

COMUNE DI SCHIAVON

Provincia di Vicenza



**DISCIPLINA LIMITI E MODALITÀ APPLICATIVE
DEGLI ARTICOLI 2, 3 E 4 DELLA
LEGGE REGIONALE 8 LUGLIO 2009 N. 14 COME MODIFICATI
DALLA LEGGE REGIONALE 8 LUGLIO 2011 N. 13**

(ai sensi e per gli effetti dell'art. 8, comma 4, della Legge Regionale 8 luglio 2011 n. 13)

DISCIPLINA LIMITI E MODALITÀ APPLICATIVE DEGLI ARTICOLI 2, 3 E 4 DELLA LEGGE REGIONALE 8 LUGLIO 2009 N. 14 COME MODIFICATI DALLA LEGGE REGIONALE 8 LUGLIO 2011 N. 13

(ai sensi e per gli effetti dell'art. 8, comma 4, della Legge Regionale 8 luglio 2011 n. 13)

Articolo 1 - PREMessa GENERALE

Gli interventi previsti ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale 8 luglio 2009 n. 14 e s.m.i. come recepiti e confermati con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 28 novembre 2011, della quale il presente documento costituisce allegato, devono in generale rispettare le norme del Piano Regolatore Generale vigente, applicate in via ordinaria, fatto salvo quanto espressamente previsto in deroga e disciplinato/integrato con il presente allegato che definisce le esclusioni, le modalità e i limiti di applicazione della normativa di cui agli articoli 2, 3 e 4 della succitata Legge Regionale 14/2009, come modificati dalla Legge Regionale 13/2011.

Articolo 2 - ESCLUSIONI

Gli interventi previsti dagli articoli 2, 3 e 4 della Legge Regionale 8 luglio 2009 n. 14, come modificati dalla Legge Regionale 8 luglio 2011 n. 13, non trovano applicazione per gli edifici e gli immobili:

- 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", salvo che per gli edifici che risultino privi di grado di protezione, ovvero con grado di protezione di demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione o sostituzione edilizia, di ricomposizione volumetrica o urbanistica, anche se soggetti a piano urbanistico attuativo; l'esclusione non si applica agli interventi di cui ai succitati articoli 2, 3 e 4 della L.R. 14/2009 e s.m.i. ricadenti all'interno dei centri storici per gli immobili non classificati dal Piano Regolatore Generale Vigente o classificati con grado di protezione 4 o RTG;
- 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 modifiche ed integrazioni;
- 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; a tal fine gli interventi di cui ai succitati articoli 2, 3 e 4 della L.R. 14/2009 e s.m.i. sono esclusi su tutti gli immobili puntualmente individuati e classificati dal Piano Regolatore Generale Vigente ad esclusione di quelli con grado di protezione 4 o RTG, per i quali è consentito l'ampliamento;
- 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;
- anche parzialmente abusivi soggetti all'obbligo della demolizione;
- aventi destinazione commerciale qualora siano volti ad eludere o derogare disposizioni regionali in materia di programmazione, insediamento ed apertura di grandi strutture di vendita, centri commerciali e parchi commerciali;
- 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;

- ricadenti o il cui ampliamento ricada, in base al Piano di Assetto del Territorio adottato, all'interno dei contesti figurativi dei complessi monumentali e delle pertinenze scoperte da tutelare indicati nella Tavola 4 del P.A.T. qualora l'intervento preveda l'ampliamento/la nuova edificazione al di fuori della sagoma degli edifici esistenti; sono invece ammessi i cambi di destinazioni d'uso sugli edifici esistenti se realizzabili in base alle norme di cui alla L.R. 14/2009 e s.m.i.;
- individuati dal Piano di Assetto del Territorio adottato quali opere incongrue;
- ricadenti, in base al Piano Regolatore Generale vigente, in aree destinate alla realizzazione di servizi ed attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico (art. 28 delle N.T.A.);
- ricadenti all'interno delle aree a verde privato come individuate dal Piano Regolatore Generale vigente;
- individuati dal Piano Regolatore Generale vigente come attività produttive da trasferire;
- occupati da, o destinati ad ospitare, allevamenti di qualsiasi genere intensivi e non;
- occupati da attività produttive insalubri di I° classe;

Gli interventi previsti dall'art. 4 della Legge Regionale 8 luglio 2009 n. 14 e s.m.i., insediamenti turistico-ricettivi all'aperto, non trovano applicazione nel territorio comunale di Schiavon.

Articolo 3 -ULTERIORI LIMITI E MODALITÀ APPLICATIVE DELLA NORMATIVA DI CUI AGLI ARTICOLI 2 E 3 DELLA LEGGE REGIONALE 8 LUGLIO 2009 N. 14 COME MODIFICATI DALLA LEGGE REGIONALE 13/2011.

Per tutti gli interventi:

- tutti gli interventi previsti ai sensi della L.R. 14/2009 e s.m.i. dovranno rispettare le altezze stabilite dal Piano Regolatore Generale vigente. Per i fabbricati residenziali è tuttavia consentito l'aumento dell'altezza in deroga a quella prescritta per la zona dal P.R.G., fino ad un massimo di 1,50 ml., nel caso di recupero di sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998.
- il progetto di ampliamento previsto ai sensi della L.R. 14/2009 e s.m.i., relativamente ai volumi condonati eventualmente incoerenti, deve obbligatoriamente prevedere la ricomposizione dei volumi stessi.
- per attuare gli interventi di ampliamento, in edifici con più unità integrate (**) o con tipologia a schiera con tre o più unità immobiliari, il progetto dovrà riguardare l'intero complesso edilizio con la finalità di preservare l'unitarietà dei caratteri stilistici e formali, inoltre nel rispetto delle norme del codice civile e del regolamento condominiale. Si precisa che una volta rispettate le condizioni sopra citate gli interventi possono essere eseguiti anche singolarmente.

(**) Si definisce edificio con più unità immobiliari integrate quelli che hanno due o più parti comuni, quali:

1. unico vano scale;
2. vano ascensore;
3. ingresso unico;
4. rampa accesso piano interrato e relativa area di manovra;
5. centrale termica;
6. autorimesse;
7. spazi scoperti comuni;

- non è ammesso il trasferimento e la concentrazione di cubatura tra unità edilizie;
- gli interventi previsti dall'art. 3, comma 2 (ampliamenti del 40% di edifici realizzati anteriormente al 1989 con demolizione e ricostruzione anche parziale) e 3 (ampliamenti del 50% di edifici realizzati anteriormente al 1989 con demolizione e ricostruzione anche parziale a mezzo di Piano Attuativo), della Legge Regionale 8 luglio 2009 n. 14 e s.m.i. trovano applicazione nel territorio comunale unicamente sui fabbricati localizzati in zona propria; il ricorso a questa modalità di intervento non esclude la possibilità di sommare contestualmente o con

successiva istanza la cubatura eventualmente risultante dall'applicazione degli indici di Piano Regolatore Generale;

- l'ampliamento volumetrico dell'edificio, ad eccezione degli interventi da attuare in zona agricola per i quali si rimanda alla specifica normativa sottoriportata, potrà determinare l'incremento del numero delle unità abitative rispetto al fabbricato esistente anche se l'ampliamento è costituito da un corpo edilizio separato rispetto all'edificio;
- la possibilità prevista dall'art. 2, comma 5, della L.R. 14/2009 e s.m.i., di incremento del 10% della quantità di ampliamento connessa all'utilizzo di tecnologie che prevedano l'uso di fonti di energia rinnovabile con una potenza non inferiore a 3 Kw, ancorché già installati, sarà autorizzata in presenza di idonea documentazione di progetto, sottoscritta da tecnico abilitato, che relazioni sulle fonti utilizzate e attesti l'idoneità delle soluzioni progettuali adottate; in sede di richiesta del certificato di agibilità, lo stesso professionista dovrà certificare la conformità di quanto realizzato, anche in termini di potenza prodotta dall'impianto; la mancata dimostrazione della rispondenza dell'impianto a quanto sancito dal comma 5 dell'art. 2 della L.R. 14/2009 e s.m.i. e/o la non realizzazione dell'impianto costituirà illecito edilizio per la porzione di ampliamento eseguita in virtù del comma 5 stesso e darà luogo alle sanzioni amministrative e penali previste dalla normativa vigente;
- la possibilità prevista dall'art. 2, comma 5 bis, della L.R. 14/2009 e s.m.i., di incremento del 15% della quantità di ampliamento per gli edifici residenziali connessa all'intervento di riqualificazione dell'intero edificio che ne porti la prestazione energetica, come definita dal D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia" e dal D.P.R. 2 aprile 2009, n. 59 "Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia" e successive modificazioni, alla corrispondente classe B (che potrà essere sommato alla possibilità di cui al comma 5 del medesimo articolo 2) sarà autorizzata in presenza di idonea documentazione, redatta in base alla normativa succitata (D.Lgs. 192/2005 e D.P.R. 59/2009) e sottoscritta da tecnico abilitato, che dimostri che l'intervento è stato progettato/elaborato per rientrare in classe energetica "B"; in sede di richiesta del certificato di agibilità, lo stesso professionista dovrà produrre idoneo Attestato di Certificazione Energetica che attesti che l'edificio ricade in classe energetica globale "B" o superiore; la mancata produzione del suddetto attestato di certificazione energetica costituirà illecito edilizio per la porzione di ampliamento eseguita in virtù del comma 5 bis stesso e darà luogo alle sanzioni amministrative e penali previste dalla normativa vigente;
- per gli interventi di cui all'art. 2 della L.R. 14/2009 e s.m.i. nel caso di impossibilità di realizzazione dell'ampliamento in aderenza al fabbricato esistente (da dimostrare e legata alla compromissione dell'armonia estetica del fabbricato e/o impossibilità fisiche e non discrezionali) è ammessa, esclusivamente per edifici residenziali, la realizzazione di un corpo edilizio separato; tale edificazione dovrà avvenire nel lotto e/o area di pertinenza dell'edificio ricompreso in un raggio di 40 ml. dall'abitazione;
- tutti gli interventi dovranno rispettare le disposizioni in materia di distanze previste dalle Norme Tecniche Attuative del P.R.G. vigente;

Interventi da attuare all'interno dei "Centri Storici":

- come già precisato al precedente articolo 2 gli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4 della L.R. 14/2009 e s.m.i. sono consentiti, all'interno dei centri storici, esclusivamente per gli immobili non classificati dal Piano Regolatore Generale Vigente o classificati con grado di protezione 4 o RTG; per tali immobili, diversamente da quanto stabilito dall'articolo 2, punto 6, dell'Allegato "A" alle Norme Tecniche Attuative del P.R.G. vigente è ammessa anche la completa demolizione e ricostruzione e può essere modificato anche integralmente l'ingombro planimetrico e volumetrico a condizione che siano riproposte le caratteristiche dell'edilizia tradizionale locale e che siano rispettate le normative inerenti le distanze;

- tutti gli interventi da attuare in centro storico dovranno rispettare le tipologie, forme, caratteristiche e materiali costruttivi previsti dall'Allegato "A" alle Norme Tecniche Attuative del P.R.G. vigente e dovranno prevedere il ripristino dell'involucro esterno secondo le caratteristiche formali e locali dell'edilizia tradizionale locale tendendo al miglioramento formale di tutti i prospetti (uniformazione dei fori finestra, sostituzione tapparella con i balconi in legno ecc);
- per la particolare valenza storica, artistica e di particolare pregio ambientale delle Z.T.O. "A" gli interventi da attuare all'interno dei centri storici, diversamente da quanto stabilito dall'articolo 6 della L.R. 14/2009 e s.m.i., sono sottoposti esclusivamente a Permesso di Costruire rilasciato dal Settore Edilizia Privata ed Urbanistica previo acquisizione del parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale;

Interventi da attuare in zona agricola:

- l'ampliamento volumetrico dell'edificio realizzato in zona agricola potrà determinare l'incremento del numero delle unità abitative rispetto al fabbricato esistente purché l'ampliamento non costituisca un corpo edilizio separato rispetto all'edificio;
- l'ampliamento residenziale in zona agricola, sia quello realizzato su un edificio esistente che già ricade in zona agricola sia quello realizzato su un edificio che ricade in zona diversa da quella agricola ma il cui ampliamento ricade in zona agricola, attuato avvalendosi di quanto previsto dal secondo periodo del comma 2 dell'art. 2 della L.R. 14/2009 e s.m.i. (costruzione di un corpo edilizio separato) potrà determinare la creazione di una o più unità abitative all'interno del corpo edilizio separato (corpo comunque da edificare nel lotto e/o area di pertinenza dell'edificio ricompreso in un raggio di 40 ml. dall'edificio che ha originato l'ampliamento) previa istituzione di idoneo vincolo, registrato e trascritto, di non utilizzo della facoltà di cui al comma 5 dell'art. 44 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i. (ampliamento delle case di abitazione fino al limite massimo di 800 mc. comprensivi dell'esistente purché eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria) sulla nuova costruzione separata generata;
- per i fabbricati destinati ad annesso rustico è ammesso l'ampliamento della superficie coperta nei limiti e ai sensi dell'art. 2 della LR 14/2009 e s.m.i., a condizione che sia in funzione delle esigenze aziendali dell'imprenditore agricolo a titolo principale; rientra nella fattispecie degli ampliamenti realizzabili ai sensi dell'art. 2 della L.R. 14/2009 e s.m.i. la costruzione dei tunnel per lo stoccaggio dei foraggi e/o per il deposito di attrezzi e derrate agricole; qualora questi siano realizzati a carattere temporaneo per esigenze aziendali, con dichiarazione in tal senso, non necessitano di vincolo ai sensi dell'art. 45 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11;
- tutti gli interventi da attuare in zona agricola dovranno rispettare le norme in merito alla tipologia, forma, caratteristiche e materiali costruttivi previsti dalle Norme Tecniche Attuative del P.R.G. vigente;

Per le attività produttive, direzionali e turistiche:

Gli interventi ai sensi dell'art.2 della Legge Regionale 14/2009 e s.m.i. sono ammessi solo su fabbricati ed aree ricadenti in Z.T.O. propria, in Z.T.O. in cui la specifica destinazione è ammessa dal P.R.G., o su edifici individuati dal P.R.G. vigente quali attività produttive da confermare, e solamente se tali fabbricati ed aree non ricadono all'interno delle aree di riqualificazione e riconversione urbana individuate nella Tavola 4 del P.A.T. adottato, con i seguenti limiti:

- per i fabbricati con destinazione produttiva industriale o artigianale è consentito l'ampliamento della superficie coperta nei limiti e ai sensi dell'art. 2 della LR 14/2009, con un massimo di 300 mq per unità immobiliare.
- per i fabbricati con altra destinazione d'uso produttiva (alberghiera, turistica ricettiva, direzionale ecc.) è consentito l'ampliamento della superficie coperta nei limiti e ai sensi dell'art. 2 della LR 14/2009, con un massimo di 200 mq per unità immobiliare.

È invece esclusa per le attività produttive, direzionali e turistiche l'applicazione dell'art. 3 della Legge Regionale 8 luglio 2009 n. 14 e s.m.i..

Gli interventi di ampliamento dovranno garantire il reperimento degli standard previsti dalla normativa vigente sulla superficie ampliata; in caso di impossibilità di reperimento o di superfici inferiori a due posti auto è ammessa la monetizzazione;

Per le attività commerciali:

Gli interventi ai sensi dell'art.2 della Legge Regionale 14/2009 e s.m.i. sono ammessi solo su fabbricati ed aree ricadenti in Z.T.O. propria o in Z.T.O. in cui la specifica destinazione è ammessa dal P.R.G. e che non ricadono all'interno delle aree di riqualificazione e riconversione urbana individuate nella Tavola 4 del P.A.T. adottato, con i seguenti limiti:

- per i fabbricati con destinazione commerciale e superficie di vendita inferiore a 150 mq è ammesso l'ampliamento della superficie coperta nei limiti e ai sensi dell'art. 2 della L.R. 14/2009 e s.m.i., non superando la soglia, esistente più ampliamento, di 150 mq di superficie di vendita.
- per i fabbricati con destinazione commerciale e superficie di vendita compresa tra 150 mq e 1.500 mq è ammesso l'ampliamento della superficie coperta nei limiti e ai sensi dell'art. 2 della L.R. 14/2009 e s.m.i., non superando la soglia, esistente più ampliamento, di 1.500 mq di superficie di vendita;

Tutti gli interventi di cui sopra su immobili commerciali potranno essere realizzati esclusivamente nel caso in cui non eludano o derogano alle disposizioni regionali in materia di programmazione, insediamento ed apertura di grandi strutture di vendita, centri commerciali e parchi commerciali. Devono in ogni caso essere rispettati gli standard di legge per i parcheggi (modifica richiesta dalla Confcommercio di Vicenza).

È invece esclusa per le attività commerciali l'applicazione dell'art. 3 della Legge Regionale 8 luglio 2009 n. 14 e s.m.i..

Gli interventi di ampliamento dovranno garantire il reperimento degli standard previsti dalla normativa vigente sulla superficie ampliata; in caso di impossibilità di reperimento o di superfici inferiori a due posti auto è ammessa la monetizzazione fatte salve le disposizioni di cui alla Legge Regionale 15/2004 e s.m.i.;

Applicabilità della L.R. 14/2009 e s.m.i. in presenza di "edificabilità residua":

È ammesso:

- l'ampliamento dell'edificio esistente ai sensi dell'art. 2 e 3 della L.R. 14/2009 e s.m.i., anche senza derogare ai parametri/indici edificatori di zona e con applicazione degli incentivi di cui al successivo articolo 4, con conseguente mantenimento della capacità edificatoria residua dell'indice di zona pre-ampliamento per eventuali futuri interventi;
- l'ampliamento dell'edificio esistente ai sensi dell'art. 2 e 3 della L.R. 14/2009 e s.m.i. e contestuale ampliamento con saturazione dell'indice di zona del P.R.G. vigente ancora disponibile; in questo caso l'intervento è subordinato al rilascio del Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 10 del DPR 380/2001;

Articolo 4 -INCENTIVI

Per gli interventi in attuazione degli articoli 2 e 3 della Legge Regionale 8 luglio 2009, n. 14, come modificati dalla Legge Regionale 8 luglio 2011 n. 13, il contributo di costruzione:

- è ridotto del 60% nel caso di edifici o unità immobiliari destinati a prima abitazione del proprietario o dell'avente titolo;

- non è dovuto per gli edifici o unità immobiliari destinati a prima abitazione del proprietario o dell'aveente titolo che preveda l'installazione di fonti di energia rinnovabili con una potenza non inferiore a 3 Kw;
- è ridotto del 20%, e comunque di un importo non superiore alla spesa documentabile, nel caso di interventi che prevedono la bonifica/rimozione di manufatti contenenti amianto;
- si confermano le agevolazioni in materia di contributo di costruzione previste dall'art. 11 della L.R. n. 14/2009 e, qualora l'intervento di ampliamento sia propedeutico al superamento delle barriere architettoniche, l'ufficio inviterà e supporterà il soggetto interessato a richiedere il finanziamento ai sensi della legge n. 16/2007 a condizione che il richiedente sia in possesso dell'attestato previsto dalla legge n. 104/1992;

Si precisa che le riduzioni di cui sopra sono applicabili limitatamente alla sola porzione di ampliamento realizzata ai sensi degli articoli 2 (ampliamento del 20%, 30% e 45%) e 3 (ampliamento fino al 40% e al 50% di edifici realizzati anteriormente al 1989) della Legge Regionale 14/2009 e s.m.i..

Per tutti gli altri interventi non sono ammesse riduzioni degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione.

Articolo 5 -DEFINIZIONI E MODALITÀ DI CALCOLO

Ai sensi e per gli effetti dell'applicazione della Legge Regionale 8 luglio 2009 n. 14, così come modificata dalla Legge Regionale 8 luglio 2011 n. 13, si confermano le seguenti definizioni/modalità di calcolo:

- prima abitazione del proprietario e prima casa di abitazione: si intendono le unità immobiliari in proprietà, usufrutto o altro diritto reale in cui l'aveente titolo, o i suoi familiari, risiedano oppure si obblighino a stabilire la residenza e a mantenerla per ventiquattro mesi successivi al rilascio del certificato di agibilità secondo quanto disposto dall'art. 8 L.R. 09 ottobre 2009 n. 26 come modificata dalla L.R. 8 luglio 2011 n. 13);
- superficie coperta: la superficie coperta è definita dall'art. 14 delle Norme Tecniche Attuative del P.R.G.;
- volume: il volume è definito dall'art. 21 delle Norme Tecniche Attuative del P.R.G.;
- distanze: per ogni tipologia di intervento ai sensi della L.R. 14/2009 e s.m.i. e per tutte le categorie di edifici (compresi quelli definiti "prima casa di abitazione") devono essere rispettate le disposizioni statali in materia di distanze fra le costruzioni e dalle strade previste dal Codice Civile, dal D.M. 02.04.1968 n. 1444, dal D.M. 01.04.1968 n. 1404, dal D.Lgs 30.04.1992 n. 285, dal D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e dalla normativa antisismica. In forza del richiamo operato dall'articolo 873 del Codice Civile, devono essere rispettati, "per relationem" per ogni tipologia di intervento, le disposizioni normative in materia di distanza dei fabbricati dai confini previste dal vigente P.R.G.;
- altri parametri: le altezze dei fabbricati e gli altri parametri edilizi e urbanistici sono definiti secondo quanto disposto dal Titolo II - "Indici e definizioni" - delle Norme Tecniche Attuative del Piano Regolatore Generale vigente.

Articolo 6 -DISPOSIZIONI GENERALI

Si precisa che tutti gli interventi attuati ai sensi della Legge Regionale 8 luglio 2004 n. 14 e s.m.i. dovranno comunque rispettare le norme relative alle tipologie, forme, caratteristiche e materiali previsti dalle Norme Tecniche Attuative del Piano Regolatore Generale vigente nonché dall'Allegato "A" alle Norme Tecniche Attuative dove applicabile.