

REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

7^a legislatura

razione della Giunta

95 del 30 GEN. 2004

Presidente
V. Presidente
Assessori

Giancarlo	Galan
Fabio	Gava
Renato	Chisso
Giancarlo	Conta
Marialisa	Coppola
Antonio	De Poli
Marino	Finozzi
Massimo	Giorgetti
Raffaele	Grazia
Antonio	Padoin
Floriano	Pra
Ermanno	Serrajotto
Raffaele	Zanon

Segretario

Antonio Menetto

Comune di Abano Terme (PD)
Piano Regolatore Generale - Variante al
Regolamento Edilizio sulla disciplina dei
sottotetti
Approvazione con modifiche d'ufficio
Art. 45 - L.R. 27/6/1985, n. 61

ore alle Politiche per il Territorio, Antonio Padoin, riferisce:

Comune di Abano Terme (PD), è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato dalla
Regionale con deliberazione n. 4004 del 16.11.1999, successivamente modificato.
Deliberazione di Consiglio n. 34 del 25.6.2002, esecutiva a tutti gli effetti, il Comune ha
una variante al Piano Regolatore Generale, trasmessa per la superiore approvazione
a n. 25501 del 16.10.2002.
L'adozione ed il deposito del progetto sono regolarmente avvenuti ed a seguito di essi
sono pervenute osservazioni.
La variante è stata sottoposta all'esame del Comitato Tecnico Regionale, il quale si è espresso
con parere n. 121 del 7.10.2003, con 3 voti unanimi favorevoli dei presenti aventi diritto al
voto.
La variante è stata sottoposta altresì all'esame della Seconda Commissione Consiliare, la quale
ha espresso all'unanimità in data 15.12.2003, conformemente al citato parere del Comitato
Tecnico Regionale."

ore alle Politiche per il Territorio, Antonio Padoin, conclude la propria relazione e
chiede all'approvazione della Giunta Regionale, il seguente provvedimento.

LA GIUNTA REGIONALE

Il relatore Assessore competente, incaricato dell'istruttoria dell'argomento in questione
del II° comma dell'art. 33 dello Statuto, il quale dà atto che la struttura competente
ha approvato l'avvenuta regolare istruttoria della pratica;
Le leggi 17.8.1942, n. 1150, 6.8.1967, n. 765, nonché la Legge Regionale 27.6.1985, n.
61, e le loro modifiche ed integrazioni;

DELIBERA

Approvare con modifiche d'ufficio, ai sensi dell'art. 45 della L.R. 61/1985, la variante al
Piano Regolatore Generale del Comune di Abano Terme (PD), facendo proprie le
osservazioni e le conclusioni contenute nei citati pareri del Comitato Tecnico Regionale e
della Seconda Commissione Consiliare, che si allegano quali parti integranti del presente
provvedimento, come composta da:
Il presente è deliberato con il seguente testo definitivo.

Sottoposto a votazione, il presente provvedimento risulta approvato a voti unanimi e palesi.

IL SEGRETARIO
- dott. Antonio Menetto -

IL PRESIDENTE
- on. dott. Giancarlo Galan -
IL VICE PRESIDENTE
Avv. Fabio Gava



/CP

30 GEN. 2004**REGIONE DEL VENETO
COMITATO TECNICO REGIONALE**Argomento n. **121** in data **7.10.2003**

O M I S S I S

P A R E R E

Co: Comune di Abano Terme (PD).
Piano Regolatore Generale.
Variante al Regolamento Edilizio sulla disciplina dei sottotetti.

SSE:

Comune di Abano Terme (PD) è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 4004 in data 16.11.1999, successivamente modificato.

La deliberazione di Consiglio n. 97 in data 20.12.2001, esecutiva a tutti gli effetti, il Comune ha adottato una variante al Piano Regolatore Generale, consistente nella modifica degli artt. 2 e 3 del regolamento edilizio.

La suddetta variante è stata approvata con modifiche d'ufficio ai sensi dell'art. 45 della L.R. 51/85 con D.G.R. n. 758 del 21.3.2003.

La deliberazione di Consiglio n. 34 in data 25.6.2002, esecutiva a tutti gli effetti, il Comune ha adottato una variante al Piano Regolatore Generale, trasmessa per la superiore approvazione con nota n. 25501 in data 16.10.2002, acquisita agli atti della Regione in data 24.10.2002.

La procedura di pubblicazione e deposito della variante è regolarmente avvenuta, come si evince dalla documentazione prodotta, ed a seguito di essa non sono pervenute osservazioni.

GLI ELABORATI TRASMESSI:

La variante consiste nell'ulteriore modifica, rispetto a quella già operata con la variante C.C. n. 97 del 20.12.2001 citata nelle premesse, dell'art. 2 del R.E. (Definizioni di vani), relativamente alla definizione dei "locali praticabili". Rispetto al testo già approvato, vengono aggiunti a tale fattispecie anche i locali "adiacenti" ai vani utili principali abitabili e/o agibili (nel testo originale erano definiti tali solo i locali collegati ai "costanti" vani utili). Pertanto, il testo definitivo risulta il seguente:

Locali praticabili: sono esclusivamente quelli dei sottotetti collegati con scale fisse ai costanti vani utili principali abitabili e/o agibili, *e/o adiacenti agli stessi*, aventi altezza massima ponderata non superiore a m. 2,40 misurata in ogni sua porzione. In detti locali è prevista la realizzazione di poggioli, terrazzi ed abbaini; le eventuali aperture potranno essere realizzate in falda e/o nelle murature portanti perimetrali e non superare il rapporto 1/10 della superficie di pavimento del locale ricavato."

VALUTAZIONI E PROPOSTE:

- Complessivamente si tratta di modeste modifiche che non incidono significativamente sul dimensionamento del Piano Regolatore Generale, né sui criteri informativi dello stesso.
L'integrazione si è resa necessaria, secondo le valutazioni del Comune, *"per risolvere alcuni dubbi interpretativi sorti nell'applicare il regime di salvaguardia"* (in riferimento alla variante al R.E.C. già approvata).
- L'integrazione alla norma (art. 2 R.E.C.) riguarda locali che vengono conteggiati solo parzialmente nel volume del fabbricato, ai sensi del successivo art. 3. La modifica d'ufficio apportata a tale articolo con la D.G.R. n. 758 del 21.3.2003, comporta una difficoltà interpretativa in merito alle modalità di conteggio del volume urbanistico dei locali praticabili di altezza media ponderata *pari* a m. 2,40. Infatti i suddetti locali sono da computarsi per la sola parte compresa nell'altezza del fabbricato in base al 4° alinea del paragrafo "Volume urbanistico", mentre sembrerebbero da computarsi per la parte eccedente l'altezza massima del fabbricato in base all'ultimo alinea dello stesso paragrafo (così come modificato dalla Regione).
- Pertanto, considerato che la variante riguarda la definizione dei locali praticabili, appare opportuno eliminare l'ambiguità rilevata modificando, **ai sensi dell'art. 45 della L.R. 61/85**, l'articolo in questione come segue:
"- locali praticabili: sono esclusivamente quelli dei sottotetti collegati con scale fisse ai sottostanti vani utili principali abitabili e/o agibili, *e/o adiacenti agli stessi*, aventi altezza media ponderata **inferiore** a m. 2,40 misurata in ogni sua porzione. In detti locali è vietata la realizzazione di poggioli, terrazzi ed abbaini; le eventuali aperture potranno essere realizzate in falda e/o nelle murature portanti perimetrali e non superare il rapporto di 1/10 della superficie di pavimento del locale ricavato."

Tutto ciò premesso e considerato, il Comitato Tecnico Regionale, con 3 voti unanimi favorevoli dei presenti aventi diritto al voto

E' DEL PARERE

che la variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Abano Terme (PD), descritta in premessa, sia meritevole di approvazione con modifiche d'ufficio, ai sensi dell'art. 45 della L.R. 61/85, come composta da:

- Estratto Art. 2 comma 1 – Testo definitivo (con la modifica esposta in precedenza).

Va vistato n.1 elaborato.

OMISSIS
COMITATO TECNICO REGIONALE
Per copia conforme all'originale
Consta di n. 1 foglio
Venezia, lì 7.10.2003

IL SEGRETARIO
f.to FABRIZIO BRAGA

IL SEGRETARIO
FABRIZIO BRAGA

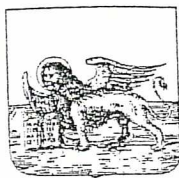
IL PRESIDENTE
f.to Vincenzo Fabris

/CP
URB-Abano Terme-PRG Var-dcc 97_01-CT-PARERE_ACMU.doc

FABRIZIO BRAGA

195

30 GEN. 2004



CONSIGLIO REGIONALE DEL VENETO
(VII Legislatura)

SECONDA COMMISSIONE
CONSILIARE PERMANENTE

16 DIC. 2003

Venezia,
Palazzo Ferro Fini - San Marco, 2322
tel. 041 2701 327 / 328 / 329 - fax 041 5256366
e-mail: com.com2@consiglioveneto.it

12641

Prot. n.
Rif. Prot. n. 11047 dell'11 novembre 2003

OGGETTO: Parere alla Giunta Regionale n. 461.
Comune di Abano Terme (PD). Piano Regolatore Generale. Variante al Regolamento
Edilizio sulla disciplina dei sottotetti.

REGIONE DEL VENETO	
DIREZIONE REGIONALE A.B.A.A.	
8403	16-12-2003
ASSEGNAZIONE	010 212

Al Signor PRESIDENTE
del Consiglio Regionale

S E D E

La Seconda Commissione consiliare, nella seduta in data 15 dicembre u.s. concluso l'esame dell'argomento indicato in oggetto, ha espresso all'unanimità (presenti il Presidente Bazzoni -con delega del Consigliere Cortelazzo del Gruppo consiliare Alleanza Nazionale- e i Consiglieri Sernagiotto e Zigiotto del Gruppo consiliare Forza Italia, il Consigliere Bizzotto del Gruppo consiliare Liga Veneta-Lega Nord-Padania, il Consigliere Frigo del Gruppo consiliare Insieme per il Veneto-La Margherita e il Consigliere Campion del Gruppo consiliare Democratici di Sinistra) parere favorevole a quanto enunciato dal Comitato Tecnico Regionale in data 07 ottobre 2003, argomento n. 121.

Distinti saluti.

IL PRESIDENTE
Raffaele Bazzoni

COMUNE

**VARIANTE
REGOLAMENTO EDILIZIO
APPROVATO DALLA G.R.V. CON DELIBERA
n. 4004 del 16/11/1999**

ESTRATTO:

Art. 2 comma	1
Art. 3 comma	1

TESTO DEFINITIVO

REGIONE DEL VENETO Si Vista: Elaborato di progetto approvato D.G.R.	
000195	30 GEN. 2004
DIREZIONE URBANISTICA E BB.AA. IL DIRIGENTE	

Arch. Vincenzo FABRIS

REGIONE DEL VENETO
COMITATO TECNICO REGIONALE
Seduta in data Argomento

- 7 OTT. 2003 n. - - 1 2 1

IL SEGRETARIO
FABRIZIO BRAGA

Definizioni di termini

Ai fini del presente Regolamento edilizio sono definiti:

Copertura: parte coperta dell'edificio, non chiusa su almeno due lati.

Apertura: parte dell'edificio aperta su un lato.

Spazi tecnici: sono i volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, dell'ascensore, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità, trovare spazio entro il corpo dell'edificio, realizzabili nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. Sono volumi tecnici le canne fumarie, i cavedi e tutti gli altri volumi di servizio non calpestabili posti sulle pareti perimetrali od oltre la linea di gronda, quelli relativi ai vespai o piani interrati (purché contenuti nella altezza massima di cm. 50, i volumi dei tetti non praticabili per la parte cedente l'altezza massima del fabbricato e realizzati senza alcun collegamento verticale) e sovrapposti con i sottostanti piani, strettamente necessari alla copertura del fabbricato con pendenza non superiore al 33% e/o rapporto 1/3 (H/L). In ogni caso la formazione del colmo di copertura dovrà essere costituito da due o più falde.

La conformazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per l'estetica dell'insieme architettonico.

Elementi non autonomamente utilizzabili: piccoli manufatti destinati in modo durevole al servizio e/o ornamento dei fabbricati residenziali e non utilizzabili in modo autonomo (quali depositi attrezzi da giardino aventi una superficie non superiore a mq.8, nonché pergolati aperti, gazebo, ecc.).

Elemento di collegamento verticale: elemento di collegamento verticale, aperto e non coperto, esterno al corpo di fabbrica, avente altezza massima pari a 4,00 ml. dal piano campagna.

Elemento di sicurezza: elemento di collegamento verticale, esterno al corpo di fabbrica, non utilizzabile come collegamento verticale principale, imposto da normative di sicurezza vigenti.

Confine stradale: area ad uso pubblico destinata alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali. Il confine stradale è il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

Area libera scoperta: area libera scoperta che consente di illuminare e ventilare anche locali abitabili, delimitata dalla fabbricazione lungo il suo perimetro (vedi art. 49).

Copertura piana: copertura piana di un volume edilizio delimitato da pareti verticali da essa emergenti; l'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del fabbricato (vedi art. 49).

Area libera scoperta con pozzo luce: è l'area libera scoperta delimitata da fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro e che consente di illuminare e ventilare solo locali non abitabili (vedi art. 49).

Figura piana: è la figura piana definita dal contorno esterno dell'edificio (compreso bow-windows, escluso sporti aggettanti, balconi inferiori a m.2,00) con riferimento a proiezioni sia sul piano orizzontale che sui piani verticali.

Locali abitabili: sono tutti quelli che hanno le dimensioni minime previste dalla vigente normativa edilizia.

- **locali praticabili:** sono esclusivamente quelli dei sottotetti collegati con scale fisse ai sottostanti vani utili principali abitabili e/o agibili, e/o adiacenti agli stessi, aventi altezza media ponderata ~~non superiore~~ ^{inferiore} a m. 2,40 misurata in ogni sua porzione. In detti locali è vietata la realizzazione di poggioli, terrazzi ed abbaini; le eventuali aperture potranno essere realizzate in falda e/o nelle murature portanti perimetrali e non superare il rapporto di 1/10 della superficie di pavimento del locale ricavato.

Art. 3 Definizioni di parametri

1. Gli indici ed i parametri che disciplinano l'edificazione vengono così definiti:
 - **St Superficie territoriale:** è la superficie reale complessiva dell'area soggetta a strumento urbanistico attuativo.
 - **Sf Superficie fondiaria:** è la superficie reale del lotto edificabile al netto degli spazi pubblici o di uso pubblico esistenti e/o previsti. Ogni volume esistente o da costruire determina l'inedificabilità della superficie fondiaria ad esso corrispondente, nei limiti dell'If di zona vigente. Per i fabbricati esistenti la superficie fondiaria ad essi corrispondente è quella considerata al momento del rilascio della licenza, concessione o autorizzazione edilizie.
 - **Sc Superficie coperta:** è la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra; non concorrono alla formazione della superficie coperta gli sporti di copertura fino a m. 1,50, gli aggetti, senza sovrastanti corpi chiusi, con sbalzo fino a m. 2,00; sbalzi con dimensioni maggiori sono computati per la parte eccedente.
 - **h Altezza massima del fabbricato:** è la differenza tra la quota del marciapiede, o in assenza di questo dell'asse strada di uso pubblico, e la quota maggiore del punto d'intersezione della linea di intradosso del solaio di copertura con la parte esterna della parete perimetrale del fabbricato, con esclusione dell'altezza relativa ai volumi tecnici.
Qualora la pendenza della falda di copertura sia superiore al 38%, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso.
In caso di solai di copertura curvilinei, l'altezza è riferita al punto più alto dell'intradosso.
Quando la quota del marciapiede o dell'asse strada di uso pubblico è inferiore a quella media del lotto di pertinenza interessato dall'intervento l'altezza va riferita alla quota naturale del terreno relativa ad una vasta area.
Nel caso di solai con travature a vista l'altezza è riferita all'intradosso dell'orditura portante.
 - **V Volume urbanistico:** è il volume del solido emergente dal terreno, anche se aperto sui lati, dato dalla sommatoria del prodotto della Sc di ogni singolo piano per la propria relativa altezza lorda (compreso solaio di pavimento) e sino al raggiungimento dell'altezza massima del fabbricato per la parte compresa nella sagoma dell'edificio
con esclusione di:
 - chiusura invernale di aree scoperte di pertinenza di pubblici esercizi (fino ad un limite massimo del 50% della superficie utile del pubblico esercizio) purchè realizzate con strutture leggere in vetro e metallo completamente amovibili;
 - coperture stagionali di impianti sportivi scoperti, realizzate con teloni di materiale plastico o simili, fissati su strutture reticolari e/o tensostrutture metalliche;
 - volumi tecnici;
 - locali praticabili per la parte eccedente l'altezza del fabbricato;
 - porticati ad uso pubblico di qualsiasi dimensione;

- portici e logge con profondità sino a m. 2,00; dimensioni maggiori sono computate per la sola parte eccedente.

con inclusione del volume corrispondente ai:

- locali realizzati nei sottotetti con altezza media ponderata superiore a m. 2,40 computato per intero per la parte eccedente l'altezza massima del fabbricato.

Ai fini del rispetto degli indici massimi di edificabilità previsti dal PRG, viene considerato volume urbanistico anche quello relativo ad eventuali piani interrati quando questi non siano destinati a soli usi di servizio, ad accessori e locali non abitabili o agibili, a ripostiglio, deposito e simili. Restano fatte salve le disposizioni relative alla determinazione del volume di cui alla Legge Regionale n. 21/96.

- **It** **Indice di edificabilità territoriale:** è la capacità edificatoria delle aree soggette a strumento urbanistico attuativo. Esso stabilisce il rapporto, espresso in mc/mq, tra il Volume urbanistico (V) e la Superficie territoriale (St). L'utilizzo dell'It è ammesso entro il minimo del 75% ed il massimo del 100%.
- **If** **Indice di edificabilità fondiaria:** è la capacità edificatoria dei lotti edificabili. Esso stabilisce il rapporto, espresso in mc/mq, tra il Volume urbanistico (V) e la Superficie fondiaria (Sf).
L'utilizzo dell>If è ammesso entro il minimo del 75% ed il massimo del 100% cumulato con eventuali riduzioni dell'It.
- **Rc** **Rapporto di copertura:** è la percentuale di superficie coperta (Sc) rispetto alla superficie fondiaria (Sf).
- **Ds** **Distanza dalla strada:** è la distanza minima che intercorre tra il perimetro corrispondente alla determinazione della Sc ed il confine stradale, misurata ortogonalmente al confine stesso.
- **Dc** **Distanza dai confini:** è la distanza minima che intercorre tra il perimetro corrispondente alla determinazione della Sc ed il confine del lotto, misurata ortogonalmente rispetto al confine stesso.
- **Df** **Distanza tra i fabbricati:** è la distanza minima che intercorre tra i fronti prospettanti corrispondenti alla determinazione delle Sc, con l'esclusione dei portici senza sovrastanti corpi chiusi.

I parametri relativi a h, V, If, Rc sono dei massimi.

I parametri relativi a Ds, Dc, Df sono dei minimi.

B