

Allegato sub. A



Comune di Tezze sul Brenta

Provincia di Vicenza

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

“PIANO CASA”

1. Definizioni e disposizioni di carattere generale

1.1 Centri Storici

Sono definiti centri storici, ai sensi dell'art. 9, comma 1, lettera a della L.R. n. 14/2009, quelli individuati dal P.R.G. vigente come zona A – Centri storici.

1.2 Prima abitazione del proprietario e prima casa di abitazione

Per “prima abitazione del proprietario” e “prima casa di abitazione” si intendono le unità immobiliari in proprietà, usufrutto o altro diritto reale in cui l'avente titolo, o i suoi familiari, risiedano oppure si obblighino a stabilire la residenza e a mantenerla per ventiquattro mesi dall'entrata in vigore della medesima legge regionale 08.07.2009, n. 14 (interpretazione autentica ex art. 8 L.R del 09.10.2009, n. 26).

1.3 Distanze confini, strade e fabbricati

Tutti gli interventi previsti ai sensi della L.R. 14/2009 e sue modifiche e integrazioni dovranno rispettare le distanze previste dalle vigenti N.T.A. del P.R.G.

1.4 Altezze

Tutti gli interventi previsti ai sensi della L.R. 14/2009 dovranno rispettare le altezze previste dalle vigenti N.T.A. del P.R.G. Sono consentiti aumenti dell'altezza in deroga, fino ad un massimo di 1,50 m, solo nel casi di recupero di sottotetti esistenti alla data del 31.12.1998;

1.5 Modalità di ampliamento

L'ampliamento deve essere realizzato, come previsto dall'art. 2, comma 2, della L.R. n. 14/2009, in aderenza rispetto al fabbricato esistente; ove ciò non risulti possibile previa adeguata documentazione, relazione, ipotesi progettuale da allegare alla denuncia inizio attività, può essere autorizzata la costruzione di un corpo edilizio separato di carattere accessorio e pertinenziale.

L'ampliamento separato dal fabbricato principale può avvenire solamente per edifici residenziali e, oltre ad essere giustificato, deve avvenire nel lotto di pertinenza ricompreso nel raggio di 40 m.

1.6 Edifici a più unità immobiliari

Si definisce edificio con più unità immobiliari quello che ha due o più parti comuni, quali:

- unico vano scale;
- vano ascensore;
- ingresso unico;
- rampa accesso piano interrato e relativa area di manovra;
- centrale termica;
- autorimesse;
- spazi scoperti comuni.

Per attuare gli interventi di ampliamento, in edifici con più unità immobiliari o con tipologia a schiera con tre o più unità immobiliari, previsti dall'art. 2 comma 4 della L.R. 14/2009 dovrà essere stabilito un coordinamento progettuale complessivo, dovranno essere rispettate le

norme del codice civile e del regolamento condominiale ed il progetto dovrà essere esteso all'intero complesso edilizio preservandone i caratteri e l'armonia architettonica prevista dal progetto originale.

Si precisa che una volta rispettate le condizioni sopra citate gli interventi possono essere eseguiti anche singolarmente.

Non è ammesso il trasferimento di cubatura.

1.7 Interventi soggetti a demolizione e ricostruzione

Gli interventi soggetti a demolizione e ricostruzione sono ammissibili, ai sensi dell'art. 3, comma 2, della L.R. n. 14/2009, con possibilità di aumenti fino al 40% del volume esistente purché l'edificio sia situato in zona territoriale propria.

L'ampliamento consentito sarà graduato ai sensi della D.G.R. n. 2499 del 04/08/2009 e le prestazioni energetico-ambientali degli interventi di cui alla L.R. n. 14/2009 sono valutate mediante il complesso dei 34 criteri (raggruppati in 17 categorie e in 7 aree tematiche) e mediante la struttura di valori già utilizzati ai sensi della D.G.R. n. 2063 del 07/07/2009 ed in conformità alla D.G.R. n. 2499 del 04/08/2009.

1.8 Piani urbanistici attuativi

Non è consentita l'applicazione della L.R. 14/2009 in tutti i Piani Urbanistici Attuativi vigenti e confermati e per quelli che in sede di approvazione abbiano presentato uno schema planivolumetrico.

1.9 Ampliamenti in zona agricola

Non sono ammessi interventi di ampliamento degli annessi rustici esistenti, ad esclusione di quelli garantiti ai sensi della L.R. 11/2004.

Tutti gli altri edifici soggetti ad intervento in zona agricola dovranno rispettare le norme in merito alla tipologia, forma, caratteristiche, materiali previste dal P.R.G. vigente.

1.10 Ricomposizione volumi condonati

L'ampliamento previsto dalla L.R. 14/2009 relativamente ai volumi condonati deve obbligatoriamente prevedere la ricomposizione del volume stesso.

1.11 Interventi per favorire l'installazione di impianti solari e fotovoltaici

Gli interventi previsti dall'art. 5, comma 1, della L.R. n. 14 del 08/07/2009, meglio precisati con la D.G.R. n. 2508 del 04/08/2009, che consentono la realizzazione di pensiline e tettoie finalizzate all'installazione di impianti solari e fotovoltaici, senza che dette costruzioni siano conteggiate ai fini volumetrici, sono ammissibili con una superficie massima non superiore a 10 mq per ogni kW e/o kWp di potenza dell'impianto, con un massimo di 60 mq..

Il rapporto tra superficie coperta del fabbricato principale (come descritta all'art. 4 punto 7 delle vigenti N.T.A. del P.R.G.) e tali strutture, comunque, non può mai essere superiore al 30% della superficie coperta.

Tali interventi possono essere realizzati solo in edificio a destinazione abitativa esistente alla data dell'11/07/2009.

Tali strutture dovranno rispettare la normativa in materia di distanze stabilita dal P.R.G. vigente, essere inserite armonicamente nel contesto e soprattutto rispettare tutte le normative in materia di forme e materiali previste dal P.R.G. vigente.

2. Oneri e incentivi

La riduzione del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) per la prima abitazione del proprietario o dell'aveente titolo, prevista dall'art. 7, comma 1, della L.R. n. 14/2009 è confermata.

E' disposta un'ulteriore riduzione del 10%, pertanto il contributo è ridotto del 70% per gli edifici o unità immobiliari destinati ad abitazione del proprietario o dell'aveente titolo che preveda l'installazione di fonti di energia rinnovabili con una potenza non inferiore a 2,9 Kw e/o preveda una riqualificazione del fabbricato dal punto di vista energetico pari ad almeno la classe B secondo il Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 26/06/2009. Tale agevolazione non si applica per gli interventi di integrale demolizione e ricostruzione previsti dall'art. 3, comma 2, della L.R. n. 14/2009.

La medesima riduzione si applica anche agli interventi in cui vengono bonificate coperture in amianto.

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

Si riconfermano le agevolazioni in materia di oneri di urbanizzazione e costo di costruzione previsti dall'art. 11 della L.R. n. 14/2009 e qualora l'intervento di ampliamento sia propedeutico ai fini di superare le 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.

3. Interventi edilizi in edifici ad uso residenziale

Si confermano tutti gli interventi in edifici ad uso residenziale previsti dalla L.R. n. 14/2009 con le seguenti precisazioni:

- gli interventi in zona agricola ai sensi dell'art. 9, comma 6, della L.R. n. 14/2009 sono previsti con un volume massimo calcolato sulla volumetria massima assentibile prevista in mc 800, pertanto il volume massimo assentibile dell'intero edificio residenziale a seguito dell'intervento è pari a mc 960. Qualora la volumetria esistente sia superiore al predetto limite (mc. 800) la percentuale di ampliamento va calcolata sul volume esistente;
- gli interventi di demolizione e ricostruzione sono ammissibili ai sensi dell'art. 3, comma 2, della L.R. n. 14/2009 a condizione che sia redatto adeguato piano di recupero esteso a tutti i fabbricati ricompresi nell'area e che gli interventi non siano dei meri spostamenti, trasposizioni di volumi, ma una ricomposizione, aggregazione di volumi sparsi e aggregati attorno al più consistente, al fine di eliminare superfetazioni, volumi sparsi e quant'altro. Il piano di recupero dovrà prevedere tutti gli standards come previsto dal P.R.G. vigente e/o monetizzati.

4. Edifici con destinazione commerciale

Per i fabbricati con destinazione commerciale, esclusi quelli di vicinato, saranno consentiti i soli ampliamenti previsti dagli artt. 2 e 3 della L.R. 14/2009 che non comportino il superamento di 1.000 mq di Superficie di Vendita. Relativamente agli esercizi di vicinato sarà sempre ammesso l'ampliamento ai sensi degli artt. 2 e 3 della L.R. 14/2009 fino ad un massimo complessivo di 250 mq di superficie di vendita. Si ritiene comunque vincolante la verifica di conformità con le vigenti norme comunali che regolano le dimensioni delle attività commerciali.

Gli ampliamenti per attività commerciali ricadenti in zona impropria sono soggetti all'attivazione del SUAP.

L'ampliamento dovrà recuperare e cedere gli standards previsti dal P.R.G. vigente o monetizzarli, nel caso venga dimostrata l'impossibilità di recupero e cessione.

5. Edifici con destinazione industriale/artigianale

Per i fabbricati con destinazione produttiva/industriale/artigianale sono consentiti gli ampliamenti previsti dagli artt. 2 e 3 della L.R. 14/2009, con un massimo di 300 mq per attività. Tutti gli ampliamenti maggiori di 300 mq. sono demandati all'attivazione dello Sportello Unico per le Attività Produttive.

Ampliamenti di attività produttive insalubri di 1^a classe sono anch'esse demandate all'attivazione dello Sportello Unico per le Attività Produttive.

Gli ampliamenti previsti dagli artt. 2 e 3 della L.R. 14/2009 non sono applicabili ai fabbricati ricadenti all'interno di aree classificate dal PRG vigente come "Attività produttive in zone improprie" da bloccare o da trasferire.

L'ampliamento dovrà recuperare e cedere gli standards previsti dal P.R.G. vigente o monetizzarli, nel caso venga dimostrata l'impossibilità di recupero e cessione.

6. Non ammissibilità degli interventi

Non sono ammessi gli interventi nei seguenti casi:

- per edifici abusivi, anche in parte, che non abbiano ottenuto regolare sanatoria;
- per le non ammissibilità previste dall'art. 9, comma 1, della L.R. n. 14/2009;
- per gli edifici di valore storico architettonico individuati con grado 1,2,3,4 e 5 all'art. 22 "Interventi sull'edificio esistente" delle vigenti N.T.A. del P.R.G..

SI PRECISA CHE TUTTI GLI AMPLIAMENTI PREVISTI DOVRANNO COMUNQUE RISPETTARE LE NORME RELATIVE ALLA TIPOLOGIA, FORMA, CARATTERISTICA, MATERIALI PREVISTI DALLE NTA DEL PRG VIGENTE E DALLA PARTE 2^A E 3^A DEL REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTE.