

COMUNE DI SAN FIOR

Provincia di Treviso
Regione del Veneto



PRC - Piano Regolatore Comunale

Articolo 12 Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11

PI - Piano degli Interventi

Variante normativa di adeguamento al REC

Articoli 17 e 18 Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11

NTO - Norme Tecniche Operative – estratti

PROGETTAZIONE

Paolo Furlanetto, urbanista
Matteo Gobbo, pianificatore
con Alessia Rosin

SINDACO

Giuseppe Maset

SETTORE URBANISTICA

Martina Varaschin
Lidia Costalonga

SEGRETARIO

Paola Gava

settembre 2020



NTO - Norme Tecniche Operative

- in **nero**, il testo vigente;
- in **rosso**, testo eliminato;
- in **blu**, modifiche/integrazioni inserite

Art. 18 - Definizione degli indici per l'attribuzione dei diritti volumetrici

Ai fini dell'applicazione delle modalità perequative e del calcolo dell'indice di edificabilità delle aree, vanno verificati i seguenti parametri:

- Indice di zona (I.Z.) è il valore generato dall'attuazione del piano e rappresenta il contributo volumetrico massimo delle aree interessate. Tale contributo volumetrico può essere incrementato attraverso l'indice di edificabilità (I.e);
- Indice di edificabilità (I.E.) definisce la volumetria edificabile nell'area con il concorso dei diritti edificatori prodotti attraverso crediti edilizi.

I nuovi indici di edificazione entreranno in vigore dal 01 gennaio 2020.

Per tutti gli interventi previsti dall'art. 3 del DPR 380/2001 si utilizzano i parametri edilizi-urbanistici (Superficie Coperta e Volume Urbanistico) definiti nel Regolamento Edilizio (allegato A def. n.8 – art. 3 def. n.20) di seguito riportati:

- Superficie Coperta: 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. Ai fini urbanistici, qualora l'aggetto sia superiore a m 1,50, solo la parte eccedente concorre al computo della superficie coperta;
- Volume Urbanistico: somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda (Definizione Uniforme n.19). Sono esclusi dal computo:
 - tutte le pareti, qualunque ne sia lo spessore;
 - tutti i solai ed in genere le partiture orizzontali;
 - i porticati ad uso pubblico;
 - le logge rientranti fino alla profondità di m. 1,50 (valutate per la sola eccedenza);
 - tutti gli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi, fino ad uno sbalzo di m. 1,50 (valutati per la sola eccedenza);
 - i porticati aperti almeno su due lati fino alla profondità di m. 1,50 (valutati per la sola eccedenza);
 - tutti i locali interrati destinati a servizi ed accessori, purché l'estradosso non emerga più di m. 0,50 dal piano campagna originario; qualora l'estradosso superi i m 0,50 verrà conteggiata la sola parte eccedente i m 0,50;
 - i sottotetti non abitabili con altezza media non superiore a m. 1,90 e con altezza minima inferiore a m. 1,40;
 - garage/posti auto coperti, fino ad un massimo di mq 25 per alloggio, compresi esclusivamente entro il corpo del fabbricato principale;
 - tutti i volumi tecnici quali torrette degli ascensori, camini, abbattitori di fumo, torri di raffreddamento.

Saranno egualmente esclusi dal computo della cubatura, limitatamente agli edifici uni o bifamiliari, i vani scala da realizzarsi sempre obbligatoriamente all'interno del corpo di fabbrica.

Nel caso di fabbricati con intradossi di copertura ad altezze diverse, o corpi di fabbrica aggettanti o costruiti su pilotis, la misurazione delle relative cubature, per ogni singolo piano, dovrà essere eseguita con criteri rigorosamente geometrici rappresentati in appositi grafici dimostrativi da allegare ai progetti.

Art. 32 Edificabilità

In questa zona è consentita l'edificazione di case di abitazione, all'interno degli aggregati abitativi esistenti sul fondo, o comunque nelle vicinanze degli edifici preesistenti, nel rispetto delle norme generali di cui all'articolo precedente.

Per gli edifici esistenti non vincolati sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione edilizia.

Gli interventi di nuova costruzione devono rispettare i seguenti indici:

Altezze	H. massima m. 7,50
Distanza dalle strade	Minimo m. 20,00
Distanze dai confini	Minimo m. 5,00 o distanze diverse previo accordo tra le parti
Distanze dai fabbricati	minimo m. 10,00 tra pareti finestrate

Le distanze dai ricoveri per animali di altra proprietà o dagli stessi afferenti la proprietà devono rispettare i minimi previsti dalle vigenti norme regionali in materia.

~~Sono ammessi modesti manufatti necessari al ricovero delle attrezzature essenziali alla manutenzione di fondi agricoli in proprietà. Tali manufatti potranno avere una superficie coperta massima di 25 mq, avere un'altezza massima di m. 3,50 al colmo ed essere realizzati in legno.~~

È ammessa la realizzazione di manufatti necessari al ricovero di piccoli animali, degli animali di bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature essenziali alla manutenzione di fondi agricoli in proprietà, con le caratteristiche definite dall'art. 76 comma 8 del Regolamento Edilizio Comunale.

Considerato il rilevante interesse pubblico al corretto riuso del patrimonio edilizio rurale obsoleto, ogni istanza di permesso di costruire e comunque ogni pratica edilizia deve essere corredata da una relazione tecnica. Questa deve dimostrare l'impossibilità di recupero dell'esistente date le precarie condizioni statiche ed igienico-sanitarie o per la presenza di tipologie architettoniche estranee al contesto rurale. In questo caso la nuova edificazione è subordinata alla demolizione del manufatto dichiarato obsoleto.