



COMUNE DI
SOLAGNA

**“Limiti e modalità applicative
degli interventi previsti dagli articoli 2, 3 e 4
della Legge Regionale 8 luglio 2009, n. 14”**

DEFINIZIONI

Volume di Edificio Esistente: Ai fini dell'applicazione degli interventi di ampliamento previsti dalla L. R. 8 luglio 2009, n. 14 si considera il volume esistente alla data del 11 luglio 2009.

Patrimonio Edilizio Esistente: Ai fini dell'applicazione degli interventi di sostituzione edilizia previsti dalla L.R. 8 luglio 2009, n. 14 si considerano gli edifici realizzati anteriormente al 1989 e legittimati da titoli abilitativi.

Prima casa di abitazione: Unità abitativa in proprietà, usufrutto o altro diritto reale in cui l'avente titolo, o i suoi familiari (coniugi e parenti di primo grado), risiedono oppure si obbligano a stabilire la residenza e a mantenerla per 24 mesi dall'entrata in vigore della L.R. 8 luglio 2009, n. 14.

Volume: Definizione di cui all'art. 21 delle Norme Tecniche d'Attuazione del vigente P.R.G.

Superficie coperta: Definizione di cui all'art. 14 comma 1, 2 e 3 delle Norme Tecniche d'Attuazione del vigente P.R.G.

Centro Storico : Zona individuata come A/1 dal vigente P.R.G.

Edificio condominiale: Si intende un fabbricato ad uso residenziale isolato, costituito da più di due unità abitative aggregate planimetricamente e altimetricamente attorno ad uno o più collegamenti verticali.

Casa a schiera: Si intende un insieme di unità abitative accostate le une alle altre, divise da cielo a terra e provviste ciascuna di autonomo accesso dalla pubblica via o da spazi comuni esterni e scoperti.

NORME GENERALI

1. Non è consentita l'applicazione della L.R. 8 luglio 2009, n. 14 nel caso di Piani Attuativi vigenti per i quali sia stato presentato uno schema planivolumetrico.
2. Non è consentita l'applicazione della L.R. 8 luglio 2009, n. 14 nel caso di edifici produttivi ricadenti in zona impropria o destinati al trasferimento.
3. Il volume del fabbricato sul quale calcolare la percentuale di ampliamento è quello esistente alla data del 11 luglio 2009.
4. Il limite massimo dell'ampliamento dei fabbricati residenziali, anche nel caso dell'art. 3 comma 3, è limitato al 40 % del volume esistente alla data di entrata in vigore della L.R. 8 luglio 2009, n. 14.
5. Nel caso di ampliamento di fabbricati con destinazione commerciale dovrà essere verificata la conformità dell'intervento con le norme comunali in materia di dimensionamento delle attività commerciali.
6. Non è ammesso l'ampliamento degli annessi rustici esistenti se non nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. 23 aprile 2004, n. 11.
7. Non sono ammesse deroghe dalle distanze stradali salvo il caso di allineamenti ove già previsti dal P.R.G.
8. Non è ammessa la deroga della distanza tra i fabbricati.
9. Non è ammessa la deroga delle distanze dai confini previste dal P.R.G. se non previa autorizzazione del confinante che dovrà sottoscrivere opportuno atto di

assenso e sottoscrivere gli elaborati progettuali da inoltrare alla P.A.

10. Nel caso di volumi condonati il progetto di ampliamento dovrà prevedere, la ricomposizione dei volumi al fine del miglioramento estetico del fabbricato.

Per quanto sancito dalla L.R. 8 luglio 2009, n. 14, con particolare riferimento agli articoli sotto indicati si stabilisce:

ARTICOLO 1

Comma 1.

Al fine di garantire la verifica di compatibilità tra l'intervento richiesto e la natura della forma di tutela prevista, tutti gli interventi di cui alla L.R. 8 luglio 2009, n. 14 che interessano edifici con grado di protezione 2, 3 e 4, come definiti dall'art. 1 comma 2 dell'allegato "A" delle Norme Tecniche d'Attuazione del vigente P.R.G., sono soggetti alla valutazione da parte della Commissione Edilizia Comunale.

Per gli edifici con grado di protezione 1 sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti dal vigente strumento urbanistico.

ARTICOLO 2

Comma 1.

E' ammessa la deroga alle previsioni del P.R.G. vigente relativamente agli ampliamenti degli edifici esistenti con i seguenti limiti:

- a. 20% del volume per edifici ad uso residenziale con possibilità di una sopraelevazione massima di ml. 1,00 oltre l'altezza consentita dal P.R.G., non è consentita la realizzazione di nuovi orizzontamenti oltre a quelli esistenti.
- b. 20% della superficie coperta per edifici ad uso diverso nel rispetto dell'altezza del P.R.G., maggiori altezze potranno essere consentite per documentate necessità collegate all'attività esercitata.

Comma 2.

L'impossibilità di realizzazione dell'ampliamento in aderenza al fabbricato esistente e quindi il ricorso alla costruzione di un corpo edilizio separato deve essere dimostrata mediante documentazione progettuale ed inserimento fotografico. In questo caso l'ampliamento con destinazione esclusivamente accessoria dovrà essere collocato nell'area di pertinenza del fabbricato e comunque ad una distanza non superiore a m. 25 dal fabbricato esistente. L'altezza massima, nel caso di corpo edilizio separato, misurata all'intradosso del solaio non dovrà superare i ml. 2,5. La copertura dovrà essere prevalentemente a due falde con pendenza inferiore al 40%.

Comma 5.

La possibilità di incremento del 10% del volume di ampliamento connessa all'utilizzo di tecnologie che prevedano l'uso di fonti di energia rinnovabile con una potenza non inferiore a 3 Kw sarà autorizzata in presenza di idonea documentazione progettuale che relazioni sulle fonti utilizzate e attesti l'idoneità delle soluzioni progettuali adottate. In sede di agibilità il professionista dovrà certificare la conformità di quanto realizzato, anche in termini di energia prodotta.

ARTICOLO 3

Comma 2.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamento dovranno essere realizzati nell'area di pertinenza del fabbricato, con le indicazioni precisate dalla circolare del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti del 7 agosto 2003: *“Resta in ogni caso possibile, nel diverso posizionamento dell'edificio, adeguarsi alle disposizioni contenute nella strumentazione urbanistica vigente per quanto attiene allineamenti, distanze e distacchi”*

ARTICOLO 5

Comma 1.

La possibilità di realizzare pensiline e tettoie finalizzate all'installazione di impianti solari e fotovoltaici con una potenza non superiore a 6 Kw sarà riconosciuta in presenza di idonea documentazione progettuale che relazioni sulle fonti utilizzate e attesti l'idoneità delle soluzioni progettuali adottate. In sede di agibilità il professionista dovrà certificare la conformità di quanto realizzato, anche in termini di energia prodotta.

In tutte la Z.T.O. le pensiline e le tettoie dovranno essere realizzate nel rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati.