



COMUNE DI PERNUMIA

(PROVINCIA DI PADOVA)

Nr. di Prot. _____

ORIGINALE
Deliberazione nr. 25 del 28-09-009

Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale

Sessione Straordinaria Convocazione Prima Seduta Pubblica

OGGETTO: VARIANTE PARZIALE N. 2 ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. AI SENSI DELL'ART. 50, PUNTO 4, LETTERA L) DELLA L.R. 61/85 - ADOZIONE.

L'anno **duemilanove** addì **ventotto** del mese di **settembre** alle ore **19.00**, nella Sala Consigliare della sede Comunale, previa avvisi scritti inviati in tempo utile ai Sigg. Consiglieri, si è convocato il Consiglio Comunale.

Nominativi			
MAGAROTTO GIOVANNI	P	GRIGGIO ROMINA	P
ZABAIONE SAVINO	P	BERTIN BRUNO	P
MASIERO BARBARA	P	PIOVAN SILVANO	P
BERTO SILVANO	P	MERLO PAOLO	P
FORTIN LUCIO	P	CONFORTO LUCIO	P
PRANDATO GIORGIO	P	FELTRESI MARCO	P
BIANCO PIETRO	P	SIMONETTO LUCIANO	P
MONTIN NICOLETTA	P	FRANCESCON SILVIO	A
FORTIN BERTINO	P		

L'assessore esterno, Sig. Emanuele Ortolani, risulta presente.

Con l'assistenza del Segretario Comunale SCOMPARIN DOTT. RUGGERO

Il Sig. MAGAROTTO GIOVANNI nella sua veste di Presidente constatato legale il numero degli intervenuti dichiara aperta la seduta e, previa designazione degli scrutatori:

ZABAIONE SAVINO

BIANCO PIETRO

FORTIN BERTINO

invita il Consiglio a discutere e deliberare sull'oggetto sopra indicato compreso nell'ordine del giorno della odierna adunanza



COMUNE DI PERNUMIA

PROVINCIA DI PADOVA

C.A.P. 35020 – Piazza Ruzante, 1 – Tel. 0429.779.040 – Fax 0429.778.138
C.F. 00669550287

E-mail: lavoripubblici@comune-pernumia.it

Pernumia, li

Prot. n.

All. A

Piano Regolatore Generale

VARIANTE PARZIALE N. 2

ai sensi dell'art. 50 punto 4 lett. l) della L.R. 61/85,
alle Norme Tecniche Attuazione e al Regolamento Edilizio Comunale

RELAZIONE TECNICA

DATA _____

Con riferimento alla richiesta formulata da parte dell'Amministrazione Comunale circa la possibilità di rivedere alcuni aspetti del vigente piano regolatore generale e dei suoi rapporti venutisi a creare con gli altri strumenti urbanistici attuativi, si ritiene opportuno, precisare quanto segue.

Il piano regolatore generale, nella sua variante parziale n. 9/2005, è stato approvato dalla Giunta Regionale del Veneto con proprio provvedimento deliberativo n. 520 del 03.03.2009 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione n. 25 del 24.03.2009, quindi con piena acquisizione di efficacia alla data odierna.

Un primo aspetto sul quale è stata posta l'attenzione è quello relativo alla definizione di cui all'articolo 8 del regolamento edilizio "Elementi caratteristici". L'ultimo comma di detto articolo prevede che: "Le quantità misurate vuoto per pieno, derivanti dall'applicazione del presente articolo, non dovranno, in ogni caso, superare complessivamente il 25% dei volumi conteggiabili."

Gli aspetti che occorre considerare in ordine a tale comma sono due. Il primo è riferito al vincolo "non dovranno, in ogni caso, superare complessivamente il 25% dei volumi conteggiabili". Infatti sembrerebbe che tali volumi non possano in alcun modo superare la percentuale del 25% del volume conteggiabile mentre si ritiene che, la realizzazione di un volume superiore a tale percentuale, comporterebbe il computo dell'eccedenza quale volume urbanistico. Quindi il volume realizzato che supera la percentuale del 25% del volume conteggiabile, verrà computato come volume urbanistico.

Il secondo è riferito alla definizione di volume conteggiabile. Si ritiene che tale concetto debba essere integrato per maggiore chiarezza con le seguenti parole "ai fini urbanistici". Sempre su tale definizione si potrebbe aggiungere, a quanto già ritenuto necessario per la dicitura, anche le ulteriori parole "alla data di entrata in vigore della norma." Questo perché con la variante vigente è venuto a modificarsi il criterio per la determinazione del volume del fabbricato.

Sempre su tale articolo è opportuno focalizzare l'attenzione sul fatto che il 25% del volume conteggiabile debba essere applicato ai soli portici in quanto gli altri elementi sono da considerarsi volumi tecnici e quindi non computabili. Inoltre il volume del posto auto deve considerarsi come bonus fra l'altro indicato anche all'art. 44 del regolamento edilizio e pertanto da ritenersi escluso dal conteggio del 25%. Alla luce di questa considerazione si ritiene che la percentuale del 25% debba riferirsi ai soli portici fermo restando le limitazioni già poste nella definizione di ogni singolo elemento dell'articolo preso in esame.

Un altro aspetto sul quale l'Amministrazione ha ritenuto di verificare il combinarsi delle norme, riguarda la possibilità di eseguire degli interventi nell'ambito delle zone omogenee di tipo A, zone del centro storico. La variante parziale n. 9/2005 ha salvaguardato, nell'ambito del piano particolareggiato del centro storico, le aree contraddistinte dalle sigle A6 e A7. All'interno di tutte le aree di tipo "A", le nuove norme hanno previsto la possibilità di ampliare gli edifici esistenti, privi di grado di protezione, di una percentuale del 20% del volume esistente. Oltre a tale percentuale il conteggio del volume urbanistico, all'interno delle zone di tipo "A", dovrà attenersi a quanto previsto dal Regolamento Edilizio vigente, quindi con applicazione dell'art. 8 del regolamento stesso "Elementi caratteristici".

Ora una tale possibilità deve essere vista e valutata per gli effetti che può produrre. Il piano particolareggiato prevedeva e prevede tutt'oggi per le due zone salvaguardate, la possibilità di eseguire gli interventi edilizi sulla base delle tavole del piano stesso applicando le norme proprie dello strumento attuativo in vigore per la parte non stralciata.

In particolare le tavole del piano particolareggiato individuavano i sedimi dei nuovi fabbricati in luogo dei fabbricati esistenti con le destinazioni d'uso e le altezze massime edificabili.

Il concedere la possibilità di ampliare gli edifici esistenti, privi di grado di protezione, di una volumetria pari al 20% del volume esistente, impone che dette indicazioni possano venire modificate. Infatti se i parametri individuati dalle singole schede del piano particolareggiato, quali la superficie coperta massima, l'altezza massima del fabbricato, il volume urbanistico edificabile, così come previsti dal piano particolareggiato, il maggior volume concesso dalla variante parziale al piano regolatore deve poter essere realizzato.

Per permettere ciò si ritiene, così come peraltro già definito dalla norme tecniche di attuazione del piano particolareggiato (tavola n. 26), che le schede del piano particolareggiato assumano, a maggior ragione, una valenza puramente indicativa per quanto riguarda la superficie massima coperta fermo restando gli eventuali allineamenti, l'altezza massima degli edifici e il volume urbanistico realizzabile. Anche i prospetti, così come indicato dalla norme tecniche di attuazione e dalle tavole di progetto del piano, assumono una valenza indicativa in quanto dovranno essere valutati in base all'effettiva estensione del nuovo fabbricato.

Oltre a quanto già detto è opportuno fare alcune altre precisazioni, così come richieste dall'Amministrazione Comunale, in merito alla destinazione d'uso dei piani terra degli edifici realizzabili e la realizzazione di eventuali garages interrati.

In merito alla destinazione d'uso dei piani terra, indicata dalle tavole del piano particolareggiato del centro storico, è opportuno fare una puntualizzazione, che coincide con quanto fatto osservare dall'Amministrazione Comunale. La particolare situazione del mercato immobiliare unita alle indicazioni fornite dal sistema economico finanziario nazionale e territoriale impone una serie valutazioni sulla utilizzazione e fruizione di nuovi edifici. Di certo le previsioni che sono state assunte nel momento della redazione e approvazione del piano particolareggiato non possono essere le stesse che oggi muovono il mercato immobiliare e l'economia in generale. Oggi più che mai è necessario offrire un ampio scenario circa la possibilità di utilizzazione del patrimonio immobiliare proprio per consentire che lo stesso venga utilizzato nel miglior modo possibile senza generare, se possibile, giacenza di unità immobiliari inutilizzate favorendo quindi un sistema economico in continuo movimento. Partendo da queste considerazioni elementari ma significative del particolare momento in cui versa l'economia e con essa tutti i vari settori economici, si può precisare che in tutte le schede individuate dal piano particolareggiato, laddove non si è in presenza di edifici protetti, per i quali è prevista la conservazione, per eventuali nuovi edifici da realizzare, previo abbattimento di edifici esistenti, è consentita la realizzazione di garage al piano interrato, nel rispetto anche della normativa vigente in termini di realizzazione di parcheggi, ed è consentito destinare il piano terra, dei medesimi edifici, ad attività commerciali e/o a residenza, o in senso più generale sono consentite le destinazioni d'uso già previste per la zona di tipo "A".

In caso poi di residenza al piano terra, l'eventuale presenza di portici ad uso pubblico indicati nelle tavole di progetto del piano particolareggiato, può essere riproposta come

portico privato salvaguardando la tipologia edilizia degli erigendi fabbricati, (vedi tipologia edilizia adottata per uno dei due fabbricati realizzati nell'ambito del piano di riqualificazione urbanistica di Villa Griffey).

Questa possibilità conferma quanto già previsto dalle norme tecniche di attuazione del piano particolareggiato all'art. 2, "Caratteristiche degli interventi", al 7° comma laddove si prevede che è consentito ricavare locali per autorimessa interrati, nei limiti delle normative specifiche in materia. Tale possibilità è ribadita anche dall'articolo 12 delle norme stesse laddove sotto il termine "Residenza" si prevede che "Oltre alle funzioni residenziali e quelle ad esse strettamente connesse, è consentito ricavare locali ad uso autorimessa al piano terra o interrato dei singoli edifici".

Sempre in merito alla zone "A" del centro storico, salvaguardate dalla variante recentemente approvata, è opportuno fare una considerazione sulla possibilità di ampliare gli edifici protetti. Fermo restando il grado di tutela posto dalla variante, la quale per l'appunto recita "In tutte le zone "A" è ammesso l'ampliamento degli edifici esistenti senza grado di tutela fino ad un massimo del 20%". Il problema può sorgere per gli edifici tutelati per i quali non sarebbe consentito l'ampliamento proprio perché un eventuale ampliamento quale estensione del fabbricato esistente, potrebbe comportare una modificazione del manufatto originario. Questa previsione oltre a determinare un diverso trattamento all'interno della stessa zona territoriale, può comportare l'impossibilità di realizzare dei locali accessori per le residenze che si andranno ad insediare in questi edifici. L'esempio più evidente può derivare dalla necessità di ricavare un eventuale garage all'interno di questi edifici, con apertura di grandi fori su prospetti esistenti. In aiuto a questa problematica possono essere prese in considerazione due normative, una nazionale e una regionale. La prima la cosiddetta legge Tognoli, legge 122/89 che consente comunque la realizzazione di garage interrati anche per edifici vincolati proprio per dotarli dei necessari posti auto. La seconda, di recentissima emanazione, legge regionale 14/2009, "Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche", prevede la possibilità di eseguire ampliamenti staccati per gli edifici esistenti prevedendo che i nuovi manufatti vengano utilizzati esclusivamente come accessori alla residenza. Questo concetto potrebbe essere esteso alle zone del centro storico, fatte salve dalla norma della variante adottata laddove, anche al fine di garantire un'omogeneità nell'applicazione delle norme stesse, si potrebbe permettere l'ampliamento staccato del fabbricato tutelato nella misura del 20% del volume esistente generante l'ampliamento, destinandolo esclusivamente a un volume accessorio e fatto salvo il rispetto di tutte le altre norme urbanistiche.

Altri considerazioni sono state richieste in merito ai fabbricati accessori realizzabili nelle aree residenziali. In particolare l'attuale normativa consente la realizzazione di casette per il ricovero di attrezzature da giardino e altro con una superficie massima lorda di 4 mq e con un'altezza massima inferiore a m 2,40, senza definire a quale distanza dai confini queste casette devono essere collocate. Per questi manufatti si potrebbe definire che la distanza minima dai confini di proprietà deve essere non inferiore a m 1,50. La stessa distanza potrebbe essere applicata per altri manufatti di arredo che in qualche modo potrebbero arrecare qualche limitazioni alle proprietà finitime (caminetti, barbecue, etc). A tal proposito si richiama già quanto contenuto nella lettera R) dell'art. 6 del regolamento Edilizio, integrabile per quanto fatto osservare.

Sempre in merito alle distanze, in questo caso tra fabbricati, si potrebbe aggiungere alla definizione esistente le seguenti parole, "con esclusione dei portici senza sovrastanti corpi chiusi, e dei volumi tecnici o locali praticabili.

Dal punto di vista procedurale si ritiene applicabile il disposto di cui all'art. 50 commi 6-7-8 della L.R. 61/85 e s.m.i. e come stabilito dall'art. 48 della L.R. 11/04, ribadendo che quanto proposto non incide sugli standard, sui parametri e sulle altre previsioni del Piano Regolatore Generale.

Per quanto sopra esposto questo Ufficio Tecnico ha elaborato le varianti alle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) e al regolamento Edilizio (R.E.), cercando di perseguire nel migliore dei modi le finalità e gli obiettivi prefissati dall'Amministrazione Comunale, elaborando uno strumento tecnico che dia riscontro alle necessità dei cittadini per il perseguimento di un interesse pubblico e generale procedendo anche a limitati aggiustamenti alle N.T.A. e R.E. stessi al fine di superare difficoltà interpretative e applicative.

Il Responsabile del Settore Tecnico
Arch. Giuseppe Basso



COMUNE DI PERNUMIA

PROVINCIA DI PADOVA

REGOLAMENTO EDILIZIO

ADOTTATE:

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

APPROVATE:

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

Norme modificate. (Le modifiche sono indicate con il carattere inclinato e sottolineato).

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:

omissis lettere da A) a P)

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 l'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 chioschi, gazebo, pensiline bus, opere artistiche elementi di arredi per giardini, cassette in legno fino a mq. 4,00 e con altezza inferiore a ml 2,40 ;
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;
ml 1,50 per manufatti fino a ml. 3,00 di altezza;
ml 3,00 per manufatti di altezza superiore.

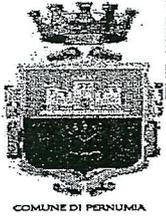
Omissis

ARTICOLO 8 – Elementi caratteristici

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

- i portici di uso pubblico di qualunque altezza o profondità,
- le torri di scale e ascensori emergenti rispetto alla quota dell'ultimo solaio,
- i volumi tecnici e di servizio che non abbiano caratteristiche di agibilità,
- i vespai, fino ad un massimo di cm. 50 di altezza rispetto alla quota del terreno circostante (vedi art. 60),
- i sottotetti non abitabili, con altezza massima media inferiore a ml. 2,20.
- i portici aperti almeno su due lati le cui quantità misurate vuoto per pieno, non dovranno, in ogni caso, superare complessivamente il 25% dei volumi conteggiabili ai fini urbanistici. La parte eccedente verrà conteggiata come volume urbanistico.
- gli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi (tettoie, pensiline, balconi, sporti, cornicioni, ecc.) fino ad una sporgenza massima di ml. 1,50,
- gli abbaini,
- i terrazzamenti emergenti,
- le serre ed i giardini d'inverno,
- gli stenditoi e le coperture di terrazze,
- i percorsi pedonali coperti,
- le costruzioni stagionali e/o a carattere provvisorio,
- 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;
- i pergolati, le pompeiane ed i gazebo (scoperti o se dotati di copertura amovibile realizzata in arelle, teli ombreggianti o tende). 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.



COMUNE DI PERNUMIA

(PROVINCIA DI PADOVA)

Nr. di Prot. _____

ORIGINALE
Deliberazione nr. 42 del 17-12-009

Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale

Sessione Straordinaria Convocazione Prima Seduta Pubblica

OGGETTO: Variante Parziale alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. ai sensi dell'art. 50, punto 4, lett. 1) della L.R. 61/85. Variante n. 2. Approvazione.

L'anno **duemilanove** addì **diciassette** del mese di **dicembre** alle ore **20:00**, nella Sala Consigliare della sede Comunale, previa avvisi scritti inviati in tempo utile ai Sigg. Consiglieri, si è convocato il Consiglio Comunale.

Nominativi			
MAGAROTTO GIOVANNI	P	GRIGGIO ROMINA	P
ZABAIONE SAVINO	P	BERTIN BRUNO	P
MASIERO BARBARA	P	PIOVAN SILVANO	P
BERTO SILVANO	P	MERLO PAOLO	P
FORTIN LUCIO	P	CONFORTO LUCIO	P
PRANDATO GIORGIO	P	FELTRESI MARCO	P
BIANCO PIETRO	P	SIMONETTO LUCIANO	P
MONTIN NICOLETTA	P	FRANCESCON SILVIO	P
FORTIN BERTINO	P		

L'assessore esterno, Sig. Emanuele Ortolani, risulta presente.

Con l'assistenza del Segretario Comunale SCOMPARIN DOTT. RUGGERO

Il Sig. MAGAROTTO GIOVANNI nella sua veste di Presidente constatato legale il numero degli intervenuti dichiara aperta la seduta e, previa designazione degli scrutatori:

ZABAIONE SAVINO
BERTO SILVANO
FORTIN LUCIO

invita il Consiglio a discutere e deliberare sull'oggetto sopra indicato compreso nell'ordine del giorno della odierna adunanza