

COMUNE DI  
**SANT'ELENA**

PROVINCIA DI PADOVA

**P.R.G.**

VARIANTE PARZIALE

**2013**

AI SENSI DEL 4° COMMA DELL'ART. 50 DELLA L.R. 61/85 lettere B) e L)

**REGOLAMENTO EDILIZIO  
ESTRATTO artt. 42 – 48 - 62**

**IL SINDACO:**  
ing. Emanuele Barbeta

**IL RESPONSABILE U.T.C.:**

**ADOTTATO:**

**APPROVATO:**

**PROGETTISTA:**  
Dott. COSTANTINI MAURO urbanista

**TITOLO II**  
**REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI**

**Art. 42 -LOCALI ABITABILI – NON ABITABILI**

Sono considerati locali di abitazione ai fini dell'applicazione del presente Regolamento, tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone, non abbia carattere di saltuarietà (abitazioni,uffici, convivenze, ecc.).

Sono considerati locali accessori quelli adibiti a cantina, garage, magazzino, deposito, archivio,dispensa, ingresso, disimpegno, implicanti la presenza solo saltuaria di persone e quelli sussidiari delle abitazioni, destinati a servizi igienici , lavanderia, stireria, stenditoio, sottotetto accessibile.

I locali di abitazione devono avere le caratteristiche minime fissate dal D.M. 5.7.1975 e successive modificazioni.

I locali destinati ad attività commerciali, artigianali e industriali dovranno avere altezza minima di ml. 3,00.

Non sono prescritte altezze minime per interventi su locali esistenti alla data di adozione del presente Regolamento purché non ne venga mutata la destinazione d'uso e/o la classe (abitabili/non abitabili).

Per i negozi e i laboratori di altezza pari ad almeno ml. 4,60 sono ammessi i soppalchi purché la loro superficie non superi il 40% della superficie e abbiano una altezza media minima non inferiore a ml. 2,40. Qualora sia prevista la presenza continuativa di persone, il limite minimo dovrà essere m. 2,70

... omissis ...

**Art. 48 –MANSARDE, SOPPALCHI E SOTTOTETTI**

I locali abitabili ricavati in mansarde dovranno avere un'altezza media non inferiore di ml. 2,70 con un minimo di ml. 2,00 . Vengono fatti salvi i casi ricadenti nel Decreto Ministero della Sanità del 09.06.1999 I locali abitabili ricavati in soppalchi aperti sul piano sottostante dovranno avere un'altezza media minima non inferiore di ml. 2,70. Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti è disciplinato dalla L.R. 12/99 e succ. modifiche ed integrazioni

I locali e le parti non abitabili ma ad uso accessorio, accessibili (ovvero serviti da scala o altro collegamento permanente), poste nel sottotetto e aventi altezza media di ml 2,40 vengono valutate nel calcolo del volume urbanistico di cui all'articolo 62 del presente regolamento. In caso di altezze diverse ai fini volumetrici andrà considerata la porzione di sottotetto accessibile utile a determinare la quota media di ml 2,40 che andrà fisicamente individuata e distinta. Parti di sottotetto con altezza inferiore, seppur ispezionabili, si configurano come volume tecnico e non concorrono ai valori stereometrici del fabbricato.

... omissis ...

## **Art. 62 -CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E 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:

### **1) Indice di edificabilità territoriale (i.t.)**

E' il rapporto tra la quantità 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.

### **2) Indice di edificabilità fondiaria (i.f.)**

E' il rapporto tra la quantità 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.

### **3) Volume del fabbricato**

E' il risultato della somma dei prodotti delle superfici utili per le rispettive altezze nette da pavimento a soffitto relativamente ai locali emergenti dalla quota del terreno al netto dei portici soggetti a servitù di uso pubblico e con le esclusioni previste al successivo articolo 64.

### **4) 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.

### **5) Superficie lorda (S.L.)**

E' la superficie di pavimento, compresi i muri; detta superficie si riferisce a tutti i piani abitabili con esclusione dei piani interrati e verrà misurata secondo le modalità dell'art. 64.

### **6) 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.

### **7) 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;
- c) dall'applicazione delle quantità di superficie lorda in alternativa alle quantità volumetriche nei casi ammessi dal seguente art. 63.

### **8) 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.

### **9) Altezza del fabbricato**

E' la differenza tra la quota media del terreno (al netto di quanto stabilito all'art. 38) e la quota dell'intradosso dell'ultimo solaio; qualora terreno e strada non siano orizzontali e poste a quote diverse, l'altezza va misurata, anche per parti di edificio, dalla quota media di terreno lungo il perimetro di fabbricato. Qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale l'altezza va riferita alla quota media.

#### **10) Altezza delle fronti**

E' l'altezza visivamente percepibile del fabbricato; verrà misurata come somma dell'altezza di cui al punto precedente con gli elementi di parapetto, bordo, di fregio; anche se non prescritta dalla normativa, dovrà essere definita progettualmente per consentire rapporti e relazioni con le preesistenze; qualora prevalente l'altezza andrà quindi riferita alla linea della cornice di gronda. Ad essa vanno riferite le definizioni di altezza massima riportate nelle NTA e nel Repertorio Normativo

#### **11) Distanze dalle strade**

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dal ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici esistenti. Ai fini dell'applicazione del Codice della Strada e come definito dal Codice della Strada, le modalità di misurazione delle distanze dal confine stradale sono stabilite dal D.Lgs 285/92 e dal DPR 495/92 e successive modificazioni ed integrazioni.

#### **12) Distanza dai confini**

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dai confini di proprietà, 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 salvo quanto disposto dal precedente articolo 23

#### **13) 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 successivo punto 14 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 DI 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 fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico veicolare sono quelle stabilite dal citato D.I. 1444/68

#### **14) Superficie coperta**

E' la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra con le esclusioni previste da successivo articolo 64.

#### **15) fabbricato**

Al fini dell'applicazione di quanto disposto nelle N.T.A. del PRG all'art. 10.1 per fabbricato si intende il corpo edilizio separato da altri da spazi liberi o, in caso di edifici a cortina o schiera, ciascuna unità che si identifichi per un autonomo accesso sullo spazio pubblico ed abbia spazi comuni fra le diverse unità