

COMUNE DI ALBAREDO D'ADIGE

Provincia di Verona



Elaborato

NORME TECNICHE OPERATIVE

Piano degli Interventi - Variante n. 5

ADEGUAMENTO NTO AL REC E AL PAT



SINDACO
Giovanni Ruta

U.T. COMUNALE
RESPONSABILE AREA TECNICA
Arch. Massimo Molinaroli

PROGETTISTA - URBANISTA
Arch. Roberto Sbrogìo



PIANO DEGLI INTERVENTI - VARIANTE N. 5 - ADOTTATA CON DCC N. DEL
APPROVATA CON DCC N. DEL

- P.A.T. approvato in data 30/04/2013, ratificato ai sensi dell'art. 15, comma 6 della L.R. n°11/2004 con D.G.R. Veneto n°926 del 18/06/2013.;
- Primo Piano degli Interventi / 1° Fase - "allineamento cartografico e normativo P.R.G./P.A.T." approvato con Delib. Commissario Straord. n. 2 del 29.01.2015;
- Piano degli Interventi / 2° Fase - Variante n. 1 - approvata con D.C.C. n. 36 del 29.07.2016;
- Piano degli Interventi - Variante n. 2 "Variante Verde n. 1- art 7 L.R. 4/2015" approvata con D.C.C. n. 2 del 25.01.2017;
- Piano degli Interventi - Variante n. 3 "Variante Verde n. 2- art 7 L.R. 4/2015" approvata con D.C.C. n. 32 del 21.12.2018;
- Piano degli Interventi - Variante n. 4 approvata con D.C.C. n. 31 del 21.12.2018;
- Piano degli Interventi - Variante n. 5 approvata con D.C.C. n. del

Marzo 2021

STUDIO ARCH. ROBERTO SBROGIO' - Via G. della Casa, 9 - 37122 Verona
tel. 045 8014083 - fax 045 8035147 - info@studiosbrogio.it

Studio di
architettura
urbanistica
progettazione
urbana e
territoriale



PREMESSA

1. Il Piano Regolatore Comunale (PRC) di Albaredo d'Adige è costituito da:

- P.A.T. approvato in data 30/04/2013, ratificato ai sensi dell'art. 15, comma 6 della L.R. n°11/2004 con D.G.R. Veneto n°926 del 18/06/2013.;
- Primo Piano degli Interventi - 1° Fase - "allineamento cartografico e normativo P.R.G./P.A.T." approvato con Delib. Commissario Straord. n. 2 del 29.01.2015;
- Piano degli Interventi – 2° Fase – Variante n. 1 - approvata con D.C.C. n. 36 del 29.07.2016;
- Piano degli Interventi - Variante n. 2 "Variante Verde n. 1- art 7 L.R. 4/2015" approvata con D.C.C. n. 2 del 25.01.2017.
- Piano degli Interventi - Variante n. 3 "Variante Verde n. 2 - art 7 L.R. 4/2015" approvata con D.C.C. n.32 del 21.12.2018.
- Piano degli Interventi - Variante n. 4 approvata con D.C.C. n.31 del 21.12.2018.
- P.A.T. Variante n. 1 "Adeguamento alla L.R. 14/2017 – DGR 668/2018" adottata con DCC n. 31 del 28 novembre 2020 ed in fase di approvazione.

2. A seguito redazione del Regolamento Edilizio Comunale "REC" in adeguamento allo schema del Regolamento Edilizio Tipo "RET" approvato nell'Intesa Stato - Regioni - Comuni (sancita in sede di Conferenza Unificata del 20 ottobre 2016 e pubblicata nella G.U. del 16 novembre 2016 n. 268), recepito con DGRV n. 1896 del 22 novembre 2017 e predisposto ai sensi della DGRV n. 669 del 15 maggio 2018, il Comune di Albaredo d'Adige ha dato avvio alla predisposizione della presente Variante n. 5 al P.I. per l'adeguamento delle N.T.O. del P.I. vigente alle definizioni uniformi aventi incidenza sulle previsioni dimensionali contenute nel REC.

Vengono pertanto definite le modifiche alle NTO del P.I. vigente, derivanti dal recepimento delle definizioni unitarie e dalle disposizioni contenute nel REC, secondo quanto di seguito evidenziato in **colore rosso**.

MODIFICHE ALLE NTO DEL P.I.**TITOLO 1 – NORME GENERALI****Art. 1.1. – Finalità****NTO P.I. VIGENTE/VARIANTE**

1. Il P.I. è lo strumento urbanistico operativo che, ai sensi dell'art. 12 della L.R. 11/2004, in coerenza e in attuazione del P.A.T., individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio, programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.
2. Gli interventi di natura urbanistica e edilizia devono rispettare la legislazione nazionale e regionale vigente, la disciplina urbanistica del Piano Regionale Territoriale di Coordinamento (P.T.R.C.) e del Piano d'Area vigente (Piano d'Area delle Valli Grandi Veronesi) e del Piano di Assetto Idraulico (P.A.I.).
Per l'applicazione delle procedure dello Sportello Unico Edilizia (SUE) e per le Attività Produttive (SUAP) va fatto altresì riferimento anche alle disposizioni contenute negli artt. 5, 6 e 7 del Regolamento Edilizio Comunale "REC" redatto secondo lo schema di Regolamento Edilizio Tipo "RET" approvato nell'intesa Stato – Regioni – Comuni (sancita in sede di Conferenza Unificata del 20 ottobre 2016 e pubblicata nella G. U. del 16 novembre 2016 n. 268), recepito con DGRV n. 1896 del 22 novembre 2017 e predisposto ai sensi della DGRV n. 669 del 15./05/2018.
3. Sono abrogate le disposizioni locali in contrasto con le presenti Norme Tecniche Operative.
4. Il presente Piano degli Interventi (P.I.) attua parzialmente il Piano di Assetto del Territorio approvato in conferenza dei servizi e ratificato dalla Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n. n. 926 del 18 Giugno 2013 pubblicata sul BUR n. 55 del 02.07.2013.
5. Il presente P.I. è conforme agli obiettivi delineati dal Documento del Sindaco che ha evidenziato le trasformazioni urbanistiche, gli interventi e le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi.
6. La Variante n. 5 al P.I. recepisce le definizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale aventi incidenza urbanistica ai fini della lettura e interpretazione dei parametri e delle quantità contenute nel P.I. stesso. Ai sensi del comma 2 dell'art. 48 ter della LR 11/2004 le nuove definizioni aventi incidenza urbanistica, incompatibili con quelle contenute nei regolamenti edilizi e nelle norme tecniche degli strumenti urbanistici vigenti, trovano applicazione a far data dall'efficacia della variante di adeguamento degli strumenti urbanistici comunali. Il P.I. si raccorda ed attua, inoltre, con le disposizioni in materia di contenimento dell'uso del suolo di cui alla LR 14/2017 e alla DGRV 668/2018 recepite dalla variante n. 1 al PAT di adeguamento a tali norme.

TITOLO 3 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Per l'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi delle N.T.O. del P.I., va fatto riferimento anche alle disposizioni contenute nel REC redatto secondo lo schema redatto secondo lo schema di Regolamento Edilizio Tipo (RET) approvato nell'intesa, sancita in sede di Conferenza Unificata, Stato – Regioni – Comuni del 20 ottobre 2016, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016 n. 268, recepito con DGRV n. 1896 del 22 novembre 2017 e predisposto ai sensi della DGRV n. 669 del 15./05/2018. In particolare, ai fini dell'interpretazione dei parametri e limiti dimensionali del P.I., si richiamano i contenuti del REC di cui alle definizioni dell'Allegato A- aventi incidenza urbanistica e le specificazioni aggiuntive riportate nell'Art. 3, come di seguito precisato.

Art. 3.1. - Indice di edificabilità fondiaria

NTO P.I. VIGENTE/VARIANTE

Per l'indice di edificabilità fondiaria va fatto riferimento ai contenuti del REC di cui all' "**Allegato A - Quadro delle definizioni uniformi, voce n. 4 – Indice di edificabilità fondiaria**" e all' "**Art. 3 – Definizioni tecniche di competenza Comunale e specificazioni aggiuntive rispetto alle definizioni dell'Allegato A-, punto 4**" e a quanto di seguito riportato:

1. L'indice di edificabilità fondiaria è dato dal rapporto tra il volume costruibile e la superficie netta del lotto.
2. Nel calcolo dell'indice di edificabilità, sono considerate utili le aree di rispetto stradale, mentre sono tassativamente escluse quelle destinate alla formazione di vie, piazze, spazi pubblici e servizi comuni (art. 4 della legge n° 847/964), anche se tali aree al momento della richiesta della concessione per edificare fanno ancora parte del lotto.
3. All'atto della richiesta del titolo edilizio, le aree di cui sopra dovranno essere esattamente identificate e definite.

Art. 3.2. - Indice di edificabilità territoriale

NTO P.I. VIGENTE/VARIANTE

Per l'indice di edificabilità territoriale va fatto riferimento ai contenuti del REC di cui all' "**Allegato A - Quadro delle definizioni uniformi, voce n. 3 – Indice di edificabilità territoriale**" e all' "**Art. 3 – Definizioni tecniche di competenza Comunale e specificazioni aggiuntive rispetto alle definizioni dell'Allegato A-, punto 3**" e a quanto di seguito riportato:

1. Indice di edificabilità territoriale è dato dal rapporto tra il volume edilizio ammesso e la superficie territoriale interessata dall'intervento che si intende come l'insieme delle aree comprese nell'ambito di intervento; si escludono dall'applicazione dell'indice territoriale le aree per urbanizzazione secondaria e la viabilità di tipo prescrittivo, indicate come tali sulle planimetrie di P.R.C.
2. Sono considerate utili, ai fini del calcolo dei volumi ammessi, le aree di rispetto stradale, purché incluse nel perimetro dell'ambito di intervento e le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.
3. Tale indice non potrà in nessun caso essere utilizzato in misura inferiore all'75% di quello previsto dalle norme di zona.

Art. 3.4. - Superficie coperta

NTO P.I. VIGENTE/VARIANTE

Per la superficie coperta va fatto riferimento ai contenuti del REC di cui all' "**Allegato A - Quadro delle definizioni uniformi, voce n. 8 – Superficie coperta**" e all' "**Art. 3 – Definizioni tecniche di competenza Comunale e specificazioni aggiuntive rispetto alle definizioni dell'Allegato A-, punto 8 bis**" e a quanto di seguito riportato:

1. Per superficie coperta del fabbricato, s'intende la proiezione sull'orizzontale del filo esterno del massimo perimetro dell'edificio, compresi i corpi sporgenti porticati e simili.
2. Non concorrono alla formazione della superficie coperta gli aggetti quali gronde, poggioni o logge senza sovrastanti corpi chiusi con sbalzo fino a ml.1,50 (limitatamente a questa misura per sbalzi superiori), le scale aperte interessanti non più di un piano o più piani solo nei casi previsti da norme di sicurezza, da leggi o regolamenti speciali.

3. Non concorrono alla formazione della superficie coperta eventuali volumi tecnici esterni alla sagoma dell'edificio di esclusivo accesso alla copertura.
4. Non concorrono inoltre alla formazione della superficie coperta e alla misurazione delle distanze i locali interrati, senza sovrastante costruzione, il cui estradosso sia ad una quota non superiore a ml. 0,80 rispetto alla quota media del piano campagna, prima della sua sistemazione definitiva.
5. Il calcolo della superficie coperta avviene con le modalità previste dalla vigente normativa nel campo del risparmio energetico.

Art. 3.5. - Rapporto di copertura

NTO P.I. VIGENTE/**VARIANTE**

Per il rapporto di copertura va fatto riferimento ai contenuti del REC di cui all'”**Allegato A- Quadro delle definizioni uniformi, voce n. 11 – Indice di copertura**” e a quanto di seguito riportato:

Il rapporto di copertura è dato dal quoziente tra la superficie coperta, calcolata ai sensi dell'Art. 3.4, diviso la superficie del lotto.

Il rapporto di copertura è dato dalla risultante tra la superficie coperta calcolata ai sensi del precedente articolo e la superficie netta del lotto.

Art. 3.6. - Altezza dei fabbricati

NTO P.I. VIGENTE/**VARIANTE**

Per l'altezza dei fabbricati va fatto riferimento ai contenuti del REC di cui all'”**Allegato A - Quadro delle definizioni uniformi, voce n. 28 – Altezza dell'edificio**” e all'”**Art. 3 – Definizioni tecniche di competenza Comunale e specificazioni aggiuntive rispetto alle definizioni dell'Allegato A-, punto 28 bis**” e a quanto di seguito riportato:

1. L'altezza massima del fabbricato è data dalla differenza di quota tra la quota di caposaldo (o la quota media dei capisaldi) e la più alta delle quote delle linee di impatto determinate dall'intradosso dei solai di copertura, all'interno dell'edificio, con le murature perimetrali di gronda perpendicolari alla pendenza di falda. Per caposaldo si intende la quota minima del terreno circostante, qualora l'edificio venga a trovarsi oltre m. 20 dal ciglio della strada più vicina; per costruzioni che anche parzialmente sorgano ameno di m. 20 dalla strada, la quota di caposaldo viene riferita alla quota di marciapiede se esistente o previsto, in carenza, all'asse della sede stradale sempre che l'area del lotto interessato si trovi in situazione pianeggiante con differenza di quote, in positivo o in negativo, dalle strade di riferimento, non superiori al 2%.
2. Diversamente il caposaldo va stabilito come per le costruzioni che sorgano a più di m. 20 dalla strada. In ogni caso dovrà essere presentato per la richiesta della concessione il rilievo dello stato di fatto.
3. Per i fabbricati con destinazione produttiva, l'altezza va misurata alla quota dell'imposta della struttura di copertura al netto dei volumi tecnici di seguito definiti.
4. Il calcolo dell'altezza del fabbricato avviene con le modalità previste dalla vigente normativa nel campo del risparmio energetico.
5. Nel caso di fabbricati con coperture a falde inclinate con pendenza superiore al 35% o di dislivello tra quota del pavimento del sottotetto e l'imposta della falda inclinata superiore ai 60 cm., l'altezza va riferita alla quota media della falda inclinata.

Art. 3.7. – VolumiNTO P.I. VIGENTE/**VARIANTE**

Per il volume del fabbricato va fatto riferimento ai contenuti del REC di cui all' "Allegato A - Quadro delle definizioni uniformi, voce n. 19 - Volume totale o volumetria complessiva" e all' "Art. 3 – Definizioni tecniche di competenza Comunale e specificazioni aggiuntive rispetto alle definizioni dell'Allegato A-, punti 19 bis e 23" e a quanto di seguito riportato:

1. Il volume del fabbricato è il volume del solido emergente dal terreno, ad eccezione dei porticati soggetti ad uso pubblico e dei volumi tecnici secondo quanto di seguito stabilito.
2. I porticati ad uso pubblico devono risultare completamente accessibili, anche da parte di disabili, dalla pubblica strada o marciapiede pedonale; a tal fine deve essere istituito un vincolo perenne nelle forme stabilite dalla legge.
3. Il volume del fabbricato si computa, vuoto per pieno, come somma dei prodotti della superficie coperta per le relative altezze lorde di ciascun piano, misurate da pavimento a pavimento.
4. Nel computo dei piani e dei volumi non si considerano i sottotetti, qualora essi siano coperti da falde inclinate con pendenza uniforme non superiore al 35% e vi sia un dislivello non superiore a 60 cm. dalla quota del pavimento del sottotetto all'imposta della falda inclinata.
5. Qualora la pendenza della falda o l'altezza dell'imposta del tetto siano maggiori l'intero sottotetto va computato come volume considerando la media delle altezze delle falde.
6. Per l'ultimo piano di ciascuna parte dell'edificio l'altezza lorda si misura all'intradosso del solaio di copertura; qualora la copertura sia costituita da porzioni aventi diversa altezza si considererà ciascuna porzione separatamente.
7. Sono esclusi dal calcolo del volume i porticati aperti al piano terra su almeno due lati fino ad un massimo complessivo di 1/4 della superficie coperta della costruzione afferente (l'eccedenza viene conteggiata) e porticati aduso pubblico e i volumi tecnici.
8. Il calcolo del volume avviene con le modalità previste dalla vigente normativa nel campo del risparmio energetico.

Art. 3.9. - Distanze dalle strade, dai confini e tra i fabbricatiNTO P.I. VIGENTE/**VARIANTE**

Per le distanze dalle strade, dai confini e tra i fabbricati, va fatto riferimento ai contenuti del REC di cui all' "Allegato A - Quadro delle definizioni uniformi, voce n. 30 - Distanze" e all' "Art. 3 – Definizioni tecniche di competenza Comunale e specificazioni aggiuntive rispetto alle definizioni dell'Allegato A-, punto n. 30" e a quanto di seguito riportato:

1. DISTANZA DALLE STRADE: è da distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dal ciglio stradale, come definito dall'art. 2 D.M. 1 Aprile 1968 n° 1404, ossia inteso con limite dagli spazi pubblici esistenti e previsti (strade, marciapiedi, piazze) nonché dalle strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle, fossati).
2. DISTANZA DAI CONFINI: è la distanza minima misurata in modo radiale della superficie coperta del fabbricato (come definito al precedente art. 3.4), dai confini di proprietà; in caso di porticato, la distanza deve essere calcolata dagli appoggi.
3. Non vengono considerati, ai fini delle distanze dai confini, i corpi di fabbrica emergenti dal piano di campagna originario per non più di 0,80 ml.; per le finalità di questo comma le delimitazioni delle aree a standard sono assimilate ai confini di proprietà.
4. Nel caso di confini tra zone residenziali e zone agricole o di rispetto stradale, ricadenti nella stessa proprietà, è ammessa la costruzione sul confine di zona.
5. Le distanze dai confini, indicate come minime, possono essere diminuite qualora sia stipulata tra confinanti un apposito atto registrato e trascritto.

6. **DISTACCO TRA FABBRICATI**: è la distanza minima che un corpo di fabbrica deve osservare da altri corpi di fabbrica; le distanze tra fabbricati e tra corpi di fabbrica di uno stesso edificio devono essere misurate in modo **lineare**. Il distacco tra corpi di fabbrica dello stesso edificio non viene computato qualora il rapporto tra la profondità e la larghezza sia uguale o inferiore a **1/2**.
7. Non vengono considerati, nella misurazione dei distacchi tra fabbricati, i corpi di fabbrica emergenti dal piano di campagna originario per non più di 0,80 ml.;
8. E' ammesso comunque l'arretramento dei singoli piani di un edificio per rispettare le distanze prescritte; in tale caso queste vanno misurate assumendo come riferimento l'altezza delle diverse fronti (anche sfalsate) dell'edificio stesso.

Art. 3.10. - Numero dei piani

NTO P.I. VIGENTE/**VARIANTE**

Per il numero dei piani va fatto riferimento ai contenuti del REC di cui all' "Allegato A - Quadro delle definizioni uniformi, voce n. 25 – Numero dei piani" e a quanto di seguito riportato:

E' il numero totale dei piani abitabili o agibili fuori terra; non costituiscono piano abitabile i soppalchi quando siano aperti per almeno un lato sui locali sottostanti e formino con esso parte integrante.

Il numero dei piani ammessi nelle singole zone omogenee è precisato nella tabella degli indici stereometrici delle stesse.