



# COMUNE DI BUTTAPIETRA

Provincia di Verona

## Piano degli Interventi - Variante 2

artt. 17 e 18 LR 11/2004

### ADEGUAMENTO AL REC E AL PAT

### NORME TECNICHE OPERATIVE

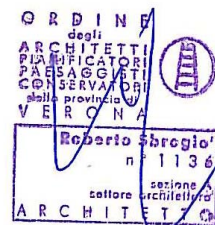


SINDACO  
Avv. Sara Moretto

RESPONSABILE U.T.C.  
Arch. Alessandra Pravato

PROGETTAZIONE  
Arch. Roberto Sbrogio

ASSESSORE URBANISTICA  
Geom. Luca Zonin



P.A.T. approvato in Conferenza dei Servizi del 06.10.2016 e del 07.11.2016

Settembre 2021

Primo P.I. approvato con D.C.C. n. 22 del 07.06.2021

**STUDIO ARCH. ROBERTO SBROGIO'** - via G. Della Casa, n. 9 - 37122 Verona  
tel. 045-8014083 / fax 045-8035147 - info@studiosbrogio.it

STUDIO DI  
architettura  
urbanistica  
progettazione  
urbana e  
territoriale



P.R.C. - Piano Regolatore Comunale - L.R. 11/2004



## PREMESSA

Come riportato nella Relazione di variante, il Comune di Buttapietra è dotato di **PRC** costituito da:

- **PAT approvato** nelle Conferenze di Servizi in data 06.10.2016 e in data 07.11.2016, ratificate con DPP n. 164 del 18.11.2016;
- **PAT Variante n. 1** “adeguamento alla LR 14/2017 – DGR 668/2018”, finalizzata al contenimento del consumo di suolo adottata con DCC n. 37 del 28.09.2020 e approvata con DCC n. 23 del 07.06.2021;
- **Primo Piano degli Interventi** “allineamento PAT/PRG con recepimento accordi pubblico-privato art. 6 LR 11/2004 e modifiche cartografiche/normative di interesse comunale “che, a seguito procedura di formazione avviata prima dell’entrata in vigore della LR 14/2017 “Disposizioni per il contenimento del consumo del suolo e modifiche della LR 11/2004”, è stato adottato con DCC n. 36 del 28.09.2020 e approvato con DCC n. 22 del 07.06.2021.

Il Comune è dotato altresì di Regolamento Edilizio Comunale (REC) approvato con DCC n. 44 del 26/10/2020, in adeguamento allo schema di Regolamento Edilizio Tipo (RET), di cui all’intesa Governo – Regioni – Comuni ( sancita in sede di Conferenza Unificata del 20 ottobre 2016 e pubblicata nel G.U. del 16/11/2016 n. 268), recepito con DGRV n. 1896 del 22/11/2017 e predisposto ai sensi della DGRV n. 669 del 15 maggio 2018, contenente le “Definizioni Uniformi” del RET aventi incidenza sulle previsioni dimensionali.

A seguito approvazione del REC, al fine di mantenere l’invarianza delle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici conseguenti all’applicazione delle nuove definizioni unificate di cui all’Intesa, **l’Amministrazione Comunale di Buttapietra:**

- **secondo Doc. Preliminare** che il Sindaco ha illustrato nel Consiglio Comunale del 30/07/2021 e che, a seguito DCC n. 37 del 30/07/2021 di presa d’atto di tale illustrazione, ha avuto pubblicazione sul sito web del Comune in merito al quale con Avviso del 11/08/2021 prot. n. 7500 ai sensi dell’art. 18 c. 2 della LR 11/2004, sono stati invitati i soggetti portatori di interessi nel territorio a presentare i propri contributi entro il 27/08/2021, al quale invito non sono pervenuti contributi;
- **ha dato avvio, alla predisposizione della presente Variante 2 al PI** per l’adeguamento delle NTO vigenti alle definizioni uniformi, aventi incidenza sulle previsioni dimensionali, contenute nel REC.

La Variante 2 al PI consiste quindi nell’adeguamento delle NTO vigenti alle definizioni uniformi della Tabella A allegata al REC aventi incidenza sulle previsioni dimensionali e alle puntualizzazioni evidenziate nell’art. 3 del REC SALVO ULTERIORI PERFEZIONAMENTI:

- 1- **a conferma** delle NTO vigenti relative al calcolo dell’indice di edificabilità fondiaria e territoriale, altezza dell’edificio e volumi, per garantire l’invarianza dimensionale del PI vigente nell’applicazione delle definizioni uniformi aventi incidenza dimensionale;
- 2- **in riferimento** all’osservazione 2.5 presentata in sede di pubblicazione del PI vigente, controdedotta in sede di approvazione del PI con rinvio di quanto richiesto alla presente variante alle NTO del PI in adeguamento al REC. In merito alle altre

osservazioni 2.2 e 2.3 presentate in sede di pubblicazione del PI vigente, sempre controdedotte in sede di approvazione del PI vigente con rinvio di quanto richiesto alla presente variante alle NTO del PI in adeguamento al REC, si precisa che quanto richiesto/segnalato trova risposta nella presente variante 2 al PI.

Vengono pertanto definite le modifiche alle NTO del PI vigente derivanti dal recepimento delle definizioni uniformi e dalle puntualizzazioni contenute nel REC secondo quanto di seguito evidenziato in colore **rosso** mentre quelle derivanti dagli ulteriori perfezionamenti introdotti, di cui ai sopracitati punti 1 e 2, sono evidenziate in colore **verde**.

## MODIFICHE ALLA NTO DEL PI

### TITOLO I – DISPOSIZIONI, DEFINIZIONI E NORME GENERALI

#### ART. 1 RIFERIMENTI ALLA LEGISLAZIONE VIGENTE

##### NTO PI VIGENTE/**VARIANTE**

Il Piano Regolatore Comunale del Comune di Buttapietra si articola in:

- Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.);
- Piano degli Interventi (P.I.).

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.

Gli interventi di natura urbanistica e edilizia devono rispettare la legislazione nazionale e regionale vigente e la disciplina urbanistica del Piano Regionale Territoriale di Coordinamento (P.T.R.C.) e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP). Si richiamano, oltre alle presenti N.T.O., anche le leggi generali e speciali della Repubblica Italiana e della Regione Veneto; in particolare la L.R. 11/2004 e s.m.i., la LR 14/2017, la LR 14/2019 e la LR 29/2019.

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. 4, 5 e 6 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.

La presente Variante n. 2 al PI recepisce le definizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale aventi incidenza urbanistica ai fini della lettura e interpretazione dei parametri e delle quantità contenute nel PI 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 PI si raccorda ed attua, inoltre con le disposizioni in materia di contenimento del consumo del suolo di cui alla LR 14/2017 e alla DGRV 668/2018 recepite dalla variante n. 1 al PAT di adeguamento a tali disposizioni approvata con DCC n. 23 del 07/06/2021.

## ART. 17 DEFINIZIONI URBANISTICHE E INDICI STEREOMETRICI

### NTO PI VIGENTE/VARIANTE

L'urbanizzazione e l'edificazione nelle diverse zone del territorio comunale, come individuate nelle Tavole grafiche del Primo P.I. (scala 1:5000 e 1:2000), nonché, nei Centri Storici ed altri casi particolari, dettagliati nel P.R.G. previgente con apposita trattazione disciplinare, sono regolate secondo definizioni urbanistiche e indici stereometrici di zona di cui al previgente strumento urbanistico (P.R.G.), così come riportato nel presente articolo e nel "Titolo VI – Il sistema insediativo" delle presenti Norme.

Per l'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi delle NTO del PI va fatto riferimento anche alle disposizioni contenute nel REC redatto secondo lo schema di Regolamento Edilizio Tipo (RET) e approvato con DCC n. 44 del 26/10/2020. In particolare, ai fini dell'interpretazione dei parametri e limiti dimensionali del PI, si richiamano i contenuti del REC di cui alla Tabella A – Definizioni Uniformi aventi incidenza sulle previsioni dimensionali e le Definizioni Tecniche di competenza Comunale e puntualizzazioni aggiuntive rispetto alle definizioni della Tabella A riportate nell'art. 3 dello stesso, come di seguito precisato:

#### Indice di edificabilità fondiaria:

##### NTO PI VIGENTE/VARIANTE

Per l'indice di edificabilità fondiaria va fatto riferimento ai contenuti del REC di cui alla Tabella A – Definizioni Uniformi, voce 4 – Indice di edificabilità fondiaria" e all' "Art. 3 – Definizioni Tecniche di competenza Comunale, e puntualizzazioni aggiuntive rispetto alle definizioni della Tabella A, voce 4", agli ulteriori perfezionamenti introdotti 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 L 847/1964), anche se tali aree al momento della richiesta del Permesso di Costruire fanno ancora parte del lotto. All'atto della richiesta del PdC le aree di cui sopra dovranno essere esattamente identificate e costruite. Tale indice non potrà essere utilizzato in misura inferiore al 75% di quello previsto dalle norme di zona.

#### Indice di edificabilità territoriale:

##### NTO PI VIGENTE/VARIANTE

Per l'indice di edificabilità territoriale va fatto riferimento ai contenuti del REC di cui alla Tabella A –Definizioni Uniformi, voce 3 – Indice di edificabilità territoriale" e all' "Art. 3 – Definizioni Tecniche di competenza Comunale, e puntualizzazioni aggiuntive rispetto alle definizioni della Tabella A, voce 3", agli ulteriori perfezionamenti introdotti e a quanto di seguito riportato:

- 1- L'indice di edificabilità territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificabile e la superficie totale dell'area di intervento e classificata come edificabile dal PRC.

- 2- Sono considerate utili le aree di rispetto stradale e le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria mentre sono escluse le aree destinate alle viabilità principale definita dal PRC.
- 3- Tale indice non potrà in nessun caso essere utilizzato in misura inferiore al 80% del valore assegnato per ciascun tipo di zona in cui si applica, salvo eventuali casi specificati dalle singole norme di zona.

### **Superficie coperta:**

#### **NTO PI VIGENTE/VARIANTE**

Per la superficie coperta va fatto riferimento ai contenuti del REC di cui alla Tabella A Definizioni Uniformi, voce 8 – Superficie coperta” pertanto:

- 1- La superficie coperta è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

### **Rapporto massimo di copertura**

#### **NTO PI VIGENTE/VARIANTE**

Per il rapporto massimo di copertura va fatto riferimento ai contenuti del REC di cui alla Tabella A –Definizioni Uniformi, voce 11 – Indice di copertura” pertanto:

- 1- L'indice di copertura è il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

### **Altezza dei fabbricati e numero dei piani**

#### **NTO PI VIGENTE/VARIANTE**

Per l'altezza dei fabbricati e numero dei piani va fatto riferimento ai contenuti del REC di cui alla Tabella A – Definizioni Uniformi, voce 23 – Sottotetto, voce 25 – Numero dei piani, voce 27- Altezza del fronte e voce 28- Altezza dell'edificio”, agli ulteriori perfezionamenti introdotti e a quanto di seguito riportato:

#### **Sottotetto**

- 1 - Sono ammessi nei sottotetti locali di servizio (soffitte, ripostigli, ecc.) con accesso diretto al vano scale comune.
- 2 - Qualora l'accesso ai vani ricavati nel sottotetto, con esclusione di quelli di cui al comma precedente, avvenga direttamente dal vano scala comune, i locali saranno considerati abitabili e computati sia agli effetti del volume che del numero dei piani.
- 3 - La superficie di detti locali e le altezze interne dovranno corrispondere alle caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici di cui al REC.

#### **Numero dei piani**

- 1- Nel computo dei piani e dei volumi non si considerano i sottotetti qualora essi siano coperti da falde inclinate con pendenza uniforme non superiori al 35% e vi sia un dislivello non superiore a 60 cm dalla quota del pavimento del sottotetto all'imposta della falda inclinata, accesso diretto dall'appartamento sottostante e i locali ricavati sono destinati a servizi e disimpegni. Qualora la pendenza delle falde o l'altezza dell'imposta del tetto siano maggiori e i locali ricavati siano destinati a servizi, va computato tutto il volume del sottotetto utilizzato.

- 2- Il numero dei piani ammessi nelle zone omogenee è precisato nella Tabella dei dati stereometrici delle zone stesse.

### **Altezza del fronte**

Tale altezza dell'edificio è delimitata:

- a) all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- b) all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero della sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

- 1- Gli attici in arretrato vanno compresi nella misurazione.
- 2- Per le strade non orizzontali l'altezza ai fini del volume, va misurata sulla verticale mediana del prospetto.
- 3- Qualora tra il piano della sede stradale e il piano di posa del fabbricato vi fosse una differenza di quota, il piano di riferimento, ai fini della misurazione dell'altezza, sarà quello del terreno naturale circostante l'edificio stesso, con possibilità di riportare alla quota stradale gli avvallamenti e i dossi.
- 4- Oltre all'altezza massima vanno ammessi soltanto volumi tecnici (vano ascensore, gabbia scala, camini, ecc.).
- 5- Nelle zone classificate nel PRC come "zone B" di completamento, la costruzione e la ricostruzione di fabbricati potrà avvenire a condizione che l'altezza dell'edificio non superi quella prevista dalla norma di zona. La norma va applicata anche in presenza di demolizione di fabbricati di maggiore altezza.

### **Altezza dell'edificio**

Per altezza dell'edificio va fatto riferimento ai contenuti del REC di cui alla Tabella A – Definizioni Uniformi, voce 28 – Altezza, ai perfezionamenti introdotti e a quanto di seguito riportato:

- 1- l'altezza dell'edificio è l'altezza massima tra quella dei vari fronti.
- 2- L'altezza degli edifici è misurata dal piano della sede stradale su cui i fabbricati prospettano fino alla linea orizzontale di intersezione della facciata con la gronda. In caso di copertura piana l'altezza va misurata all'intradosso del solaio di copertura

### **Volumi**

#### **NTO PI VIGENTE/VARIANTE**

Per il volume del fabbricato va fatto riferimento ai contenuti del REC di cui alla Tabella A - Definizioni Uniformi, voce 19 –Volume totale o volumetria complessiva” e puntualizzazioni aggiuntive rispetto alle Definizioni della Tabella A, agli ulteriori perfezionamenti introdotti e a quanto di seguito riportato:

- 1- Per volume di un fabbricato si intende il prodotto della superficie coperta, determinata ai sensi della precedente definizione della superficie coperta, per l'altezza dell'edificio, determinata ai sensi della precedente Definizione dell'altezza dei fabbricati e numero dei piani.

- 2- Le costruzioni su terreno in pendio non devono avere un volume fuori terra superiore a quello che avrebbero se il terreno fosse in piano.
- 3- Qualora la linea di intersezione della facciata con la gronda fosse più bassa dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, l'altezza del fabbricato, ai soli fini del calcolo del volume, va misurata sino all'intradosso di cui sopra.
- 4- Al volume così calcolato vanno detratti i volumi generati dalle superfici accessorie così come definite alla voce 15 – Superficie accessoria della Tabella A –Definizioni Uniformi” e i corpi rientranti, i cortili interni, le pensiline aperte su tre lati, i porticati aperti che non dovranno subire destinazione diversa e tutti i volumi tecnologici di cui alla definizione di “Altezza del fronte” (vano ascensore, gabbia scala, camini, ecc.)
- 5- Nel computo dei piani e dei volumi non si considerano i sottotetti con le caratteristiche di cui alla precedente definizione “Numero dei piani” punto 1.

## ART. 18 DISTANZE DAI CONFINI E FABBRICATI

### NTO P.I. VIGENTE/VARIANTE

#### ART. 18 DISTANZE

Per le distanze va fatto riferimento ai contenuti del REC di cui alla Tabella A – Definizioni Uniformi voce 30 – Distanze, agli ulteriori perfezionamenti introdotti e a quanto di seguito riportato:

- 1- **Distanza dalle strade:** è la 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 come 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, della superficie coperta del fabbricato dai confini di proprietà; va misurata radialmente con centro sugli angoli degli edifici stessi. I balconi aperti, le pensiline senza appoggi esterni e le gronde non vengono considerati quando la loro profondità non superi i **ml. 1,50**. In caso diverso l'arretramento del corpo di fabbrica dovrà essere pari al maggior sporto di tali aggetti.

Le distanze da confini di proprietà possono essere diminuite a condizione che tra i confinanti venga determinata una servitù di inedificabilità sul terreno vicino con apposita convenzione da trascriversi nei Registri Immobiliari, in modo che la distanza minima fra fabbricati prescritta dalle norme di zona sia sempre rispettata.

- 3- **Distanze 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**. Nessun punto del fabbricato può distare da altro edificio meno delle misure minime prescritte, fatta eccezione per i balconi aperti, le pensiline e le gronde di profondità non superiore a **ml. 1,50**, gli sporti ornamentali di modesta entità con funzione meramente decorativa o di rifinitura. Il distacco tra corpi di fabbrica di uno stesso edificio non è da valutarsi secondo quanto prescritto dalle norme di zona a condizione che la rientranza non superi **ml. 3,00**.



Nel caso di fabbricati disposti spigolo contro spigolo, la distanza fra due spigoli, misurata sulla retta che li congiunge, non deve essere inferiore ai  $\frac{3}{4}$  della distanza minima prescritta per il rispettivo tipo edilizio.