COMUNE DI PERNUMIA

PROVINCIA DI PADOVA

REGOLAMENTO EDILIZIO
REV. ARTT. 6-8-13

ADOTTATE:

D.C.C. n. 3 del 16/02/2005

APPROVATE:

D.G.R.V. n. 520 del 03/03/2009

REVISIONE APPROVATA:

D.C.C. n. 11 del 30/06/2025

TITOLO III°
DEFINIZIONI URBANISTICO - EDILIZIE

ARTICOLO 6 – Criteri per la determinazione degli indici, dei parametri e metodi di misurazione

Gli indici e i parametri che disciplinano l'edificazione nella fase di attuazione del P.R.G. vengono di seguito determinati:

A) Indice di edificabilità territoriale (I.T.)

E' il rapporto tra la quantità volumetrica edificabile ammessa in una zona o sub-zona omogenea, e la superficie della zona omogenea stessa come perimetrata o campita nelle tavole di P.R.G.

B) Indice di edificabilità fondiaria (I.F.)

E' il rapporto tra la quantità volumetrica edificabile ammessa nel lotto di edificazione e la superficie del lotto stesso, al netto di qualsiasi superficie esistente o di P.R.G. destinata ad uso pubblico.

C) Indice di copertura (I.C.)

E' il rapporto tra la superficie coperta e la superficie del lotto di edificazione misurato al netto di qualsiasi superficie (esistente o di P.R.G.) destinata ad uso pubblico.

D) Superficie fondiaria

E' la superficie reale del lotto, derivante dal rilievo topografico, al netto delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Per i fabbricati esistenti la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende omogeneamente sulle aree scoperte di proprietà della Ditta intestataria sino al conseguimento degli indici indicati dal P.R.G.

E) Superficie coperta

E' la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra concorrenti alla determinazione del volume come definito al successivo punto 11 ed in base agli elementi di misurazione convenzionale di cui al successivo articolo 7.

F) Superficie lorda (S.L.)

Per superficie lorda del pavimento si intende la superficie complessiva dell'edificio per i volumi conteggiabili, esclusi i muri perimetrali.

G) Superficie utile (S.U.)

S'intende la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra a un determinato uso misurati al netto della muratura, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne, logge balconi, sporti, vani per ascensori e spazi comuni.

H) Altezza delle fronti

E' l'altezza visivamente percepibile del fabbricato; verrà misurata come somma dell'altezza reale a partire dalla quota zero, e complessiva del fabbricato con gli elementi di parapetto, bordo, di fregio; dovrà essere definita progettualmente per consentire rapporti e relazioni con le preesistenze e ad essa vanno riferiti i limiti di altezza massima riportate alle Norme Tecniche di Attuazione e a i repertori Normativi.

I) Altezza dei vani

Le altezze dei vani vanno misurate da pavimento a soffitto, e per ogni singola porzione di vano se le altezze sono diverse:

- nel caso di soffitto con travatura a vista, l'altezza va misurata sotto tavola;
- nel caso di vani con solai inclinati, poste a quote diverse, l'altezza del vano è quella media.

J) Altezza del fabbricato

E' la differenza tra la quota media del terreno (prima dell'intervento e al netto di quanto stabilito all'art. 60) e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo *piano abitabile*; qualora terreno e strada non siano orizzontali o il terreno si presenti inclinato l'altezza è misurata, anche per parti di edificio qualora questo si presenti particolarmente articolato, sulla quota media delle altezze medie di ciascun fronte lungo il perimetro del fabbricato. Qualora il soffitto dell'ultimo piano abitabile non sia orizzontale l'altezza riferita alla quota media.

K) Volume del fabbricato

E' il volume del solido emergente dal terreno ad eccezione degli elementi di cui agli artt. 7 e 8; viene ricavato moltiplicando la superficie coperta di cui al punto 5 per l'altezza di cui al punto 10, detratti gli abbattimenti conseguenti all'applicazione degli elementi a misura convenzionale e gli elementi caratteristici elencati agli artt. 7 e 8.

L) Quota zero

Corrisponde alla quota del marciapiede esistente o di progetto della viabilità circostante pubblica o di uso pubblico. Quando detta viabilità si trovi ad una quota inferiore a quella del terreno interessato, la quota zero corrisponde alla quota del piano campagna di immediata pertinenza dell'intervento. Qualora la quota del terreno di pertinenza dell'intervento risulti a quote diverse, la quota zero corrisponderà alla loro quota media.

M) Quantità volumetrica edificabile o di edificazione

E' la quantità di volume espresso come edificabile dalle norme di P.R.G. e desumibile:

a) dalla applicazione degli indici volumetrici alle aree di proprietà;
b) dall'applicazione degli incrementi convenzionali o da recuperi;
c) dalle quantità espresse nei repertori normativi;
d) da quantità ricavabili dai grafici di P.R.G.

N) Quantità di superficie edificabile

E' la quantità di superficie lorda espressa come edificabile dalle norme di P.R.G. e desumibile:

a) dall'applicazione del rapporto di copertura rispetto alla superficie del lotto o della intera zona;
b) dalla quantità espressa nel repertorio normativo;

O) Distanze dalle strade

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della sagoma dell'edificio dal ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici esistenti e comunque nel rispetto della normativa relativa al codice della strada, ai fini dell'applicazione di quest'ultimo, le modalità di misurazione delle distanze dal confine stradale sono stabilite dal D.Lgs. 285/92 e dal D.P.R. 495/92 e successive modifiche ed integrazioni.

P) Distanza dai confini

E' la distanza minima, misurata radialmente, rispetto alla sagoma dell'edificio in modo che ogni punto della sagoma rispetti la distanza prescritta, non vengono considerati i distacchi per le parti di costruzione che, a sistemazioni esterne completate, emergono dalla quota media di campagna per una altezza non superiore di ml. 1,20.

Q) Distacco tra fabbricati

E' la distanza tra gli edifici o tra corpi di fabbrica misurata in modo lineare tra le superfici coperte sulla proiezione dei lati, definite al punto 5, con esclusione dei portici senza sovrastanti corpi chiusi e dei volumi tecnici, e che intercorre fra due fabbricati o corpi di fabbrica che si fronteggiano anche in minima parte, le distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti sono quelle stabilite dal D.M. 1444/68 e vengono misurate in direzione perpendicolare alle due pareti antistanti, in modo che ogni fronte rispetti la distanza minima prescritta. Le distanze minime tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico veicolare sono quelle stabilite dal citato D.M. 1444/68. La distanza minima tra fabbricati e corpi di fabbrica con pareti fronteggianti non finestrate non dovrà essere inferiore a ml. 5,00.

R) Distacchi e distanze particolari:

La disciplina relativa ai distacchi ed alle distanze, fatti salvi i diritti di terzi e quanto previsto dalla L.R. 21/96, non si applica:

1. ai manufatti ed impianti tecnologici di modesta entità, quali cabine elettriche e telefoniche, di decompressione della rete del gas, barbecue ecc.;
2. alle strutture di arredo urbano, quali chiostri, gazebo, pensiline bus, opere artistiche elementi di arredi per giardini, casette in legno;
3. le parti di costruzione che, a sistemazioni esterne completate, emergono dalla quota media di campagna per una altezza non superiore di ml. 1,20.
4. alle strutture di sostegno per pergolati.

Per tali strutture vanno comunque rispettate le distanze minime previste da Codice Civile, in particolare per i manufatti di cui al punto 1. la distanza minima dai confini è pari a ml 1,50 e di ml 3,00 rispetto a fabbricati finitimi ai sensi dell'articolo 873 del C.C., per i manufatti di cui ai punti 2. e 4., per analogia a quanto previsto all'art. 892 del C.C. le distanze minime sono fissate in:

ml. 0,50 per manufatti fino a ml. 2,50 di altezza in colmo;
ml 1,50 per manufatti fino a ml. 3,00 di altezza in colmo;
ml 3,00 per manufatti di altezza superiore ai 3,00 m.

S) Numero dei piani

E' il numero totale dei piani abitabili compreso l'eventuale piano in ritiro (attico, mansarda); i soppalchi non costituiscono piano abitabile quando siano aperti per almeno un lato su un locale sottostante e formino con esso inscindibile unità ai fini della fruizione.

T) Portici:

I portici devono avere almeno un lato chiuso dal fabbricato principale. La profondità dei portici viene misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno ed il filo esterno del muro di fondo.

U) Sottotetti:

Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti è disciplinato dalla L.R. 12/99 ed eventuali successive modificazioni e integrazioni, salvo diverse indicazioni per la tutela degli edifici di valore storico o ambientale espresse con lo specifico grado di protezione.

V) Sagoma:

E' la linea che delimita, nelle tre dimensioni per tutte le parti emergenti dal terreno, l'edificio fornendo i dati essenziali per definirne l'aspetto.

ARTICOLO 7 – Elementi a misurazione convenzionale

Allo scopo di consentire soluzioni tecnologiche alternative, (isolamento termoacustico o applicazione di particolari accorgimenti costruttivi ecc.), si applicheranno le modalità di calcolo stabilite dalla L.R. 21/96.
Dovranno, in ogni caso, essere rispettati in misura reale, i parametri relativi a distanze e altezze.

ARTICOLO 8 – Elementi caratteristici

Non contribuiranno alla formazione delle volumetrie e delle superfici i seguenti elementi:

1. i portici di uso pubblico di qualunque altezza o profondità;
2. le torri di scale e ascensori emergenti rispetto alla quota dell'ultimo solaio;
3. i volumi tecnici e di servizio che non abbiano caratteristiche di agibilità;
4. i vespai, fino ad un massimo di cm. 50 di altezza rispetto alla quota del terreno circostante (vedi art. 60);
5. i sottotetti non abitabili, con altezza massima media inferiore a ml. 2,20;
6. i portici aperti almeno su due lati, le cui quantità misurate vuoto per pieno, non dovranno, in ogni caso, superare complessivamente il 25% del volume dell'edificio principale. La parte eccedente verrà conteggiata come volume urbanistico; contribuiranno inoltre, comunque, ad incrementare il contributo di costruzione come superficie non residenziale ai sensi del D.M. 801/1977.
7. Gli elementi di arredo, funzionali ad una migliore fruibilità degli spazi pertinenziali, isolati o in aderenza ai fabbricati, le cui quantità non dovranno, in ogni caso, superare complessivamente il 25% del volume dell'edificio principale, compreso eventuale portico esistente. Assemblati con forme compiute, ordinate e armoniche con il contesto in cui si inseriscono, dotati di copertura fissa purché aperti almeno su due lati. La parte eccedente verrà conteggiata come volume urbanistico; contribuiranno inoltre, comunque, ad incrementare il contributo di costruzione come superficie non residenziale ai sensi del D.M. 801/1977.
8. gli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi (tettoie, pensiline, balconi, sporti, cornicioni, ecc.) fino ad una sporgenza massima di ml. 1,50;
9. gli abbaini;
10. i terrazzamenti emergenti;
11. le serre ed i giardini d'inverno;
12. gli stenditoi e le coperture di terrazze;
13. i percorsi pedonali coperti;
14. le costruzioni stagionali e/o a carattere provvisorio;
15. un posto auto all'interno di ogni nuovo alloggio per la superficie di mq. 18 ed altezza di ml. 2,40, qualora nel fabbricato non sia prevista un'autorimessa interrata, per un volume massimo scomputabile di mc. 45 per ciascun nuovo alloggio;
16. piccoli manufatti totalmente prefabbricati e/o a elementi semi lavorati, di carattere precario e necessari alle attività domestiche, esclusivamente in legno o ferro a ricovero di animali domestici, al deposito di legna, o di altri impieghi analoghi, con superficie coperta massima di mq 10,00 ed un'altezza massima in gronda di m 2,10;
17. i pergolati, le pompeiane ed i gazebo, ornamentali e funzionali alla fruibilità domestica degli spazi all'aperto, caratterizzati da strutture aperte senza copertura o dotati di copertura amovibile realizzata in arelle, teli ombreggianti, o tende, facilmente rimovibili o retraibili manualmente o elettricamente; eseguiti preferibilmente in legno ed assemblati con forme compiute, ordinate e armoniche con il contesto in cui si inseriscono, elementi ombreggianti decorativi o di sostegno per essenze rampicanti,

costituiti da strutture verticali a colonne o pilastri e copertura in elementi a griglia o comunque privi di copertura fissa, isolati o in aderenza ai fabbricati, in legno o ferro con esclusione di opere in muratura con divieto d'uso di blocchi in calcestruzzo, dovranno avere una superficie di ingombro massima di mq 20,00 ed una altezza massima in gronda di m. 2,50.

18. caminetti, barbeque, ed elementi elementari di arredo giardinale nonché piccoli ricoveri per animali domestici;

Tali elementi dovranno ugualmente essere valutati, considerati e risolti come costitutivi a livello di progettazione architettonica e quindi integrati all'edificio o agli edifici principali.

In caso di realizzazione di volumi derivanti dall'applicazione del presente articolo ed eccedenti le quantità indicate, la parte eccedente verrà conteggiata come volume urbanistico.

L'installazione dei manufatti potrà avvenire solo in presenza di un fabbricato residenziale esistente e abitato e comunque nell'area di pertinenza dello stesso, in quanto per considerarsi "interventi pertinenziali" e non costituire "interventi di nuova costruzione" devono rientrare in massimo il 20% del volume dell'edificio principale ai sensi dell'articolo 3, lettera "e" punto 6 del D.P.R. n° 380 del 06/06/2001.
Per le distanze dai confini andranno applicate quelle individuate al precedente art. 6 del presente Regolamento, salvo deroga mediante accordo fra i confinanti.
Ai sensi del D.P.R. n° 380 del 06/06/2001, articolo 6-bis, gli interventi di cui al punto 16 saranno attuabili mediante la procedura della Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA);
Ai sensi del D.P.R. n° 380 del 06/06/2001, articolo 22, gli interventi di cui al punto 17 saranno attuabili mediante la procedura della Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia (SCIA);
Ai sensi del D.P.R. n° 380 del 06/06/2001, articolo 23, gli interventi di cui ai punti 6 – 7 saranno attuabili mediante la procedura della Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia in Alternativa al Permesso di Costruire;
Ai sensi del D.P.R. n° 380 del 06/06/2001, articolo 6, gli interventi di cui al punto 18 sono eseguibili senza alcun titolo edilizio.

CAPO II° - PERMESSO DI COSTRUIRE E DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

ARTICOLO 13 – Opere non soggette ad alcuna pratica edilizia rientranti in attività edilizia libera ai sensi dell'art. 6 D.P.R. 380/2001

Non sono soggetti ad alcun titolo autorizzativo i seguenti interventi:

a) Le opere prescritte da ordinanze sindacali e quelle opere di assoluta urgenza o di necessità immediata che si rendano necessarie per evitare pericoli alla pubblica incolumità; per tali opere, entro 5 giorni, dovrà essere data comunicazione al Comune delle circostanze che le hanno rese necessarie, assieme alle indicazioni dei lavori, al nominativo del Direttore dei Lavori e della Ditta esecutrice. Le circostanze di pericolo o di pubblica incolumità legittimano solo gli interventi strettamente necessari, richiedendosi comunque il rispetto delle norme fissate dal presente Regolamento per ciascun tipo di intervento edilizio, in quanto applicabili.

b) Interventi di manutenzione ordinaria, quelli cioè che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti e contrastare il degrado dovuto al tempo ed al normale uso; sono compresi in tale categoria tutti i lavori di riparazione o di rifacimento delle parti degradate senza modificarne le forme, colori e dimensioni; tali opere, che devono essere di modesta entità, principalmente consistono nella riparazione di intonaci interni ed esterni, serramenti, pavimenti ed impianti, sostituzione di grondaie e pluviali, ecc.. Non sono comprese le modifiche alla dimensione dei locali e le aperture e chiusure di porte sui fronti prospettici e di finestre.

Gli interventi precedentemente descritti non sono eseguibili senza titolo autorizzativo per gli edifici classificati dal P.R.G. con grado di protezione 1, nonché per gli edifici vincolati ai sensi delle Leggi 1089/39 e 1497/39 ovvero D.Lgs. 42/2004;

c) Interventi finalizzati all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

d) La costruzione di baracche da cantiere in dipendenza di lavori regolarmente denunciati o per i quali sia rilasciato il Premesso di costruire;

e) Le protezioni stagionali, serre mobili e prive di strutture murarie;

f) Mostre campionarie provvisorie all'aperto;

g) Collocamento di piccoli ricoveri per animali domestici e elementi di arredo come caminetti e barbeque presso le aree pertinenziali degli edifici ai sensi dell'art. 6 comma e-quinquies del D.P.R. 380/2001.

h) Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;

i) Cambiamenti di destinazioni d'uso senza opere purché non comportino la corresponsione di un contributo di costruzione (calcolato sulla differenza tra la nuova e la vecchia destinazione d'uso), ovvero non comportino la necessità di individuazione di ulteriori aree per servizi ai sensi del D.L. 1444/68 e della L.R. 61/85.

j) Opere di sistemazione a verde, di sistemazione esterna quali pavimentazioni, qualora non in contrasto con particolari e specifiche previsioni degli strumenti urbanistici generali ed attuativi e ad eccezione delle zone territoriali E1, di ambito paesaggistico significativo o sottoposte a specifica tutela, non comportanti significative modifiche delle quote altimetriche;

k) Allacciamenti di impianti tecnologici, salvo eventuali autorizzazioni degli Enti erogatori del servizio;

l) I movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola, ai miglioramenti fondiari di tipo agronomico in aree non incluse nelle zone E1, di ambito paesaggistico significativo o sottoposte a specifica tutela e alla coltivazione di cave o torbiere autorizzate ai sensi della L.R. 44/85;
m) Gli interventi comportanti l'occupazione precaria e temporanea del suolo. L'uso limitato nel tempo ma ripetitivo, esclude la precarietà della costruzione se la stessa, o parte di essa, viene conservata sul posto senza interruzione o modifiche, Il carattere di provvisorietà è riconosciuto solo per periodi di durata inferiore a 120 giorni nell'arco di un anno solare anche come sommatoria di più periodi distinti.

ARTICOLO 14 – Opere soggette a Denuncia di Inizio Attività

Per gli immobili non assoggettati alle disposizioni di cui al D.Lgs. 42/2004 o a disposizioni immediatamente operative dei Piani aventi la valenza di cui all'articolo 143 del D.Lgs. 42/2004 e le trasformazioni progettate non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati con particolare riguardo agli edifici e aree con grado di protezione, gli interventi sono subordinati alla Denuncia di Inizio Attività ai sensi del D.P.R. 380 del 06 giugno 2001 e successive modifiche ed integrazioni;
Salvo diverse e successive modifiche della normativa generale di riferimento sono soggette a Denuncia di Inizio Attività:

a) tutte le opere non comprese agli articoli 13 e 16;
b) le opere di straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo come definite dalla normativa vigente;
c) le opere di eliminazione di barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
d) recinzioni, muri di cinta, cancellate, accessi carrai e pedonali;
e) impianti destinati ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
f) opere interne alle singole unità immobiliari che non comportino modifiche alla sagoma e ai prospetti (forometria) e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile:
g) impianti tecnologici e volumi tecnici che si rendano indispensabili sulla base di nuove prescrizioni;
h) varianti a Permessi di costruire già rilasciati che non incidano sui parametri urbanistici, sulle volumetrie, che non modifichino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma, non contrastino con eventuali prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire o nei pareri istruttori relativi;
i) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
j) le ristrutturazioni edilizie, con esclusione degli interventi definiti all'articolo 10, comma 1 lettera c) del DPR 380 del 06 giugno 2001 e successive modifiche ed integrazioni;
k) collocamento, modificazione o rimozione di stemmi, insegne, targhe, decorazioni, addobbi esterni, vetrinette, distributori automatici, tende esterne, lapidi, fontane, monumenti, pergolati non coperti ecc. (non rientranti nelle opere soggette ad Autorizzazione ai sensi dell'art. 23 D.Lgs 285/92 e successive modifiche ed integrazioni, "Codice della Strada");
l) intonacature, coloriture, decorazioni pittoriche, rivestimenti;
m) ornamenti di qualunque genere che comportino modifiche di forma, colore e dimensioni degli edifici ubicati nelle zone "A", "E", o individuati con grado di protezione dal P.R.G.;
n) impianti sportivi all'aperto, messa a dimora e abbattimento di alberi di alto fusto o cedui e di sistemazione esterna nelle zone E1 e di ambito paesaggistico significativo, sistemazione e creazione di parchi o di filari di alberature d'alto fusto previste negli elaborati grafici di PRG;
o) sistemazione di aree aperte al pubblico;