMENTE ABUSIVI** soggetti all'obbligo della demolizione.  
Non si ritiene necessario fornire ulteriori limiti o modalità attuative.

- f) EDIFICI AVENTI DESTINAZIONE COMMERCIALE qualora 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; in merito a quanto sopra si richiama il “Regolamento sulle Medie Strutture di vendita”.  
Non si ritiene necessario fornire ulteriori limiti o modalità attuative.
- g) EDIFICI RICADENTI IN AREE DICHIARATE AD ALTA PERICOLOSITA' IDRAULICA.  
Non ci sono aree del territorio comunale assimilabili a questa voce.

Comma 5
---------

SPECIFICHE MODALITÀ APPLICATIVE (DA APPLICARSI AD ECCEZIONE DELLA “PRIMA CASA”)

Al fine di evitare l'insorgenza di contenziosi tra i privati e di garantire uno sviluppo urbanistico ed edilizio di qualità, senza compromettere nel medio-lungo termine l'adeguamento infrastrutturale e tecnologico del territorio comunale, gli interventi di cui alla Legge Regionale n. 14/2009, sono possibili nel rispetto delle NTA del PRG, con riferimento a:

- distanze minime tra fabbricati;
- distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade;
- distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà;
- distanze dai confini di zona;
- parametri urbanistico – edilizi e metodo di misurazione (art. 3 R.E.) - (vanno effettuati gli scomparti di volume sia nell'edificio esistente per il calcolo del 20%, sia nel volume oggetto di ampliamento);
- fatto salvo quanto previsto dagli articoli 8 e 9 del D.M. n. 1444/1968, le altezze degli edifici oggetto di ampliamento di cui al presente articolo non potranno comunque superare di ml. 3,50 l'altezza massima prevista dalle N.T.A. di P.R.G. per la zona in cui ricade il fabbricato oggetto di intervento. Fanno eccezione gli edifici in zona agricola per cui valgono le norme in precedenza indicate; la motivazione di questa limitazione va ricercata nella scelta di limitare la modifica dello skyline all'interno delle singole zone al fine di mantenere una gradevole percezione dell'edificato;
- i locali con destinazione soffitta ubicati al piano sottotetto, non compresi nel calcolo del volume / superficie complessiva a suo tempo autorizzato, non concorrono alla determinazione del volume sul quale calcolare la percentuale di ampliamento. Tali locali possono essere adeguati ai fini abitativi nel rispetto dalla Legge 12/99;
- gli ampliamenti che diano luogo a nuove abitazioni sono subordinati al rispetto delle vigenti N.T.A. e del vigente R.E. (ad esempio: sup. minima mq. 60 e dotazione di parcheggio interna ed esterna);
- non sono ammessi gli ampliamenti sugli edifici produttivi situati in zona impropria (per i quali vale la disciplina dello sportello unico); la motivazione di questa limitazione va ricercata nel desiderio di recuperare alla fruizione collettiva importanti aree, anche di valenza ambientale, aventi destinazione propria;
- non sono ammessi gli ampliamenti di edifici compresi all'interno del perimetro di Piani Urbanistici, di Accordi di Programma o di Progettazione unitaria che alla data del 31 marzo 2009 non risultino collaudati e non abbiano ancora provveduto alla cessione delle aree ed opere di urbanizzazione (esempio: ex Ebos, F.I.P., ex Iram, ex P.R. 39, ex Alfa, P.P.E. 56, ex Seminario, ecc.....); la motivazione di questa limitazione va ricercata nella scelta di mantenere inalterato l'equilibrio tra spazi vuoti e spazi edificati in aree di recentissima urbanizzazione in alcuni casi non ancora completata;

- non sono ammessi gli ampliamenti negli edifici ricadenti all'interno delle zone D3 (esempio: ex Salata, Bulesca, Magazzini Davanzo, Cantine Zaccaria, Hotel Piroga, ecc.....); la motivazione di tale limitazione, preso atto che queste attività nella generalità dei casi comportano la movimentazione di importanti flussi di traffico, va ricercata nella scelta di demandare alla pianificazione comunale la regolamentazione degli eventuali incrementi;
- negli allevamenti intensivi zootecnici ricadenti in zona agricola non viene applicato il piano casa; la motivazione di questa limitazione va ricercata nella scelta di evitare ulteriori sviluppi di attività oramai in via di dismissione rimandando la loro trattazione alle scelte da operare in sede di Piano Regolatore Comunale.