

Elaborato

v1

## Relazione illustrativa

Variante al Piano degli Interventi di adeguamento delle Norme Tecniche Operative alle definizioni uniformi aventi incidenza urbanistica contenute nel Regolamento Edilizio Comunale ai sensi dell'art. 48 ter della Legge Regionale 11/2004

**Sindaco**  
dott. Edoardo Tomasetto

**Responsabile Area Tecnica**  
arch. Giorgio De Antoni

**Progettista**  
ing. Luca Zanella

firmato digitalmente  
(Aruba Sign)





**Relazione illustrativa – P.I. Variante**  
*di adeguamento delle NTO al Regolamento Edilizio Tipo RET*

**Indice**

1.	Finalità e contenuti della variante di adeguamento al Regolamento Edilizio Comunale.....	5
2.	Stato della pianificazione comunale. ....	7
3.	Elaborati del Piano degli Interventi .....	9
4.	Elaborati della variante normativa di adeguamento al RET .....	10
5.	Procedura.....	14

**Relazione illustrativa – P.I. Variante**  
*di adeguamento delle NTO al Regolamento Edilizio Tipo RET*

**Relazione illustrativa – P.I. Variante**  
*di adeguamento delle NTO al Regolamento Edilizio Tipo RET*

## 1. Finalità e contenuti della variante di adeguamento al Regolamento Edilizio Comunale

Il 20 ottobre 2016 è stata sancita, in sede di Conferenza Unificata Governo Regioni ed Autonomie Locali, l'Intesa riguardante l'adozione del Regolamento Edilizio Tipo (RET), di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, composto dallo "schema di Regolamento Edilizio Tipo", dalle "Definizioni Uniformi" e dalla "Raccolta delle disposizioni sovraordinate in materia edilizia".

Si evidenzia in particolare come l'articolo 2, comma 4 dell'Intesa preveda che il recepimento delle "Definizioni Uniformi" non debba comportare la modifica delle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti che continueranno ad essere regolate dai piani comunali vigenti ovvero adottati, nel rispetto del cosiddetto principio della "invarianza urbanistica".

Il 22 novembre 2017, dopo numerosi tavoli tecnici e workshop che hanno coinvolto le Amministrazioni dei Comuni di tutte le province della Regione, e le varie categorie economiche e professionali, la Regione del Veneto, con DGR 1896/2017, ha recepito il Regolamento Edilizio Tipo, di cui all'Intesa sopraindicata, stabilendo il termine entro il quale i Comuni avrebbero dovuto adeguare i propri regolamenti edilizi.

Con la citata DGR 1896/2017 è stato altresì dato mandato al Tavolo Tecnico Permanente (TTP), istituito con deliberazione della Giunta regionale n. 4010 del 22 dicembre 2009, di avviare la collaborazione con ANCI Veneto al fine di procedere all'elaborazione di "Linee guida o suggerimenti operativi" su alcuni contenuti tipici del regolamento edilizio.

Con Deliberazione della Giunta Regionale n. 669 del 15 maggio 2018, la Regione del Veneto ha approvato:

- le "Linee guida e i suggerimenti operativi" di cui all'Allegato A che contengono una proposta di contenuti del regolamento edilizio comunale che i Comuni potranno utilizzare per l'adeguamento del proprio regolamento edilizio, in misura totale o parziale, od eventualmente modificare ed integrare;
- l'Allegato B ad oggetto l'individuazione delle "Definizioni Uniformi" aventi incidenza sulle previsioni dimensionali, ai sensi dell'articolo 2, comma 1 dell'intesa sancita in sede di Conferenza Stato-Regioni ed Enti Locali il 20 ottobre 2016.

**Relazione illustrativa – P.I. Variante**  
*di adeguamento delle NTO al Regolamento Edilizio Tipo RET*

La presente variante al Piano degli Interventi (PI) denominata *“Variante al Piano degli Interventi di adeguamento delle Norme Tecniche Operative alle definizioni uniformi aventi incidenza urbanistica contenute nel Regolamento Edilizio Intercomunale ai sensi dell’art. 48 ter della Legge Regionale 11/2004”* si configura come adempimento comunale con tempi e modi disciplinati dall’articolo 48 ter della LR 11/2004 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", articolo introdotto dall’articolo 19 della LR 15/2018.

Quest’ultimo dispone in particolare che *«I Comuni, con apposita variante, adeguano gli strumenti urbanistici comunali alle nuove definizioni uniformi aventi incidenza urbanistica nei tempi e con le procedure previsti, rispettivamente, dall’articolo 13, comma 10 e dall’articolo 14 della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 “Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11”»*.

È dunque compito della presente variante individuare le modalità di trasposizione dei parametri edificatori previsti nel Piano degli Interventi conseguenti all'applicazione delle nuove definizioni unificate di cui all'Intesa al fine di assicurare la già citata invarianza delle previsioni dimensionali dello strumento urbanistico comunale, nonché stralciare le sovrapposizioni agli argomenti già trattati dal Regolamento Edilizio Tipo.

Alla vigenza della variante diverranno efficaci tutte le definizioni e disposizioni del nuovo Regolamento Edilizio Comunale.

**Relazione illustrativa – P.I. Variante**  
*di adeguamento delle NTO al Regolamento Edilizio Tipo RET*

## 2. Stato della pianificazione comunale.

L'Amministrazione di Pozzoleone ha sottoscritto, congiuntamente all'Amministrazione di Bressanvido, l'accordo di pianificazione per la redazione del **Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI)** di Bressanvido e Pozzoleone con la Regione Veneto e la Provincia di Vicenza in data 20/12/2006.

Il PATI, adottato dal comune di Bressanvido con DCC n. 15 del 22/04/2012, n. 17 del 13/05/2009 e n. 47 del 15/10/2009 e dal Comune di Pozzoleone con DCC m. 12 del 22/04/2012, è approvato con Conferenza di Servizi il 12/10/2012 ai sensi degli artt. 15 e 16 della LR 11/2004, per essere ratificato dalla Provincia di Vicenza con Delibera del Commissario Straordinario n. 287 del 23/10/2012; la suddetta deliberazione è stata pubblicata con Bollettino Ufficiale Regione del Veneto (B.U.R.) n. 101 del 07/12/2012, cosicché il PATI dei Comuni di Bressanvido e Pozzoleone è divenuto efficace il 22/12/2012.

Ai sensi dell'art. 48, 5 bis, della L.R. 11/2004, a seguito dell'approvazione del primo piano di assetto del territorio (PAT/PATI), il piano regolatore generale vigente, per le parti compatibili con il PATI è divenuto "piano degli interventi" di fatto.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 09/04/2014 è stato approvato, ai sensi dell'art. 18, della L. R. V. 23/04/2004, n. 11, il **Piano degli Interventi** del Comune di Pozzoleone.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 23/07/2015 è stato approvato il fascicolo contenente:

- gli indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica e del credito edilizio redatto ai sensi dell'art. 19, commi 8 e 9, delle Norme Tecniche del P.A.T.I. dei Comuni di Bressanvido e Pozzoleone;
- gli indirizzi relativamente ai termini da inserire negli accordi Comune/soggetti privati e negli atti d'obbligo;
- lo schema di accordo tra Comune e soggetti privati ai sensi dell'art. 11 della Legge 07/08/1990, n. 241 e dell'art. 6 della L.R.V. 23/04/2004, n. 11 e s.m.i.;
- lo schema di atto unilaterale d'obbligo per la formalizzazione delle richieste recepibili nel Piano degli Interventi, qualora ritenute ammissibili.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 23/07/2015 si è preso atto dell'avvenuta presentazione da parte del Sindaco del "Documento" di cui all'art. 18, comma 1, della L.R.V. 23/04/2004, n. 11, relativo alla 1° variante al Piano degli Interventi del Comune di Pozzoleone.

**Relazione illustrativa – P.I. Variante**  
*di adeguamento delle NTO al Regolamento Edilizio Tipo RET*

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 22/12/2015, è stata approvata la **1° variante al Piano degli Interventi** del Comune di Pozzoleone.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 22/02/2017 è stato preso atto dell'avvenuta presentazione del Documento del Sindaco di cui all'articolo 18, comma 1, della LR 23/04/2004, n. 11, relativo alla 2° variante al Piano degli Interventi del Comune di Pozzoleone;

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 22/08/2017, è stata approvata la **2° variante al Piano degli Interventi** del Comune di Pozzoleone.

Con Delibera consiliare n. 33 del 28/11/2019 è stata approvata la **“VARIANTE DI ADEGUAMENTO ALLA NORMATIVA REGIONALE SUL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DEL SUOLO”** (L.R. 14/2017 e D.G.R.V. 668/2018) **al PATI** di Bressanvido e Pozzoleone relativa al territorio comunale di Pozzoleone. Da questa deriva l'abbandono del bilancio di SAU trasformata e l'inizio del bilancio del consumo di suolo nella nuova accezione di legge.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 29/09/2020 è stata adottata la **Variante al Piano degli Interventi per la riclassificazione di aree edificabili** ai sensi dell'articolo 7 della l.r. 4/2015 "varianti verdi", successivamente approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 30/06/2021.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 29.09.202 è stata adottata la **3° variante parziale al Piano degli Interventi**, successivamente approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 30/06/2021.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 30/06/2021 è stato approvato il **NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE** in adeguamento allo schema di regolamento edilizio tipo adottato con l'intesa stato regioni e comuni in data 20/10/2016, ai sensi della D.G.R. n. 1896/2017 e della D.G.R. n. 669/2018.

**Relazione illustrativa – P.I. Variante**  
*di adeguamento delle NTO al Regolamento Edilizio Tipo RET*

### 3. Elaborati del Piano degli Interventi

Il piano degli interventi è formato complessivamente dai seguenti elaborati:

1. Tavole composte da:
  - 1.1.A Tav. PI - Zonizzazione - Riquadro nord scala 1:5.000
  - 1.1.B Tav. PI - Zonizzazione - Riquadro sud scala 1:5.000
  - 1.2.A Tav. PI – Zonizzazione - Zone significative - Riquadro nord scala 1:2.000
  - 1.2.B Tav. PI – Zonizzazione - Zone significative - Riquadro centro scala 1:2.000
  - 1.2.C Tav. PI – Zonizzazione - Zone significative - Riquadro sud scala 1:2.000
  - 1.3.A Tav. PI – Vincoli e Fragilità - Riquadro nord scala 1:5.000
  - 1.3.B Tav. PI – Vincoli e Fragilità - Riquadro sud scala 1:5.000
  
2. Relazione programmatica (*specifica di primo impianto e varianti successive comprensive di valutazioni dimensionali*);
  - 2.1 Tav “Consumo di suolo: localizzazione degli interventi riferiti agli AUC” (scala 1:10.000) (allegato alla Relazione programmatica)
  
4. N.T.O. - Norme Tecniche Operative
  - 4.1 Allegato 1 N.T.O. - Fabbricati oggetto di tutela
  - (4.2 Allegato stralciato a seguito di accertata sopravvenuta decadenza)
  - 4.3 Allegato 3 N.T.O. - Schede Attività produttive in zona impropria di PI
  - 4.4 Allegato 4 N.T.O. – FASCICOLO SUB A allegato alla D.C.C. n. 22 del 26/09/2013 e modificato con DCC n. 15 del 23/07/2015 - Criteri e modalità applicazione perequazione urbanistica, credito edilizio, schemi di accordo tra comune e soggetti privati e atto d'obbligo
  
5. Atti unilaterali d'obbligo e Accordi pubblico – privati sottoscritti
6. Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale
7. Verifica Dimensionamento (
8. Registro del Credito Edilizio

Costituisce parte integrante del piano anche il DVD-ROM con la banca dati alfanumerica e gli elaborati di progetto:

9. Quadro Conoscitivo aggiornato di PRC

**Relazione illustrativa – P.I. Variante**  
*di adeguamento delle NTO al Regolamento Edilizio Tipo RET*

#### 4. Elaborati della variante normativa di adeguamento al RET

Il presente progetto di variante al Piano degli Interventi riguarda i testi delle Norme Tecniche Operative e del Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale del Piano degli Interventi e presenta preminente carattere di adeguamento normativo alle previsioni del RET, assumendone a riferimento complementare il testo.

Per sua natura la presente variante interviene dunque solamente sugli elaborati:

- fascicolo n. 4 - Norme Tecniche Operative;
- fascicolo n. 6 - Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

Il rapporto delle NTO e del Prontuario con le definizioni uniformi ed in generale con il nuovo Regolamento Edilizio standardizzato (RET) già citato in premessa ha comportato diversi aggiustamenti, sparsi in molti articoli dell'impianto originale.

E' apparso dunque opportuno proporre in adozione tali elaborati in forma di testi comparati complessivi, evidenziando graficamente gli articoli oggetto di modifiche, il testo stralciato e quello aggiunto, secondo la legenda dettagliata in calce all'indice/sommario dei fascicoli:

**LEGENDA delle evidenze colorate**

Fondino giallo .....	articoli oggetto di modifica
<del>Carattere azzurro barrato doppio</del> .....	<del>testo eliminato</del>
Carattere rosso .....	testo aggiunto

All'interno del Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale diverse annotazioni con *carattere azzurro inclinato [tra parentesi quadre]* punteggiano il testo, esplicitando i riferimenti puntuali al "Regolamento Edilizio Intercomunale Tipo" i quali riscontrano gli stralci ridondanti.

**Relazione illustrativa – P.I. Variante**  
*di adeguamento delle NTO al Regolamento Edilizio Tipo RET*

Nelle Norme Tecniche Operative gli articoli modificati sono i seguenti:

- Art. 3           Elaborati del PI e sue varianti  
*Eliminazione del regolamento edilizio comunale dal sistema documentale di PI e contestuale allineamento dell'elenco degli elaborati agli esiti delle varianti approvate.*
- Art. 6           Zone Territoriali Omogenee – Caratteristiche generali  
*Si stralcia il riferimento superato per sopravvenuta decadenza del regime transitorio di primo PI per le zone E4 di PRG.*
- Art. 7           Norme comuni alle varie Z.T.O.  
*Introduzione di opportuno richiamo alle Definizioni Uniformi e al RET.*
- Art. 22          Strutture agricole produttive  
*Correzione refuso rimando ad articolo non precisato a qualificare gli allevamenti zootecnici.*
- Art. 39          Viabilità esistente
- Art. 39.5        Viabilità a servizio della residenza  
*Raccordo all'art. 46 del RET e precisazione migliorativa di richiamo delle indicazioni cartografiche.*
- Art. 69          Indici urbanistici  
*Introduzione di opportuno richiamo alle Definizioni Uniformi e al RET.*
- Art. 69.1        Elementi Geometrici e Indici Urbanistici  
*Generale allineamento alle definizioni uniformi con introduzione di precisazioni applicative connesse al regime consolidato vigente riguardanti in particolare i casi seguenti:*
  - Par.69.1.1      Stralciato
  - Par.69.1.2      Stralciato
  - Par.69.1.3      Superficie Coperta (SC)
  - Par.69.1.4      Indice di edificabilità Territoriale (IT)
  - Par.69.1.5      Indice di edificabilità Fondiaria (IF)
  - Par.69.1.6      Rapporto di Copertura Territoriale (RCT)
  - Par.69.1.7      Rapporto di Copertura Fondiaria (RCF)
  - Par.69.1.8      Stralciato
- Art. 71          Definizione dei parametri e degli elementi stereometrici  
*Generale allineamento alle definizioni uniformi con introduzione di precisazioni applicative connesse al regime consolidato vigente riguardanti in particolare i casi seguenti:*
  - Art. 71.1        Parametri edilizia residenziale
    - Par.71.1.1      Edifici costruiti in data antecedente il D.M. 05.07.1975
    - Par.71.1.2      Stralciato
    - Par.71.1.3      Stralciato
    - Par.71.1.4      Stralciato
    - Par.71.1.5      Taverna
  - Art. 71.2        Volume del Fabbricato edificabile:

**Relazione illustrativa – P.I. Variante**  
*di adeguamento delle NTO al Regolamento Edilizio Tipo RET*

- Art. 71.3 Volumi Tecnici
- Art. 71.4 Altezza del fabbricato e numero di piani
- Art. 71.5 Distacco tra i fabbricati

Nelle Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale gli articoli modificati sono i seguenti:

- Art. 2.2. RECUPERO DELL'INSEDIAMENTO RURALE
- Art. 4.8. PORTICI - PENSILINE - TETTOIE - BALCONI
- Art. 4.9. POMPEIANE E GAZEBI
- Art. 8.4. PROTEZIONE DAL SOLE
- Art. 8.5. VENTILAZIONE NATURALE – TETTI E PARETI VENTILATE
- Art. 8.6. ILLUMINAZIONE NATURALE DIRETTA E INDIRECTA
- Art. 8.7. RISPARMIO IDRICO DIRETTO
- Art. 8.10. PUBBLICA ILLUMINAZIONE

Le finalità di allineamento alle definizioni uniformi e ai temi sviluppati nel Regolamento Edilizio Comunale “tipo” sono le medesime dell’intervento sulle NTO, ma la peculiarità del testo regolamentare del prontuario hanno indotto ad introdurre alcune note esplicative integrate (temporanee del procedimento di variante ed evidenziate con colore specifico) di richiamo agli articoli e ai temi del RET.

La variante si configura come adempimento a normativa sovraordinata con obiettivo dichiarato l’invarianza dimensionale: in relazione a ciò non si è ritenuto necessario esperire specifiche fasi preliminari concertative.

La presente variante parziale al Piano degli Interventi si compone dei seguenti elaborati proposti all’adozione:

- **v1** Fascicolo “Relazione Illustrativa”
- **v2** Fascicolo “Norme Tecniche Operative” (con evidenza delle modifiche apportate)
- **v3** Fascicolo “Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale” (con evidenza delle modifiche apportate)

La presente variante, per sua natura ed obiettivo specifico di invarianza dimensionale, **non altera il dimensionamento** del Piano vigente e **non comporta ulteriore consumo di suolo** ai sensi della LR 14/2017 e della collegata DGR 668/2018 che ne è dispositivo attuativo.

In tema di VAS/VINCA la variante rientra nei criteri di esclusione di cui alla DGR n. 1717/2013, in particolare trattandosi di “*variante obbligatoria di adeguamento a norme e piani sovraordinati*” e “*caso di esclusivo recepimento di indicazioni normative*”.

**Relazione illustrativa – P.I. Variante**  
*di adeguamento delle NTO al Regolamento Edilizio Tipo RET*

L'esplicito richiamo procedurale alla LR 14/2017 induce inoltre a considerare anche la DGR n. 1366/2018 del 18/09/2018, la quale integra le *“disposizioni contenute nella DGR n. 668/2018 con l'indicazione alle Amministrazioni Comunali dell'opportunità di potersi avvalere dei criteri di esclusione di cui alla DGR n. 1717/2013 non assoggettando a valutazione ambientale strategica (VAS) o a verifica VAS, gli strumenti urbanistici adeguati ai contenuti di cui alla legge regionale n. 14/2017 e della DGR n. 668/2018”*.

La presente variante non è dunque assoggettata a verifica VAS, compresi gli adempimenti endo-procedimentali relativi alla VINCA.

La variante è comunque corredata di dichiarazione di non necessità di valutazione idraulica.

**Relazione illustrativa – P.I. Variante**  
*di adeguamento delle NTO al Regolamento Edilizio Tipo RET*

## 5. Procedura

Ai sensi dell'articolo 48 ter della LR 11/2004, introdotto dall'articolo 19 della LR 15/2018, la procedura di variante è specifica ed è descritta dall'articolo 14 della LR 14/2017, ai commi 2, 3, 4 e 5:

2. *Entro otto giorni dall'adozione, la variante al PAT è depositata e resa pubblica presso la sede del comune per trenta giorni consecutivi, decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. Dell'avvenuto deposito è data notizia con le modalità di cui all'articolo 32, della legge 18 giugno 2009, n. 69 "Disposizioni per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività nonché in materia di processo civile". Il comune può attuare ogni altra forma di pubblicità ritenuta opportuna.*
3. *Nei trenta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, il consiglio comunale decide sulle stesse e contestualmente approva la variante semplificata.*
4. *Copia integrale della variante approvata è trasmessa, a fini conoscitivi, all'ente competente all'approvazione del PAT, ed è depositata presso la sede del comune per la libera consultazione.*
5. *La variante diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nel sito internet del comune.*

A procedura amministrativa completata la relazione di variante e il nuovo testo normativo privato delle evidenze delle variazioni saranno registrati anche nel DVD-ROM "Quadro Conoscitivo aggiornato di PRC – Banca Dati alfa-numerica e vettoriale", aggiornandolo così ulteriormente e registrandovi la Delibera di Consiglio Comunale di approvazione della variante.

Ciò anche a sostegno degli adempimenti finali di pubblicazione (comma 5bis art. 18 LR 11/2004), ritenuti opportuni ancorché non esplicitamente prescritti per la variante tematica specifica.