

NORME DI CARATTERE GENERALE PER TUTTE LE ZTO DEL P.R.G.

1) Definizione di ampliamento.

Per “ampliamenti” si intendono:

- a. interventi che, **all'interno della sagoma** degli edifici, permettono di ricavare maggiori spazi quantificabili in termini di superficie e/o volume, ferme restando le destinazioni d'uso esistenti;
- b. interventi che, **modificando la sagoma** degli edifici, permettono di ricavare maggiori spazi quantificabili in termini di superficie e/o di volume, ferme restando le destinazioni d'uso esistenti;
- c. interventi per la realizzazione di **corpi edilizi separati** di cui all'art. 2 co. 2 della legge regionale 14/09 quando risulti impossibile l'utilizzo di un corpo contiguo esistente oppure quando ciò comprometta l'armonia estetica del fabbricato esistente; nelle ipotesi consentite dalla legge, la realizzazione di predetti corpi edilizi “separati” **non è ammessa se non nelle immediate vicinanze dell'edificio esistente** di cui ne costituisce ampliamento.

Gli interventi sopra indicati diversi da quelli qualificati come ristrutturazione edilizia dall'art.3 comma 1 lettera d) del DPR 380/2001 e dall'art. 10 comma 1 lettera a) della legge regionale 14/2009 si considerano **nuova costruzione** fermo restando quanto disposto all'art. 10 comma 1 lettera b) della citata legge regionale.

2) Regime delle Distanze.

Tutti gli interventi qualificabili come “nuova costruzione” devono rispettare le distanze minime previste dal PRG e dal Regolamento Edilizio.

Si evidenzia, altresì, che le disposizioni della legge regionale 14/09 non consentono di derogare alle prescrizioni in materia fornite dalle normative statali.

Sono ammesse distanze dai confini inferiori a quelle minime, nel rispetto delle norme sul distacco tra fabbricati, solo in presenza di accordo tra i confinanti da trascrivere alla Conservatoria dei registri immobiliari, come previsto dall'art. 9 della NTA del PRG.

Motivazione di carattere urbanistico: le norme dei regolamenti comunali, che integrando le norme del Codice Civile in materia di distanze tra edifici, stabiliscono determinate distanze minime dai confini di proprietà e mirano non soltanto a evitare intercapedini nocive ma sono dirette a soddisfare esigenze generali quali l'ordinato assetto urbanistico, assicurando uno spazio libero tra le costruzioni (in tal senso Cassazione Civile, sez. II n. 4366 del 26.3.2001 e 4438 del 19.5.1997); nel territorio di Quinto Vicentino, caratterizzato anche da urbanizzazioni non recenti, presenti sia Capoluogo che nelle frazioni, assume particolare rilevanza garantire le distanze previste tra le nuove costruzioni allo scopo di non pregiudicare il disegno degli assetti urbanistici esistenti e di quelli consolidati.

3) Definizione di Superficie coperta e Volume di edifici esistenti.

Le modalità di calcolo del volume e della superficie coperta sono quelle definite dall'art.7 delle NTA del PRG.

In caso di edifici con destinazione mista residenziale-produttiva, il calcolo del volume e della superficie coperta massimi ammissibili ai fini dell'applicazione della legge regionale 14/2009 va effettuato distintamente per ciascuna destinazione d'uso esistente.

4) Titolo abilitativo edilizio e procedimento.

Gli interventi sono sottoposti a denuncia di inizio attività (DIA), ai sensi dell'art. 6 della legge regionale 14/2009.

5) Interventi edilizi per favorire il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 3 della L.R. 14/09.

Si richiama la previsione dell'art. 9 co. 4 della legge regionale 14/09 che **subordina l'esecuzione degli interventi all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ovvero al loro adeguamento in ragione del maggiore carico urbanistico** connesso al previsto aumento di volume o di superficie degli edifici esistenti: a tal proposito, per l'esecuzione degli interventi, sarà cura di richiedenti fornire documentate ed adeguate dimostrazioni della sussistenza di predetta condizione in relazione allo specifico intervento progettato.

6) Interventi per la costruzione di un corpo edilizio separato, di cui all'art. 2 comma 2 della L.R. 14/09, su edifici composti da più unità immobiliari o su case a schiera, di cui all'art. 2 comma 4 della L.R. 14/09.

In tutti i casi di interventi per la costruzione di un corpo edilizio separato e su edifici composti da più unità immobiliari o su case a schiera, il progetto dovrà recare un fascicolo contenente la documentazione fotografica dell'edificio e dell'intorno dello stato dei luoghi, i prospetti comparativi e il *fotorendering* dello stato ante e post intervento.

L'ammissibilità degli interventi suddetti resterà subordinata all'accertamento, condotto sulla base delle documentazioni progettuali presentate al Comune, della compromissione dell'armonia estetica del fabbricato esistente, nel caso sia proposta la costruzione di un corpo edilizio separato, e della uniformità di intervento con le medesime modalità su tutte le unità abitative, nei casi di ampliamento di edifici composti da più unità immobiliari o di case a schiera.

L'ufficio istruttore, ai fini dell'accertamento suddetto, acquisirà in ogni caso il parere della Commissione Edilizia Comunale sul progetto integrato dal fascicolo contenente gli specifici approfondimenti.

La richiesta di permesso di costruire o la D.I.A. formulata ai sensi dell'art. 6 della L. R. 14/2009, nei casi di ampliamento di edifici composti da più unità immobiliari, deve essere accompagnata da apposita deliberazione dell'assemblea dei condomini nella quale venga approvato un piano guida, finalizzato a garantire l'armonia e l'equilibrio architettonico di tutti gli interventi.

INTERVENTI AMMESSI NELLE SPECIFICHE Z.T.O. DEL PR.G.

1) Z.T.O. A/Centri Storici

Interventi ammessi: TUTTI, nei limiti fissati dalla legge regionale 14.7.2009, n. 14, come modificata dalla legge regionale 8 luglio 2011, n. 13, e dal presente provvedimento in generale per tutte le ZTO.

2) Z.T.O. B – Zone di completamento edilizio (B1, B2, B3, B4)

Interventi ammessi: TUTTI, nei limiti fissati dalla legge regionale 14.7.2009, n. 14, come modificata dalla legge regionale 8 luglio 2011, n. 13, e dal presente provvedimento in generale per tutte le ZTO.

3) Z.T.O. C.1 - Zone di espansione parzialmente edificate

Interventi ammessi: TUTTI, nei limiti fissati dalla legge regionale 14.7.2009, n. 14, come modificata dalla legge regionale 8 luglio 2011, n. 13, e dal presente provvedimento in generale per tutte le ZTO.

4) ZONA P.I./1 Via Manzoni

Interventi ammessi: NESSUNO - si recepisce integralmente la legge regionale 14.7.2009, n. 14, come modificata dalla legge regionale 8 luglio 2011, n. 13.

Si precisa, a mente di quanto previsto dall'art. 9 co. 1 lett. c) della predetta legge regionale, che il PRG vigente ha previsto per l'ambito P.I./1 Via Manzoni una specifica tutela introdotta mediante l'approvazione di P.I.R.U.E.A., con puntuale disciplina degli interventi ritenuti ammissibili.

5) Z.T.O. C.2 - Zone di espansione

Interventi ammessi: TUTTI, nei limiti fissati dalla legge regionale 14.7.2009, n. 14, come modificata dalla legge regionale 8 luglio 2011, n. 13, e dal presente provvedimento in generale per tutte le ZTO.

6) Z.T.O. C.2 - Zone di espansione, piani PEEP e PEC

Interventi ammessi: TUTTI, nei limiti fissati dalla legge regionale 14.7.2009, n. 14, come modificata dalla legge regionale 8 luglio 2011, n. 13, e dal presente provvedimento in generale per tutte le ZTO.

7) Z.T.O. D.1 - Zone industriali artigianali di completamento

Interventi ammessi: TUTTI, nei limiti fissati dalla legge regionale 14.7.2009, n. 14, come modificata dalla legge regionale Legge regionale 8 luglio 2011, n. 13, e dal presente provvedimento in generale per tutte le ZTO, con le seguenti prescrizioni particolari:

- a. la deroga all'altezza massima dei fabbricati di m 11,50 è consentita, nei limiti fissati dalla normativa statale, ammettendo, nel caso di sopraelevazioni, un incremento delle altezze attuali del fabbricato tale da consentire la realizzazione di un solo ulteriore piano con altezza utile interna massima di m 4,00;

Motivazione di carattere urbanistico: si intende favorire, con gli interventi ammessi, la realizzazione di ampliamenti di attività produttive che presentino la necessità di disporre di maggiori spazi destinati alla produzione e/o alle attività di servizio ed amministrative connesse ponendo solo un limite all'altezza massima raggiungibile per non pregiudicare la percezione visiva del paesaggio, tutela già prevista dall'attuale disciplina urbanistica delle ZTO D.

8) Z.T.O. D.2 - Zone industriali artigianali di espansione

Interventi ammessi: TUTTI, nei limiti fissati dalla legge regionale 14.7.2009, n. 14, come modificata dalla legge regionale Legge regionale 8 luglio 2011, n. 13, e dal presente provvedimento in generale per tutte le ZTO, con le seguenti prescrizioni particolari:

- a. la deroga all'altezza massima dei fabbricati di m 10,50 è consentita, nei limiti fissati dalla normativa statale, ammettendo, nel caso di sopraelevazioni, un incremento delle altezze attuali del fabbricato tale da consentire la realizzazione di un solo ulteriore piano con altezza utile interna massima di m 4,00;

Motivazione di carattere urbanistico: si intende favorire, con gli interventi ammessi, la realizzazione di ampliamenti di attività produttive che presentino la necessità di disporre di maggiori spazi destinati alla produzione e/o alle attività di servizio ed amministrative connesse ponendo solo un limite all'altezza massima raggiungibile per non pregiudicare la percezione visiva del paesaggio, tutela già prevista dall'attuale disciplina urbanistica delle ZTO D.

9) IMPIANTI PRODUTTIVI IN ZONA IMPROPRIA/CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

Interventi ammessi e cambio di destinazione d'uso: si recepisce integralmente la legge regionale 14.7.2009, n. 14, come modificata dalla legge regionale 8 luglio 2011, n. 13, e dal presente provvedimento in generale per tutte le ZTO.

Si precisa, a mente di quanto previsto dall'art. 9 co. 1 lett. c) della normativa citata, che il PRG vigente contiene apposite norme di tutela che disciplinano puntualmente gli interventi ammessi per le attività ricadenti in zona impropria.

10) Z.T.O. E - Zone agricole (E1, E2, E3, E4)

Interventi ammessi: TUTTI, nei limiti fissati dalla legge regionale 14.7.2009, n. 14 come modificata dalla legge regionale 8 luglio 2011, n. 13, e nei limiti indicati dal presente provvedimento in generale per tutte le ZTO.

11) Z.T.O. E - Aggregati rurali ed edifici a intervento codificato per scheda

Interventi ammessi: si recepisce integralmente la legge regionale 14.7.2009, n. 14, come modificata dalla legge regionale 8 luglio 2011, n. 13, e nei limiti indicati dal presente provvedimento in generale per tutte le ZTO.

Si precisa, a mente di quanto previsto dall'art. 9 co. 1 lett. c) della legge regionale 11/04, che non è ammesso alcun intervento oltre a quelli consentiti dalla disciplina puntuale del PRG vigente esplicitata anche mediante apposite schede;

12) Z.T.O. F - Aree per attrezzature pubbliche di interesse generale

Interventi ammessi: tutti nei limiti fissati dalla legge regionale 14.7.2009, n. 14 come modificata dalla legge regionale Legge regionale 8 luglio 2011, n. 13, e nei limiti indicati dal presente provvedimento in generale per tutte le ZTO.