

Regione del Veneto
Città Metropolitana di Venezia

Comune di

Noventa di Piave



P.I.

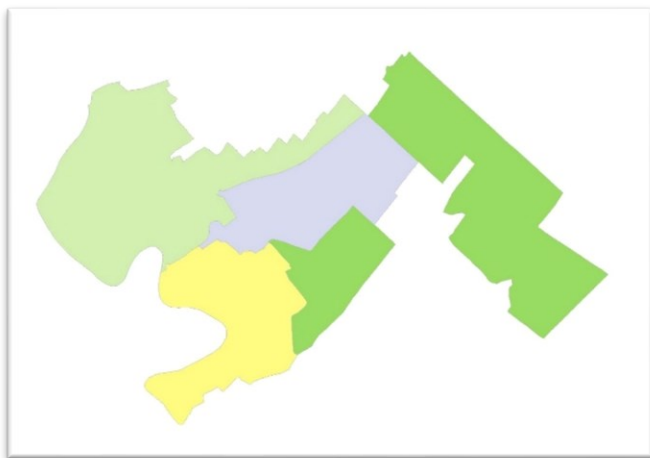
Piano degli Interventi

Variante n 9 alle N.T.O. del Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 48 ter, comma 4 della LR 11/2004, con le procedure dell'articolo 14 della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14

Relazione Tecnica

Variante alle NTO

Dichiarazione di non necessità di procedura VAS



ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI VENEZIA		
SEZIONE A PIANIFICATORE		FRANCESCO FINOTTO N° 3189

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI VENEZIA		
SEZIONE A ARCHITETTO		VALTER GRANZOTTO N° 805

Progettisti:
Urb. Francesco Finotto
Arch. Valter Granzotto

PROTECO
engineering

luglio 2024

Sommario	
Premessa	5
Modifiche all'art. 4 - Definizioni urbanistiche	6
Modifiche all'art. 5 - Destinazioni d'uso	6
Art. 33 – bis Norme comuni per le zone residenziali, produttive e commerciali	6
Modifica agli Artt. 42, 43, 44 - Zone "D1", "D2" e "D4"	6
Elaborati di Variante	7
Le Varianti alle Norme Tecniche Operative	8
Variante n. 1.....	8
Variante n. 2.....	8
Variante n. 3.....	8
Variante n. 4.....	8
Variante n. 5.....	9
Variante n. 6.....	9
Variante n. 7.....	9
Dichiarazione di non necessità di procedura VAS	10

Premessa

Come previsto dall'art. 48 ter, comma 4 della LR 11/2004, i Comuni, con apposita variante, adeguano gli strumenti urbanistici comunali alle nuove definizioni uniformi aventi incidenza urbanistica contenute nel nuovo Regolamento Edilizio, adeguato allo schema di Regolamento Edilizio Tipo e ai relativi allegati, ai sensi dell'articolo 4, comma 1 sexies, del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001. Inoltre, il comma 3 del medesimo art. 48 ter precisa che: "I Comuni utilizzano in ogni caso le nuove definizioni ai fini della determinazione dei parametri e dei coefficienti necessari per l'approvazione della variante al cui comma 4".

D'altra parte, ai sensi dell'art. 2 comma 4 dell'Intesa Governo-Regioni-Comuni del 20/10/2016, il recepimento delle Definizioni uniformi non deve comportare la modifica delle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti, assicurando l'invarianza dei parametri aventi incidenza urbanistica.

Ora, i principali parametri che incidono sul dimensionamento degli strumenti urbanistici sono gli indici di edificabilità territoriale e fondiaria, descritti nelle Definizioni Uniformi (Allegato A al RET) al n. 3 e 4 come "quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale o fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente. Tuttavia, mentre nell'Allegato A troviamo una definizione di Volume (la n. 19. Volume totale o volumetria complessiva) e ben sei definizioni di superficie (12. Superficie totale, 13. Superficie lorda, 14. Superficie utile, 15. Superficie accessoria, 16. Superficie complessiva, 17. Superficie Calpestabile) nello stesso non è contenuta alcuna definizione di *Volume Edificabile* o *Superficie Edificale*, ed è pertanto necessario stabilire quale parametro utilizzare per definire lo *jus ædificandi* attribuito dal Piano degli Interventi.

Il Piano degli Interventi del Comune di Noventa di Piave utilizza il parametro della Superficie netta di Pavimento per misurare le quantità edificabili, in continuità con il previgente PRGC. Si tratta di un parametro che definisce il carico insediativo escludendo una parte di locali accessori (posti macchina fino a 18 mq per alloggio, terrazze e balconi fino a ml. 2,50, portici pubblici e condominiali, ecc.) che non trova riscontro in alcuna definizione di superficie contenuta nell'Allegato A al RET. Inoltre, il confronto tra le superficie di edifici oggetto di Permesso di Costruire (recenti e meno recenti) espresse in S.n.p. e in Superficie Complessiva ha evidenziato una radicale irriducibilità dei due parametri, con oscillazioni comprese tra 1,13 e 1,60.

Si ritiene pertanto ragionevole, al fine di assicurare l'invarianza dei parametri aventi incidenza urbanistica utilizzare direttamente il parametro di Superficie Edificabile, precisando tale scelta nell'art. 33 bis delle NTO, ed affidando al Regolamento Edilizio, all'art. 2bis nella parte riservata alle Definizioni tecniche di competenza comunale, l'esatta definizione di Superficie Edificabile, mutuandola da quella di S.n.p. già contenuta nelle N.T.O.

Inoltre, al fine di assicurare una completa invarianza del dimensionamento è necessario precisare, sempre nell'art. 33 bis, relativamente al parametro della Superficie Coperta che le quantità prima non computate in sede di N.T.O. sono ora considerate aggiuntive alle quantità massime stabilite dalle norme di zona.

Pertanto l'Art. 33 bis è il cardine delle modifiche alle NTO necessarie per allineare il PI alle definizioni uniformi aventi incidenza urbanistica contenute nel Regolamento Edilizio, essendo tutte le altre modifiche proposte mere conseguenze di tale decisione.

Vediamo di seguito le modifiche a ciascun articolo delle NTO.

Modifiche all'art. 4 - Definizioni urbanistiche

Si stralciano tutte le definizioni contenute nel comma 1 e si rinvia alle "Definizioni uniformi", di cui all'allegato A dell'Intesa Governo-Regioni-Comuni del 20 ottobre 2016, nonché alle ulteriori definizioni necessarie a completare la disciplina urbanistica ed edilizia comunale. Inoltre si aggiornano i riferimenti alle definizioni contenute all'art. 2 della Legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 per le norme sul consumo di suolo, nonché alla Legge 29 settembre 1964, n. 847 e ss.mm.ii. per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Modifiche all'art. 5 - Destinazioni d'uso

Si stralciano tutte le definizioni relative alle destinazioni d'uso, poiché trasferite nel Regolamento Edilizio.

Art. 33 – bis Norme comuni per le zone residenziali, produttive e commerciali

Si precisa che in tutte le Zone Territoriali Omogenee, ad esclusione delle zone agricole, la quantità di superfici edificabile è espressa in Superficie Edificabile (S.E.) mentre nelle zone agricole la quantità di volume edificabile è espressa in Volume Edificabile (V.E.). Inoltre si riportano le superfici accessorie ammesse in aggiunta al rapporto di copertura massimo previsto per le singole ZTO.

Modifica agli Artt. 42, 43, 44 - Zone "D1", "D2" e "D4"

Si modifica il parametro relativo all'altezza massima dei fabbricati, prima fissato in "ml. 10,00" ed ora sostituito con "ml. 15,50", a seguito del nuovo criterio contenuto nelle "definizioni uniformi". Infatti, l'altezza dei fabbricati contenuta nel comma 1, lettera g) dell'art 4 delle NTO, ora stralciato, è definita come "... *differenza tra la quota zero e la quota media dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o agibile ...*", mentre al punto 27 delle definizioni uniformi l'altezza del fronte all'estremità superiore è delimitata: "... *dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane ...*", comprendendo anche lo spessore delle travi di copertura e l'altezza di eventuali muretti posizionati sopra l'estradosso del solaio. Ne risulta la necessità di incrementare l'altezza massima dei fabbricati per assicurare l'invarianza del fronte degli edifici.

Elaborati di Variante

La Variante n. 9 al PI è costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione Tecnica;
- Variante alle NTO;
- Variante all'Allegato 1 alle NTO;
- Dichiarazione di non necessità di procedura VAS;
- Dichiarazione di non necessità di V.Inc.A.;
- Asseverazione di non necessità di Studio di Compatibilità Idraulica.

Le Varianti alle Norme Tecniche Operative

Variante n. 1

1. In tutte le NTO e nei corrispondenti Allegati, il parametro della Superficie Netta di Pavimento (S.n.p.) è sostituito da quello della Superficie Edificabile (S.E.).

Variante n. 2

1. All'art 4 delle NTO – *Definizioni urbanistiche* il primo comma è stralciato e sostituito dal seguente disposto:

“1. Per le definizioni dei parametri urbanistici si fa riferimento al Regolamento Edilizio adeguato ai sensi dell'art. 48ter della LR 11/2004 che comprende le “Definizioni uniformi”, di cui all'allegato A dell'Intesa Governo-Regioni-Comuni del 20 ottobre 2016, nonché le ulteriori definizioni necessarie a completare la disciplina urbanistica ed edilizia comunale.”

2. All'art 4 delle NTO – *Definizioni urbanistiche* si aggiungono i seguenti commi 5 e 6:

“5. Ai fini degli interventi disciplinati dalle disposizioni per il contenimento del consumo di suolo si fa riferimento alle definizioni di cui all'art. 2 della Legge regionale 6 giugno 2017, n. 14.

6. Per le definizioni relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria si fa riferimento alla Legge 29 settembre 1964, n. 847 e ss.mm.ii.”

Variante n. 3

1. L'Art. 5 delle NTO – *Destinazioni d'uso* è stralciato.

Variante n. 4

1. Alle NTO del PI si aggiunge il seguente Art. 33 – bis:

...Omissis

“Art. 33-bis Norme comuni per le zone residenziali, produttive e commerciali

1. In tutte le Zone Territoriali Omogenee, ad esclusione delle zone agricole, la quantità di superfici edificabile è espressa in Superficie Edificabile (S.E.) mentre nelle zone agricole la quantità di volume edificabile è espressa in Volume Edificabile (V.E.).

2. In tutte le Zone Territoriali Omogenee in aggiunta al rapporto di copertura massimo previsto per le singole Z.T.O. è ammessa la realizzazione dei seguenti superfici accessorie:

- i bersò, pompeiane, pergolati e gazebi con superficie massima lorda di pianta mq. 25, altezza massima ml. 2.50, privi di qualsiasi elemento impermeabile di copertura;
- le bussole d'ingresso ricavate in aggetto rispetto alla sagoma degli edifici fino ad un massimo di mq. 3,00;
- le scale aperte, le vasche antincendio, le piscine esterne;

- le legnaie e le cassette in legno per ricovero degli attrezzi da giardinaggio liberamente appoggiate al suolo, prive di allacciamento ai pubblici servizi, con altezza massima non superiore a ml. 2,50 e per un massimo di mq 6,00: oltre sono interamente computate;
- all'interno delle zone produttive (D1 e D4) le tettoie e manufatti di modesta entità, la cui superficie non superi il 5% della superficie coperta dell'edificio, non adatti alla presenza di manodopera, realizzate con lo scopo di proteggere impianti tecnologici ed apparati che, per le loro caratteristiche funzionali, non possono trovare collocazione all'interno dell'edificio; tali manufatti devono osservare dai confini la distanza di ml 1,50, mentre non sono influenti al fine delle distanze tra fabbricati;
- all'interno delle zone produttive (D1 e D4) le tettoie e pensiline con funzione ombreggiante dei posti auto munite di elementi permeabili di copertura (tende, brisoleil, ecc.).”

Variante n. 5

All'art. 42 delle NTO del PI – Zone “D1”, terzo comma, il parametro dell'altezza massima dei fabbricati di “ml. 10,00” è sostituito con: “ml. 15,50”.

Variante n. 6

All'art. 43 delle NTO del PI – Zone “D2”, terzo comma, il parametro dell'altezza massima dei fabbricati di “ml. 10,00” è sostituito con: “ml. 15,50”.

Variante n. 7

All'art. 44 delle NTO del PI – Zone “D4”, secondo comma, il parametro dell'altezza massima dei fabbricati di “ml. 10,00” è sostituito con: “ml. 15,50”.

Dichiarazione di non necessità di procedura VAS

Poiché la variante alle NTO del PI è redatta ai sensi dell'art. 48 ter, comma 4 della LR 11/2004 e con le procedure dell'articolo 14 della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 è esclusa dalla procedura VAS come precisato nel Parere Motivato n. 259 del 14 ottobre 2021 che individua tra le categorie di esclusione le "Varianti ai PAT/PATI o al PI conseguenti all'adeguamento a norme e/o piani sovraordinati, in caso di esclusivo recepimento di indicazioni normative, ivi comprese le varianti di adeguamento normativo al Regolamento Edilizio Comunale (REC) ai sensi dell'art. 48 ter della LR 11/2004."