

COMUNE DI  
**NOVENTA  
VICENTINA**

Provincia di Vicenza



**OTTAVO PIANO DEGLI INTERVENTI**

**2020**

**NORME TECNICHE OPERATIVE**  
**ESTRATTI DELLE MODIFICHE**



IL SINDACO:

Dott. Mattia VERONESE

Progettista del piano:

Responsabile dell'area tecnica

Arch. Barnaba Seraglio

Collaborazione:

Urbanista

Dott. Mauro Costantini

ADOTTATO:

APPROVATO:

DATA:

**NOVEMBRE 2020**

**Articolo 7 - Zone B, C1.1. (zone urbane residenziali di completamento) e C1.2 (zone periurbane residenziali di completamento), e C1.3 (zone urbane residenziali di completamento con indice fondiario assegnato) e C1.4 (zone urbane residenziali di completamento con volume assegnato)**

- 1) Consentono il completamento dell'utilizzazione delle zone già impegnate dalla residenza; è ammessa l'attuazione per intervento edilizio diretto.
- 2) E' consentita la demolizione con ricostruzione degli edifici esistenti nel rispetto delle norme di zona, salvo quanto previsto per gli edifici assoggettati a categoria di intervento edilizio o grado di protezione, ai sensi degli articoli 4 e 5 delle presenti Norme
- 3) Nelle zone B, C1.1 e C1.3 sono ammessi gli interventi edilizi conformi ai parametri urbanistici del successivo comma 5). Non hanno rilevanza urbanistica le aree individuate come "lotti inedificati" nelle tavole del P.I. Per gli edifici esistenti è sempre consentito un ampliamento di 150 mc per edifici unifamiliari e bifamiliari e di 50 mc per alloggio per gli edifici con tre o più alloggi anche in deroga agli indici fondiari di zona (indice fondiario e rapporto di copertura). Per gli edifici bifamiliari è possibile l'utilizzazione dell'intero volume di ampliamento ammissibile per il fabbricato da parte di una delle due proprietà, se distinte, purché sia stipulato idoneo atto di asservimento di volumetria registrato o trascritto. Nei "lotti in edificati" e negli "Ambiti di Intervento Codificato" (A.I.C.) in cui le tavole di piano identificano una quantità volumetrica predeterminata non si applicano gli indici volumetrici di zona, bensì le quantità e modalità indicate al successivo articolo 7.a e nelle tavole di Piano. Sono fatte salve le indicazioni introdotte con variante 6/2004 per quanto riguarda la zona C1.3
- 4) Nelle zone C1.2 sono consentite nuove costruzioni solo nelle aree denominate "lotti inedificati" e individuate con apposita grafia dalle tavole di P.I.. Per gli edifici esistenti non sono consentiti ampliamenti in applicazione degli indici fondiari di zona bensì è sempre consentito un ampliamento di 150 mc per edifici unifamiliari e bifamiliari e di 50 mc per alloggio per gli edifici con tre o più alloggi.

Dove l'edificazione è regolata da accordi o si desume dalla cartografia di piano e la volumetria complessiva prevista è superiore a 800 mc, l'edificabilità è subordinata alla approvazione di un PUA anche se non espressamente previsto e cartografato.

La presente disposizione si applica anche nel caso di assegnazioni di volumi su lotti o aree contigue ad ambiti già oggetto di accordo o di previsione volumetrica desumibile dalla cartografia del PI. In questo caso il PUA deve essere dimensionato sulla base della volumetria complessiva prevista da tutti gli accordi e dalle previsioni esistenti e contigue.

Sono fatte salve le previsioni vigenti a tutta l'ottava variante al P.I.

- 5) Sono applicabili i seguenti parametri edificatori per quanto non in contrasto con i commi precedenti del presente articolo.
  - a) indice fondiario massimo mc/mq 1,5  
per la sola zona C1.3, è applicabile l'indice fondiario massimo di mc/mq 1,27
  - b) non viene adottato nessun rapporto di copertura
  - c) altezza massima per nuove costruzioni: ml 10
  - d) distanze minime (sia per gli ampliamenti che per le nuove costruzioni):
    - dai confini : m. 5,00
    - fra fabbricati
      - tra pareti finestrate: ml 10,00
      - tra pareti cieche: ml 5,00
    - dalle strade ml 5,00

per gli edifici che sorgono a una distanza dalla strada minore di quella stabilita è consentito l'ampliamento alla sola condizione che questo non sopravvanti l'edificio esistente verso la strada.

Lungo la s.p. 247, all'interno del centro abitato, la distanza minima dalle strade da rispettare per le nuove costruzioni e gli ampliamenti è di ml 10,00 dal confine stradale e di almeno 7,00 m dal ciglio esterno del fosso qualora esistente previo completamento delle opere di urbanizzazione mancanti, da accertare al momento della richiesta di permesso di costruire.

- Dai confini di zona ml 5,00

È ammessa la costruzione fino al confine di zona nel caso in cui l'intervento ricada in zona prospiciente altra zona omogenea della medesima proprietà, fatta eccezione per il caso in cui l'area prospiciente abbia destinazioni pubbliche o di pubblico interesse (in quest'ultimo caso l'edificazione a confine di zona non ammessa). Sono esclusi dalla presente disposizione i fabbricati di altezza fino a ml 2,50 fatta eccezione per il caso in cui l'area prospiciente abbia destinazioni pubbliche o di pubblico interesse.

e) tipologie ammesse:

- edifici isolati
- edifici a schiera

6) Nella zona C1.4 è assegnato a ciascun lotto come segue:



## **Articolo 16 - Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo**

Sono individuati, nelle tavole di progetto, gli annessi rustici non più funzionali alle esigenze del fondo ed i fabbricati dismessi che possono essere recuperati ad altre destinazioni d'uso nel rispetto delle prescrizioni delle presenti N.T.O. e del relativo repertorio di cui a presente articolo

La variazione di destinazione d'uso è ammessa esclusivamente per quelli esistenti alla data di entrata in vigore del P.A.T. legittimi e/o legittimati ed è disciplinata dal presente articolo. La legittimità dei fabbricati non più funzionali deve essere comprovata dal richiedente in sede di presentazione dei progetti di variazione di destinazione d'uso.

Gli interventi di trasformazione delle attuali destinazioni in destinazione residenziale, sono ammessi solo per gli edifici individuati e sono soggetti a perequazione a condizione che l'edificio sia dichiarato non più funzionale alle esigenze del fondo, sulla base di un'analisi agronomica redatta dal progettista o, comunque, da un tecnico abilitato. Le modalità e quantità del recupero dell'annesso sono determinate nel repertorio normativo, tenuto conto del rapporto fra la consistenza e il valore dell'immobile oggetto di trasformazione, e il valore della nuova destinazione prevista

Repertorio degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo:

- 1) Via maddalena. Annesso parte del complesso schedato quale bene storico testimoniale di cui all'articolo 5 delle presenti norme con grado di protezione 4 (scheda n. 84). La porzione rustica, in buono stato di conservazione e consolidata nella struttura edilizia potrà essere recuperata a residenza e/o attività agrituristiche e ricettive in conformità al grado di protezione per l'intera volumetria pari a 1.400 mc;
- 2) Via Collegio Armeno Annesso parte del complesso schedato quale bene storico testimoniale di cui all'articolo 5 delle presenti norme con grado di protezione 4 (scheda n. 74). La porzione rustica, in buono stato di conservazione e consolidata nella struttura edilizia potrà essere recuperata a residenza e/o attività agrituristiche e ricettive in conformità al grado di protezione per l'intera volumetria pari a 1.152 mc;
- 3) Via Brenta, edificio isolato consolidato, con struttura edilizia conforme alla trasformazione mediante semplici opere interne ed integrazione impianti, destinabile ad uso residenziale per una volumetria pari all'esistente (mc 939);
- 4) Via Croce di Pietra edificio isolato consolidato, con struttura edilizia conforme alla trasformazione mediante semplici opere interne ed integrazione impianti, destinabile ad uso residenziale per una volumetria pari all'esistente (mc 381);
- 5) Via Mulinello – vedi accordo negoziale pubblico-privato ex art 6 l.r. 11/2004 n. 16
- 6) Via Padovana – vedi accordo negoziale pubblico-privato ex art 6 l.r. 11/2004 n. 18
- 7) Via Brenta – vedi accordo negoziale pubblico-privato ex art 6 l.r. 11/2004 n. 20
- 8) Via Crearo – vedi accordo negoziale pubblico-privato ex art 6 l.r. 11/2004 n. 24
- 9) Via Beggiate – vedi accordo pubblico privato ex art. 6 l.r. 11/2004 n. 31
- 10) Via Angussuola – vedi accordo pubblico privato ex art. 6 l.r. 11/2004 n. 35
- 11) Via Peraro – vedi accordo pubblico privato ex art. 6 l.r. 11/2004 n. 56**

## **Articolo 23 - Sottozona agricola Nucleo Rurale**

Interessano parti del territorio rurale dove l'edificazione, in particolare quella lineare lungo le strade, assume carattere di continuità, fino a strutturarsi in riconoscibili nuclei abitativi. La formazione di questi ambiti è spesso quella spontanea, con episodi di densificazione di derivazione rurale ma che con il tempo hanno in parte, o del tutto, perso il loro rapporto funzionale diretto che la produzione agricola, almeno come fattore prevalente di formazione del reddito

In tali ambiti sono ammessi:

- gli interventi di nuova costruzione o ampliamento residenziale di cui all'articolo 44 della L.R. 11/2004 e quelli di cui al precedente articolo 15.1
- nuove edificazioni secondo i limiti e quantità predeterminate nei lotti inedificati riportati negli elaborati grafici di Piano.

Dove l'edificazione è regolata da accordi o si desume dalla cartografia di piano e la volumetria complessiva prevista è superiore a 800 mc, l'edificabilità è subordinata alla approvazione di un PUA anche se non espressamente previsto e cartografato.

La presente disposizione si applica anche nel caso di assegnazioni di volumi su lotti o aree contigue ad ambiti già oggetto di accordo o di previsione volumetrica desumibile dalla cartografia del PI. In questo caso il PUA deve essere dimensionato sulla base della volumetria complessiva prevista da tutti gli accordi e dalle previsioni esistenti e contigue.

Sono fatte salve le previsioni vigenti a tutta l'ottava variante al P.I.

- gli interventi di nuova edificazione/riordino derivanti da applicazione del credito edilizio in altre zone agricole del territorio comunale o nucleo rurale e previsti dal precedente articolo 19
- recupero di annessi non più funzionali al fondo, mediante cambio d'uso secondo le modalità di cui al precedente articolo 16.

Le modalità di intervento e i parametri edificatori sono quelli comuni della zona agricola. E' riconosciuta facoltà al progettista, nei limiti dei parametri stereometrici della disciplina di zona e degli interventi ammessi (volume, altezza, rapporto di copertura, distacchi), di adottare innovative soluzioni architettonico/progettuali in relazione ad un'attenta ed innovativa progettazione di qualità specificatamente documentata mediante:

- descrizione del progetto e dei riferimenti culturali adottati;
- descrizione del rapporto tra progetto e tradizioni locali in riferimento all'interpretazione dei fabbricati di maggior qualità architettonica esistenti in ambito comunale ;
- descrizione del bilancio paesaggistico conseguito a seguito della realizzazione del manufatto (valorizzazione di determinate prospettive, armonizzazione tipologica dei volumi, ecc.).

Le soluzioni progettuali giudicate dal Comune di particolare pregio, potranno essere sintetizzate a cura del progettista proponente in apposite schede che saranno raccolte a cura del Comune in un apposito repertorio liberamente consultabile.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle delle zone residenziali di cui al punto 1) dell'articolo 6 delle presenti NTO

## **Articolo 34 - Credito edilizio e registro**

~~Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica o di superficie edificabile riconosciuta a seguito della demolizione di opere incongrue, l'eliminazione di elementi di degrado, la realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'art. 55.~~

~~Il P.I. disciplina gli interventi di trasformazione che determinano il credito edilizio. Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria edilizia secondo la normativa vigente, le opere realizzate in violazione di norme di legge e di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ovvero realizzate in assenza o difformità dai titoli abilitativi, non possono dare luogo al riconoscimento del credito edilizio. Il credito edilizio si concretizza mediante la conversione del valore economico dell'immobile esistente da demolire, in diritti edificatori da utilizzare in altra sede appropriata individuata dal P.I., ad opera del medesimo soggetto prioritario del bene trasformando, o anche di terzi cessionari.~~

~~La misura dei crediti edilizi corrisponde al rapporto tra il valore di mercato dell'immobile da trasformare, maggiorato dell'eventuale onere per il ripristino ambientale e il valore di mercato attribuito alla potenzialità edificatoria espressione del credito con riferimento all'ambito territoriale individuato per l'utilizzo e alla destinazione d'uso finale dei diritti edificatori, sulla scorta dei valori I.C.I. deliberati di anno in anno dal Consiglio Comunale,~~

~~Oltre agli ambiti e agli immobili individuati dal P.I. ed ai casi di compensazione edilizia, possono essere attivate mediante accordi pubblici-privati, ulteriori fattispecie di determinazione di crediti edilizi, da utilizzare esclusivamente in aree allo scopo individuate dal P.I., finalizzate a:~~

- ~~a) eliminare elementi contrastanti con i vincoli e le tutele definiti dal P.R.C.;~~
- ~~b) demolire immobili e relative superfetazioni e pertinenze che producono alterazioni negative del contesto in cui si inseriscono;~~
- ~~c) migliorare la qualità urbana (arredo urbano, piste ciclabili, reti ecologiche, adeguamenti stradali e relativi incroci);~~
- ~~d) riordinare la zona agricola mediante la demolizione di strutture agricole produttive non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola ed il trasferimento di insediamenti produttivi ubicati in zona impropria da trasferire, ecc.;~~
- ~~e) realizzazione di invasi a cielo aperto per lo smaltimento delle acque piovane e superfici boscate nel contesto della rete ecologica.~~

~~L'attuazione degli interventi cui è connesso il riconoscimento di un credito edilizio avviene nelle forme e nei modi previsti dall'art. 6 della L.R. 11/04 e dall'art. 11 della Legge n° 241/1990.~~

~~I crediti edilizi, liberamente commerciabili, sono annotati in un apposito registro riportante:~~

- ~~—— i dati anagrafici del titolare del credito e di eventuali terzi concessionari;~~
- ~~—— la quantificazione del credito in relazione alla sede di utilizzo;~~
- ~~—— i termini temporali di utilizzo.~~

### **34.1 Definizioni.**

1. L'art.8 del P.A.T. definisce i crediti edilizi disciplinati dall'art.36 della legge regionale 23 aprile 2004, n.11 *"Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"* e ne indica criteri e modalità di applicazione e attuazione.
2. Il Credito edilizio da rinaturalizzazione è istituito ai sensi dell'art. 4 della legge regionale 4 aprile 2019, n.14 *"Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"*.



3. Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica o di superficie edificabile riconosciuta a seguito della demolizione di opere incongrue, l'eliminazione di elementi di degrado, la realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, anche all'interno degli ambiti di riqualificazione e riconversione urbanistica e ambientale, ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'art. 37 della L.R.11/04.

#### **34.2 Il Registro Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)**

1. Il RECRED è il registro digitale su cui vengono riportati tutti i dati relativi ai crediti edilizi, dalla loro generazione, alla cessione, all'atterraggio, fino all'estinzione. **Allegato al P.I. è disposto apposto elaborato del RECRED con la "scheda tipo" per la registrazione**
2. L'annotazione dei Crediti Edilizi nel RECRED ha natura certificativa circa lo stato di diritto delle proprietà immobiliari per quanto attiene al credito edilizio sotto il profilo della disciplina urbanistica, fermo restando che i profili civilistici relativi a i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, sono normati dal Codice Civile.
3. Il RECRED è composto di un elenco sommario dei crediti edilizi (ordinari e da rinaturalizzazione), nonché dalle Schede per iscrizione dei crediti edilizi, è costituito da un unico elaborato (in formato digitale) tenuto e gestito dal Responsabile dell'area tecnica e pubblicato sul sito internet istituzionale; una copia a stampa viene tenuta a disposizione di chiunque presso lo stesso Settore.
4. Una bozza del registro viene allegata in copia al presente per formarne parte integrante e sostanziale.

#### **34.3 Modalità di formazione del credito edilizio da rinaturalizzazione**

La procedura che determina la generazione e attribuzione del credito edilizio da rinaturalizzazione è definita dalla Giunta Regionale, ai sensi dell'art. 36 della L.R. 11/2004 e dell'articolo 4 della L.R. 14/19 con DGR n. 263 del 02 marzo 2020.

#### **34.4 Modalità di formazione del credito edilizio ordinario**

1. Il credito edilizio si determina per:
  - a) eliminazione di elementi contrastanti con i vincoli e la tutela definiti dal P.A.T. e dal P.I. relativi alle fasce di rispetto autostradale, alle aree con penalità idrogeologica – rischio idraulico, di cui all'art. 27 delle NT e riportate alla tavola 3 del PAT;
  - b) demolizione di superfetazioni e pertinenze che producono alterazioni negative in ambiti soggetti a tutela mediante grado di protezione del P.I. ;
  - c) compensazione ai sensi dell'art.37 della L.R. 11/2004;
  - d) riordino della zona agricola mediante la demolizione di strutture agricole produttive non più funzionali



alle esigenze dell'azienda agricola o mediante la demolizione e il trasferimento di insediamenti produttivi ubicati in zona impropria;

2. Le opere, realizzate anche parzialmente in assenza o difformità dai titoli abilitativi, non possono dare luogo al riconoscimento del credito edilizio.
3. I crediti edilizi sono annotati nel "registro elettronico dei crediti edilizi» allegato al P.I., ai sensi dell'art. 17, comma 5, lettera e) della LR 11/2004.

#### **34.5 Atterraggio del credito edilizio ordinario**

1. Il credito edilizio si concretizza mediante la conversione dell'immobile esistente in diritti edificatori da utilizzare (atterraggio) in altra sede appropriata secondo le indicazioni del Piano degli Interventi vigente e secondo le prescrizioni riportate di seguito. Il credito edilizio potrà essere utilizzato dal medesimo soggetto proprietario del bene trasformando o anche di terzi a cui è stato ceduto il credito edilizio.
2. Gli ambiti individuati dal P.I. quali "aree di atterraggio" per il credito edilizio ordinario, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse per la specifica ZTO e, in generale, delle prescrizioni del P.I. compatibili con le indicazioni sotto riportate, sono:
  - ZTO A, a condizione che nell'ambito di ricaduta non sia superato con l'intervento l'indice fondiario di 3,00 mc/mq e nel rispetto dei gradi di protezione previsti dagli elaborati di Piano;
  - ZTO B, C1.1 e a condizione che nell'ambito di ricaduta non sia superato con l'intervento l'indice fondiario di 2,00 mc/mq e nel rispetto di eventuali gradi di protezione previsti dagli elaborati di Piano;
  - ZTO C2 a condizione che nell'ambito di ricaduta non sia superato l'indice territoriale di 2,50 mc/mq e che il piano attuativo sia dimensionato tenendo conto anche dell'ulteriore volume generato dal credito.
  - ZTO C1.2 a condizione che nell'ambito di ricaduta non sia superato con l'intervento l'indice fondiario di 1,20 mc/mq e nel rispetto di eventuali gradi di protezione previsti dagli elaborati di Piano;
  - ZTO E4, esclusivamente per l'atterraggio di crediti edilizi generati da volumi preesistenti in zona agricola e ZTO E4 e appartenenti alla medesima ATO del PAT, a condizione che nell'ambito di ricaduta non sia superato con l'intervento l'indice fondiario di 1,00 mc/mq e per interventi residenziali con dimensione unitaria massima pari a 800 mc e nel rispetto di eventuali gradi di protezione previsti dagli elaborati di Piano;
  - ZTO D, senza limitazione di superficie coperta, fermo restando il rispetto di tutti gli altri parametri urbanistici.
3. In ogni caso è condizione di rilascio del permesso di costruire finalizzato alla realizzazione dei volumi generati dal credito edilizio il recupero dell'area di provenienza ad uso agricolo, a superficie boscata o giardino, orto, brolo, senza superfici impermeabilizzanti.

#### **34.6 quantificazione del credito edilizio ordinario**

1. Per gli edifici residenziali esistenti la quantità utilizzabile come credito edilizio è misurata in termini di

“volume totale (R.E. art 2 punto 19) nel rispetto delle modalità di calcolo previste dalla strumentazione urbanistica vigente Tali edifici generano un credito edilizio pari 100% del loro volume totale a destinazione residenziale.

2. Edifici legittimi a destinazione diversa dal residenziale, nel rispetto del precedente articolo 4, determinano la formazione di credito edilizio a destinazione residenziale, da localizzare nelle zone residenziali o compatibili con la residenza secondo le modalità di cui all'articolo 5, con le seguenti modalità:

sup. calpestabile iniziale				sup. calpestabile utilizzabile come credito edilizio in %
fino a mq	150			50%
da mq	151	a mq	300	40%
da mq	301	da mq	600	30%
da mq	601	da mq	1200	20%
da mq	1201	da mq	2400	15%
oltre mq	2400			10%

Il volume residenziale che costituirà il credito edilizio sarà determinato moltiplicando la superficie lorda utilizzabile come credito edilizio per una altezza di 3,00 ml.

3. Gli edifici di cui al punto precedente determinano la formazione di un credito edilizio utilizzabile nelle zone produttive o assimilate a quelle produttive pari al 100% della superficie coperta iniziale.

### **34.7 Cessione dei crediti edilizi**

1. I crediti edilizi, dopo l'iscrizione sul registro, sono liberamente commerciabili, ai sensi dell'art. 36 c. 4 della L.R. n. 11/2004 e pertanto sono trasferibili a terzi, in tutto o in parte, mediante titolo idoneo al trasferimento del credito, senza necessità di previa autorizzazione da parte del Comune.
2. Il titolo dovrà essere costituito da atto notarile di cessione, di donazione o di successione, ecc. contenente la sottoscrizione dell/i titolare/i del credito e deve essere debitamente registrato e trascritto all' Ufficio competente. Il trasferimento del credito edilizio deve essere iscritto nel Registro dei crediti edilizi ad ogni passaggio da un titolare del credito ad un altro, con obbligo di presentazione da parte del Notaio (o del titolare in caso di successione) di specifica comunicazione all'Ufficio Tecnico. Il trasferimento del credito è opponibile al Comune o a terzi solo dopo la sua iscrizione nel registro dei crediti edilizi

### **34.8 Registrazione ed uso dei crediti edilizi**

1. I crediti edilizi sono utilizzabili solo dopo la loro iscrizione nel RECRED.
2. L'iscrizione del Registro dei Crediti Edilizi avviene a seguito di apposita istanza da parte dell'interessato e asseverata da un tecnico abilitato contenente tutte le informazioni necessarie a definire in modo univoco la

consistenza dell'immobile, la sua legittimità e la rispondenza ai criteri di cui all'articolo 4 del presente regolamento.

3. Nella "Scheda per iscrizione dei crediti edilizi" sono annotati tutti gli elementi necessari alla formalizzazione del credito; le schede riepilogative del registro riportano in forma sintetica i movimenti del credito (valore del credito iniziale, credito fruito, credito residuo).
4. La "Scheda per iscrizione dei crediti edilizi" riporta i seguenti elementi:
  - a) Dati relativi alla provenienza del credito:
    - numero progressivo;
    - tipologia del credito edilizio;
    - dati identificativi del titolare del credito edilizio;
    - provvedimento amministrativo di generazione del credito edilizio;
    - origine del credito;
    - dati identificativi dell'immobile;
    - riferimento atto notarile;
  - b) Trasferimento ed utilizzo del credito:
    - riferimenti acquirente del credito;
    - atto notarile;
  - c) Atterraggio del credito edilizio:
    - identificativo dell'area atterraggio credito;
    - estremi del provvedimento amministrativo di atterraggio del credito e di estinzione del credito.
5. Su richiesta del titolare dei crediti edilizi il Responsabile dell'ufficio competente rilascia all'avente titolo un Certificato attestante l'annotazione e gli estremi dell'atto da cui deriva l'attribuzione dei crediti stessi. Il rilascio è soggetto all'imposta di bollo, nelle forme di legge ed al pagamento dei Diritti di segreteria nella misura stabilita dall'Amministrazione Comunale.
6. Ogni qualvolta vengono posti in essere atti civili o giudiziali od amministrativi che trasferiscano, costituiscano o modifichino i Crediti Edilizi, coloro che sono tenuti alla registrazione degli atti stessi hanno l'obbligo di richiedere al Comune le conseguenti volture da inserire nel Registro dei Crediti Edilizi. Lo stesso obbligo incombe, nei casi di trasferimenti per causa di morte, a coloro che sono tenuti alla presentazione delle denunce di successione. Le volture devono essere richieste mediante la presentazione delle apposite domande, nel termine di trenta giorni dall'avvenuta registrazione degli atti o delle denunce di cui ai precedenti commi, all'ufficio comunale competente. Alle domande di voltura vanno allegati copia in carta libera degli atti civili o giudiziali od amministrativi che danno origine alle domande stesse o delle denunce di trasferimento, per causa di morte, queste ultime corredate dalle copie dei

documenti relativi alla successione.

#### **34.9 Rilascio del titolo abilitativo con l'utilizzo del credito edilizio**

1. Il titolare del credito edilizio, nel momento in cui chiede il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione delle opere che utilizzano il credito stesso, deve allegare alla pratica l'atto che attesta la titolarità del credito edilizio.
2. Il responsabile aggiorna il Registro dei crediti a seguito del rilascio o del formarsi del titolo abilitativo edilizio. A seguito dell'inizio effettivo/ultimazione dei lavori delle opere di cui al comma 1, si procede con l'annotazione di utilizzo del credito e, una volta realizzato il volume, con la sua estinzione.

#### **34.10 Compensazione urbanistica e credito edilizio**

1. Con le procedure di cui agli articoli 6, 7, 20 e 21 della LR. 11/2004 sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo.

#### **34.11 Contributi obbligatori**

1. La realizzazione di volumi e/o superfici attraverso l'utilizzo di crediti edilizi è sottoposta al versamento del contributo di costruzione e agli oneri eventualmente dovuti in caso di cambio di destinazione d'uso.

#### **34.12 Durata del credito edilizio**

1. La titolarità dei Crediti Edilizi riconosciuti dal Comune non è sottoposta ai limiti che riguardano l'efficacia temporale delle previsioni del Piano degli Interventi e di Piani Urbanistici Attuativi.

#### **34.13 Dimensionamento**

1. I crediti edilizi, ordinari e di rinaturalizzazione, derivanti dalla demolizione di opere incongrue o di degrado o da interventi di miglioramento urbano, architettonico, paesaggistico o ambientale non modificano il dimensionamento del P.A.T./P.I..
2. Il Certificato non incorpora i diritti edificatori come un titolo di credito; pertanto, per il trasferimento dei diritti è necessario l'atto notarile.

## **TITOLO VIII – CRITERI DI APPLICAZIONE DEL PARAMETRI URBANISTICI**

### **Articolo 38 - Criteri per l'applicazione degli indici e dei parametri del P.I.**

Gli indici e i parametri che disciplinano l'edificazione di cui alle presenti NTO vengono determinati come segue:

#### **Volumetria edificabile**

E' il volume totale (o volumetria complessiva) come definito al punto 19 delle definizioni uniformi del Regolamento Edilizio vigente. È desumibile:

- a) dalla applicazione degli indici volumetrici;
- b) dall'applicazione degli incrementi convenzionali o da recuperi;
- c) dalle quantità espresse nei repertori normativi;
- d) dalle quantità espresse negli accordi ex art 6 della l.r. 11/2004;
- e) da quantità ricavabili dai grafici di P.I.

dal volume come sopra definito vengono esclusi gli elementi a misurazione convenzionale di cui al successivo art. 39.

#### **Superficie edificabile**

E' la superficie coperta come definita al punto 8 delle definizioni uniformi del Regolamento Edilizio vigente. È desumibile dall'applicazione del rapporto di copertura previsto dalle NTO rispetto alla superficie del lotto o della intera zona territoriale omogenea;

### **Articolo 39 - Elementi a misurazione convenzionale**

- 1) Non saranno valutati ai fini della determinazione delle volumetrie urbanistiche o superfici urbanistiche di cui all'articolo precedente:
  - le torrette di scale e ascensori per la parte emergente dal solaio;
  - gli elementi tecnologici
  - gli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi (tettoie, pensiline, balconi, sporti, cornicioni ecc.) fino ad una sporgenza massima di 1,50 ml;
  - le logge rientranti con una profondità non superiore a 1,50 ml;
  - gli abbaini;
  - i pergolati, le pompeiane e i gazebo dotati di copertura amovibile realizzata con arelle, teli ombreggianti o tende, e similari;

Tali elementi dovranno ugualmente essere valutati, considerati e risolti come costitutivi a livello di progettazione architettonica e quindi integrati all'edificio a cui appartengono, non dovranno risultare predominanti, ma funzionali e subordinati all'edificio o agli edifici principali.

- 2) Oltre agli elementi di cui al punto precedente, non concorrono alla determinazione della volumetria edificabile e della superficie edificabile:
  - I muri perimetrali per l'intero spessore, nonché i solai intermedi di edifici di nuova costruzione che prevedono una riduzione minima del 20 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192.
  - i portici residenziali aperti su almeno due lati, di cui almeno uno corrispondente al lato maggiore, fino al 25% della superficie coperta complessiva comprensiva di tutti gli elementi di cui al presente punto 2), e comunque fino ad un massimo di 100 mq.
  - i posti auto coperti per un volume massimo di 45 mc per ciascuna unità abitativa;

- i locali da adibire esclusivamente alla collocazione di elementi a servizio di impianti tecnologici fino ad un volume massimo di 15 mc per ciascuna unità abitativa.

In ogni caso gli elementi di cui al presente punto 2) dovranno rispettare in misura reale le distanze minime da confini, strada e fabbricati