



MATE Soc. Coop.va

C.F./P.IVA 03419611201

pec: mateng@legalmail.it
mateng@mateng.it

Sede legale e operativa:

Via San Felice 21
40122 Bologna (BO)
T (+39) 051-29-12-911
F (+39) 051-23-97-14

Sede operativa:

Via Treviso 18
31020 San Vendemiano (TV)
T (+39) 0438-41-24-33
F (+39) 0438-42-90-00

Sede operativa:

Via Francesco Carlini 5
20146 Milano (MI)
T (+39) 338-67-19-698

MATE Engineering

San Vendemiano, 13 dicembre 2022

Egr. Assessore_

Dott. Arch. Piergiovanni Sorato

E_mail: assessore.ediliziaprivata@comune.pianiga.ve.it

E per c. Arch. Alberto Nardo

PEC: segreteria@comune.pianiga.ve.legalmail.it

Oggetto: Richiesta interpretazione autentica Vs PEC 24534 del 16.11.22_ Versione n.02 che sostituisce e integra la precedente 01 del 1.12.2022

In merito alla Vs richiesta del 16.11.22 ritengo che la definizione dei parametri di volume esistente e di superficie coperta del portico debba essere così interpretata:

a_ Volume esistente: l'indicazione autentica è quella già espressa nella Variante 5, adottata e successivamente approvata, ossia: sia per i fabbricati esistenti che per i nuovi fabbricati, il parametro urbanistico da utilizzare è quello della S.n.p., come definita dal comma 1 lettera f) dell'art. 4 delle N.T.O..

Il parametro fisso per la conversione del volume in S.n.p., di ml 2,70, andrà utilizzato per le volumetrie assegnate attraverso i lotti puntuali e nel caso di ampliamento una tantum di mc 100, ove previsto.

b_ Estensione massima del Portico: si conferma la % massima di ampliamento del Portico pari a 30% della superficie complessiva, come già previsto in adozione, intendendosi quella definita dall'allegato A punto 16 del REC. Nella verifica della superficie massima realizzabile, il nuovo portico non concorrerà alla S.A.

Nota:

Il volume citato nel Glossario si riferisce a quello ripreso dal Regolamento Edilizio Tipo nazionale e regionale che ha solo il compito di creare un vocabolario urbanistico comune. Il Regolamento Edilizio Tipo non ha alcun valore urbanistico.

Ecco perché si crea sempre una confusione. Il volume urbanistico specifico di attuazione del singolo Piano regolatore comunale (o come esso denominato nelle varie Regioni) è di competenza esclusiva dell'Ente Comune che ha il compito di "governo del territorio"



secondo l'art. specifico della Costituzione.

La definizione di portico è invece inserita nel Glossario-RET e quindi a questa si può fare riferimento.

La differenza sostanziale è la seguente:

a) le NTO sono espressione specifica del Piano regolatore comunale, nel ns caso il Piano degli Interventi. Ogni comune può cioè decidere che cosa è il "volume urbanistico" di sua competenza. Per es. il parcheggio al piano terreno non fa volume in quanto la scelta tecnico-amministrativa comunale ritiene opportuno incentivare la costruzione di posti-auto senza diminuire la capacità edificatoria di quella destinazione specifica. Oppure se si vuole come scelta progettuale-amministrativa vietare la realizzazione di parcheggi sotterranei per non compromettere la falda o per contrastare il rischio idraulico di una determinata area, il volume FT del piano garage può essere NON conteggiato ai fini della realizzazione del volume soprastante.

Il volume urbanistico incide sul Dimensionamento del Piano e quindi può essere modificato solamente con una Variante urbanistica e con l'iter di Adozione – Osservazioni _ Controdeduzioni _ Approvazione. Le definizioni del Glossario di cui al RET che non comportano variazioni urbanistiche per es. al Dimensionamento e quindi al carico urbanistico del Piano possono essere modificate SOLO con Variante allo strumento urbanistico.

b) Il Portico è un amenicolo edilizio ammantato di architettura che viene realizzato in alcune parti del Paese. Inserirlo nel Glossario_RET dà la possibilità di modificarlo ricorrendo solamente ad una delibera del Consiglio Comunale senza cioè ricorrere all'iter di Adozione/Approvazione.

Nella prassi

Pertanto per quanto affermato si possono/devono utilizzare i conteggi per il volume secondo le destinazioni d'uso di "decollo" e di "atterraggio" nelle seguenti modalità:

a) Esempio 1_ Edificio dismesso non residenziale che deve essere demolito e ri-funzionalizzato verso residenza:

considerato il coefficiente fisso di ml 2,70, per il passaggio da Volume Urbanistico a SNP, la SNP di atterraggio sarà pari alla Superficie netta di decollo;

b) Esempio 2_ Edificio residenziale da demolire e ricostruire a nuova destinazione residenziale.

considerato il coefficiente fisso di ml 2,70, per il passaggio da Volume Urbanistico a SNP, la SNP di atterraggio sarà pari alla SNP di decollo;



La SNP esistente potrà eventualmente essere maggiorata con le premialità previste dalla Normativa Vigente.

IN FEDE

Daniele Rallo



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Daniele Rallo', is written below the printed name. To the left of the signature, there is a small green square.