

COMUNE DI SPRESIANO
Provincia di Treviso

P.R.C.

Elaborato

B

Scala

PIANO DEGLI INTERVENTI
3° VARIANTE PARZIALE

Integrazioni Norme Tecniche Operative



Sindaco
Marco Della Pietra

Segretario Comunale
Antonella Viviani

Responsabile del Servizio Territorio
geom. Pierluigi Visentin

Progettisti
arch. Lisa Zanetti
dott. Daniele Barbon

DATA giugno 2023

PREMESSA

La Variante parziale n. 3 al Piano degli Interventi prevede una modifica all'articolo 7 – Parametri urbanistici ed edilizi e integrazione all'articolo 68 – Tessuti Consolidati Pianificati delle vigenti Norme Tecniche Operative.

Al fine di consentire il confronto tra l'elaborato del PI vigente e quello variato a seguito della Variante n. 3, si distinguono:

carattere normale per le parti non variate

carattere rosso per le parti rimosse

carattere verde per le parti variate

ARTICOLO 7 – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

1. I parametri urbanistici ed edilizi ed i relativi metodi di misurazione che regolano l'edificazione e l'urbanizzazione nel territorio comunale sono contenuti e definiti nel Regolamento Edilizio (RE) comunale adeguato alla DGRV n. 1896/2017 e DGRV 669/2018. Laddove il PI prevede la possibilità di deroga a minor distanza dai confini, è necessario produrre accordo tra proprietà con atto registrato e trascritto.

2. Il PI disciplina le previsioni edificatorie nel territorio comunale con indici riferibili alla Superficie calpestabile (Scal), ovvero la superficie risultante dalla somma delle superfici utili (Su) e delle superfici accessorie (Sa) di pavimento, come definite ~~all'articolo 3~~ dalle definizioni uniformi del Regolamento Edilizio "Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia".

3. Gli indici di fabbricabilità sono da applicarsi secondo le modalità sotto specificate:

- gli indici (IT) sono da correlarsi alla superficie territoriale (ST);
- gli indici (IF) sono da correlarsi alla superficie fondiaria (SF).

Nel caso di interventi edilizi diretti conseguenti a piani con strumento urbanistico attuativo, la somma dei volumi e delle superfici costruibili nei singoli lotti non può superare il valore ottenuto applicando l'indice di edificabilità territoriale alla superficie territoriale, cioè deve essere verificata la seguente relazione:

$$Si SFi \times IFi < ST \times IT$$

in cui:

SFi = Superficie fondiaria del lotto iesimo;

IFi = Indice di fabbricabilità fondiaria del lotto iesimo.

4. Qualora risulti necessario trasformare la superficie calpestabile (Scal) in volume va applicata a quest'ultima l'altezza virtuale di ml 3,00; tale prodotto va aumentato del 20% per avere il volume definitivo.

5. Alla Superficie calpestabile (Scal) non vanno computati e quindi dettratti:

- i soli locali completamente interrati qualora non comportino nuovi carichi urbanistici residenziali e/o produttivi;
- **i locali seminterrati, legittimamente realizzati alla data di adozione del P.I. (giugno 2021), per la sola porzione entro terra; la porzione utile fuori terra verrà computata proporzionalmente all'altezza del vano emergente;**
- ~~la maggiore superficie derivante dall'applicazione della L.R. 21/1996 e s.m.i. e del D.lgs 102/2014 relativi al maggiore spessore di pareti e solai per il miglioramento delle prestazioni energetiche ed acustiche degli edifici;~~
- le logge aventi profondità massima ml 1,50 dal filo esterno dell'edificio; per quelle con profondità eccedente va computata la parte superiore a ml 1,50;
- le terrazze ~~aventi larghezza pari o inferiore al ml 1,50; oltre tale larghezza va computata tutta la superficie;~~
- **i balconi, i ballatoi, le pensiline e le porzioni di superficie coperta con sovrastanti corpi chiusi aventi larghezza pari o inferiore al ml 1,50; oltre tale larghezza va computata tutta la superficie;**
- i porticati asserviti all'uso pubblico;
- i porticati con le caratteristiche previste dal Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale, fino ad un massimo del 20% della superficie coperta; oltre tale superficie va computata la parte eccedente;
- i garage ricavati fuori terra non sono computabili nel calcolo della Scal per un massimo di mq 30 per unità abitativa, riconducibili a due stalli da ml 3,00 x 5,00; dovrà pertanto escludersi la costruzione di accessi carrabili verso vani interrati, qualora si utilizzi lo scomputo delle suddette superfici; la detrazione della superficie dei garage fuori terra comporta la costituzione di vincolo pertinenziale registrato e trascritto a favore delle relative unità immobiliari ai sensi dell'articolo 9 della L. n. 122/1989;
- la superficie delle serre bioclimatiche come definite nella DGRV 1781/2011 e realizzate con le caratteristiche previste nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;

- le superfici dei sottotetti esistenti alla data di adozione del PI che non costituivano volume al momento della loro realizzazione in funzione di precedenti norme (es. sottotetti praticabili ma non abitabili);
 - le superfici dei sottotetti raggiungibili con scala retrattile di larghezza massima cm 80 e da botola, con altezza utile della muratura all'innesto della falda di copertura sopra il soffitto dell'ultimo piano abitabile, inferiore o uguale a ml 0,50; in tali superfici non potranno essere ricavati locali di servizio quali: servizi igienici, e ripostigli;
 - le superfici dei vani scala e degli atrii di ingresso degli edifici plurifamiliari;
 - le superfici dei volumi tecnici come definiti dalla Circolare del Ministero LL.PP. n. 2474/1973;
 - le premialità previste dalle presenti NTO del Piano degli Interventi.
6. L'entrata in vigore del Regolamento Edilizio, ovvero delle definizioni uniformi in esso contenute, non incide sugli strumenti urbanistici generali e/o attuativi approvati anteriormente alla sua all'adozione.

ARTICOLO 68 – TESSUTI CONSOLIDATI PIANIFICATI (TCP)

Definizione

1. Questi Tessuti sono rinvenibili nelle parti di recente urbanizzazione realizzati attraverso PUA o altri strumenti di pianificazione urbanistica, all'interno delle quali sono generalmente presenti le opere di urbanizzazione e gli standard urbanistici richiesti dalla legislazione vigente; sono quindi ambiti con edilizia recente, dove sono chiaramente leggibili le regole pianificatorie e di impianto.

Obiettivi

2. In quanto tessuti con edilizia “giovane” e generalmente dotata dei necessari servizi gli interventi dovranno essere finalizzati a:

- conservare il tessuto urbanistico;
- migliorare la qualità edilizia con costruzioni a basso impatto ambientale e sostenibile;
- consolidamento e miglioramento funzionale del patrimonio edilizio;
- potenziamento del verde.

Modalità degli interventi

3. Le modalità di intervento sono quelle definite nelle Norme generali per le Zone residenziali consolidate, salvo diverse indicazioni dei tabulati di zona

Disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici

4. Sono consentiti, salvo diverse indicazioni dei tabulati di zona, i seguenti interventi:

- a) nuova edificazione e saturazione edificatoria con utilizzazione dell'indice fondiario dei tabulati di zona;
- b) aumento massimo di mq 30 di superficie calpestabile (Scal) degli edifici unifamiliari e bifamiliari, per adeguamento igienico-sanitario e funzionale, applicabile una sola volta, per gli edifici che alla data di adozione del PI abbiano esaurito le potenzialità edificatorie; l'aumento una tantum della Scal non è applicabile nei fabbricati che hanno già usufruito precedentemente di tale ampliamento;
- c) aumento una tantum degli edifici plurifamiliari fino a 50 mq di superficie calpestabile (Scal) per strutture funzionali al condominio (lavanderie/stirerie, ascensore, sala per attività comuni, ecc.);
- d) aumento massimo del 20% della superficie calpestabile (Scal) esistente nel caso del raggiungimento, per l'intero edificio, di prestazioni energetiche non inferiori alla classe A4.

Gli interventi di ampliamento di cui alle lettere b), e d) del presente comma non sono sommabili. Gli ampliamenti di cui alle lettere b), c), d) non sono sommabili a quelli previsti dalla L.R. 4 aprile 2019, n. 14.

Gli interventi edilizi di cui ai punti b), c) e d) del presente comma non devono comportare progettazioni che diano luogo ad un peggioramento della qualità architettonica degli edifici esistenti.

5. I parametri edificatori e specifiche prescrizioni sono indicati nei tabulati di sottozona le distanze sono da determinarsi nei seguenti modi:

- Df: non inferiori a ml 10,00 fatte salve indicazioni diverse dei tabulati di zona;
- Dc e Dz: non inferiori a ml 5,00, fatte salve indicazioni diverse dei tabulati di zona accordo registrato tra confinanti;
- Ds: non inferiori a ml 5,00, fatte salve indicazioni diverse dei tabulati di zona.
-

Dotazioni urbanistiche ed ecologiche

6. Deve essere realizzata e/o mantenuta una superficie a verde ecologico (Ve) permeabile non inferiore al 25% della superficie del lotto, fatti salvi i casi ove tale quantità risulti allo stato di fatto già inferiore.

7. L'equipaggiamento vegetazionale dovrà essere preferibilmente localizzato, in ragione della localizzazione dell'intervento, verso il fronte stradale e/o le aree agricole, in funzione di filtro e mitigazione. Le superfici a verde dovranno essere equipaggiate con le strutture previste nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

8. Possono essere consentiti interventi che comportino diminuzione della superficie permeabile garantendo nel lotto almeno il 20% di (Ve), qualora si realizzino coperture verdi computando come Ve il 40% di tali superfici.

Destinazioni d'uso

9. Sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali come dal precedente articolo 18 delle presenti NTO: a1, a2 (limitatamente ad alloggi protetti per anziani) b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7 (con superficie di vendita Sv fino 1.500 mq), b9, b13, d3, e1, e2, e3, e4, g1, g2, g5, salvo diverse indicazioni dei tabulati di zona.

Aree per interventi di Edilizia Pubblica

Nelle aree destinate alla realizzazione di interventi E.R.P. ai sensi di quanto previsto dall'art. 41 delle NTA al PRG previgente, il Comune ha facoltà di rimuovere il vincolo urbanistico preordinato alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica qualora non ravveda particolari necessità di interesse pubblico o vincoli di legge.

La rimozione di tale vincolo sarà oggetto di apposito atto tra le parti interessate previa corresponsione del contributo straordinario determinato ai sensi dell'art.16 D.P.R. 380/2001, che in ogni caso non potrà essere superiore al costo dell'area valutata in base alla tabella B2 allegata alla L.R. n. 61 del 27/06/1985 e s.m.i.

Negli ambiti già convenzionati la liberazione dal vincolo comporta altresì la corresponsione, a favore del Comune, del contributo di costruzione dovuto e non versato a seguito del suo esonero convenuto con l'originaria convenzione.