

COMUNE DI LUSIANA

Provincia di Vicenza



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

(Ai sensi e per gli effetti dell'art. 9, comma 5, della Legge Regionale 8 luglio 2009 n. 14)

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

(ai sensi e per gli effetti dell'art. 9, comma 5, della Legge Regionale 8 luglio 2009 n. 14)

Articolo 1 - PREMESSA GENERALE

Gli interventi previsti ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale 8 luglio 2009 n. 14, come recepiti e confermati con Delibera di Consiglio Comunale n. 72 del 28 ottobre 2009 della quale il presente documento ne costituisce l'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.

Articolo 2 - ESCLUSIONI

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

- ricadenti all'interno delle Zone "A" - Contrade di interesse architettonico e ambientale - come individuate dal Piano Regolatore Generale vigente;
- 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;
- 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 nelle porzioni di territorio comunale che si trovano ad un'altitudine superiore ai 1.100 metri s.l.m., ad eccezione degli edifici ad uso turistico/ricettivo, commerciale e delle malghe per le quali si potrà usufruire degli interventi previsti dai succitati articoli 2 e 3 della L.R. 14/2009;
- occupati da attività produttive insalubri di I° classe;

Gli interventi previsti dall'art. 4 della legge regionale 8 luglio 2009 n. 14, insediamenti turistico-ricettivi all'aperto, non trovano applicazione nel territorio comunale di Lusiana

Articolo 3 - ULTERIORI LIMITI E MODALITÀ APPLICATIVE DELLA NORMATIVA

Per tutti gli interventi:

- non si potrà superare l'altezza media ponderale di 10,50 m. (nella determinazione dell'altezza non si dovranno computare le altezze dei solai per la parte eccedente i 30 cm).
- nel caso di fabbricati a schiera gli interventi di sopraelevazione non dovranno superare le massime linee di gronda degli edifici contigui fatto salvo l'intervento contestuale su tutta la schiera di edifici; è possibile derogare a tale disposizione esclusivamente mediante presentazione e approvazione di un piano urbanistico

attuativo; in ogni caso non si potrà superare l'altezza media ponderale di 10,50 m. (nella determinazione dell'altezza non si dovranno computare le altezze dei solai per la parte eccedente i 30 cm);

- per attuare gli interventi di ampliamento, in edifici con più unità integrate (**) 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 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;

- il progetto di ampliamento previsto ai sensi della L.R. 14/2009, relativo ai volumi condonati eventualmente incoerenti, deve obbligatoriamente prevedere la ricomposizione dei volumi stessi e l'adeguamento alla tipologia, forme, caratteristiche e materiali previsti dalle Norme Tecniche Attuative del Piano Regolatore Generale vigente nonché dal Regolamento Edilizio Comunale.
- non è ammesso il trasferimento e la concentrazione di cubatura tra unità edilizie.
- la possibilità prevista dall'art. 2, comma 5, della L.R. 14/2009, 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 succitata 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;
- per gli interventi di cui all'art. 2 della L.R. 14/2009 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 da destinare esclusivamente a garage o ripostiglio di pertinenza dell'abitazione; tale edificazione dovrà avvenire nel lotto di pertinenza dell'edificio ricompreso in un raggio di 40 ml. dall'abitazione; il manufatto dovrà essere vincolato a pertinenza dell'abitazione con vincolo registrato e trascritto; dovranno essere comunque studiate e perseguite prioritariamente scelte tecniche che prevedano l'accorpamento di tali pertinenze ed il loro corretto inserimento all'interno del contesto ambientale;
- La realizzazione degli interventi di cui agli articoli 2 e 3 della Legge Regionale 14/2009 non potrà derogare:
 - le distanze tra fabbricati (sancite dal codice civile e dal D.M. 1444/68);
 - le distanze dalle strade sancite dalla normativa nazionale vigente fatto salvo il caso di allineamenti con l'edificio o gli edifici esistenti;
 - in generale le disposizioni in materia di distanze previste dalle Norme Tecniche Attuative del P.R.G. vigente;
 - le distanze dai confini, fatto salvo accordo sottoscritto e registrato con i proprietari confinanti (le distanze dai confini da rispettare saranno pari alla metà delle distanze dai fabbricati applicabili per la zona);
 - le normative igienico sanitarie (altezze interne dei locali, rapporti aeroilluminanti ecc.) di cui al Titolo VI del Regolamento Edilizio Comunale vigente;
 - le "norme per l'ambiente ed il paesaggio" di cui al Titolo V del Regolamento Edilizio Comunale vigente;
 - le normative inerenti tipologie e materiali costruttivi sanciti dai P.U.A. vigenti.

- Per tutti gli interventi realizzati in virtù della Legge Regionale 14/2009 dovrà essere posta particolare attenzione alle tinteggiature esterne degli edifici e/o degli ampliamenti; in ogni caso dovranno essere rigorosamente utilizzati colori tenui per le tinteggiature esterne.
- Gli edifici che presentano muri esterni in sasso dovranno essere sistemati recuperando le pareti esterne a faccia a vista fatta salva l'impossibilità oggettiva e dimostrata di realizzazione dell'intervento.

Interventi da attuare in zona agricola:

- tutti gli interventi attuati in zona agricola dovranno però rispettare la normativa vigente dettata dal Regolamento Edilizio e dalle Norme Tecniche Attuative per quanto concerne le tipologie edilizie e i materiali costruttivi; in particolare si dovranno rispettare le seguenti indicazioni:
 - gli interventi dovranno prevedere il mantenimento o l'adeguamento dell'immobile alla tipologia tipica dell'edificazione rurale in zona agricola presente nel territorio comunale di Lusiana; gli interventi sugli edifici esistenti e le demolizioni con ricostruzione ed eventuale ampliamento dovranno perseguire il miglioramento della qualità formale dell'edificio ed un corretto rapporto con le preesistenze di carattere storico culturale;
 - le coperture, le forometrie, gli sporti, le cornici, le grondaie, i comignoli, i poggioni e i parapetti dovranno rispettare le indicazioni dettate dal Regolamento Edilizio sia per quanto riguarda le tipologie sia per quanto riguarda i materiali costruttivi;
 - dovrà essere previsto il contorno fori in pietra dello spessore minimo di 12 cm;
 - i serramenti dovranno essere realizzati in legno o PVC similelegno;
 - gli oscuri ammessi, anch'essi da realizzare in legno o PVC similelegno, dovranno essere del tipo rustico o alla vicentina;
- l'ampliamento volumetrico dell'edificio, anche se 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;

Articolo 4 -INCENTIVI

Per gli interventi in attuazione degli articoli 2 e 3 della Legge Regionale 8 luglio 2009 n. 14, come previsto dall'art. 7 della medesima legge, il contributo di costruzione è ridotto del 60 per cento nel caso di edifici o unità immobiliari destinati a prima abitazione del proprietario o dell'avente titolo.

Articolo 5 -DEFINIZIONI E 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'avente titolo, o i suoi familiari, risiedono oppure si obbligano a stabilire la residenza e a mantenerla per ventiquattro mesi dall'entrata in vigore della medesima Legge Regionale 08 luglio 2009 n. 14 (interpretazione autentica ex art. 8 L.R 09 ottobre 2009 n. 26);
- altri parametri: il volume, la superficie coperta, le altezze, le distanze dai fabbricati, dai confini e dalle strade e gli altri parametri edilizi e urbanistici sono definiti, e calcolati, secondo quanto disposto dal Titolo II delle N.T.A. vigenti e del Titolo III del R.E.C. vigente.

Articolo 6 -DISPOSIZIONI GENERALI

Si precisa che tutti gli interventi attuati ai sensi della Legge Regionale 8 luglio 2009 n. 14 dovranno comunque rispettare le norme relative alle tipologie, forme, caratteristiche e materiali previsti dalle Norme Tecniche Attuative del Piano Regolatore Generale vigente nonché dal Regolamento Edilizio Comunale.