



VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 34 SEDUTA DEL 25/06/2002

Sessione straordinaria - Seduta pubblica di 1ª convocazione

O G G E T T O

**MODIFICA DELIBERAZIONE CONSILIARE N° 97 DEL 20/12/2001
"MODIFICHE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO RIGUARDO ALLA
DISCIPLINA DEI SOTTOTETTI".**

L'anno duemiladue addì venticinque del mese di giugno alle ore 20,30 presso il Teatro Comunale Polivalente - Via Donati, previa convocazione con avvisi scritti n° 14672 in data 18/06/2002, tempestivamente notificati, si è riunito il Consiglio Comunale.

Alla trattazione del presente oggetto risultano:

Assenti	Presenti		Sindaco Consigliere	Giovanni Ponchio	“	Giovanni Amato	“	Stelio Bianchin	“	Roberto Gennaro	“	Bruno Fabbri	“	Mattia Casalini	“	Daniele Polito	“	Roberto Meneghetti	“	Salvatore Morello	“	Giuseppe Bottaro	“	Mauro Donolato	“	Giovanni Negrin	“	Martino Massarotti	“	Davide Faggon	“	Davide Espro	“	Andrea Bronzato	“	Alfonso Carrieri	“	Livio Pezzato	“	Paolo Gruppo	“	Flavio Manzolini	“																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
	Giust.	Ingust.																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											

Assiste alla seduta il Sig. Carlo Leonori, Segretario Comunale.

Il Sig. Livio Pezzato nella sua qualità di Presidente del Consiglio, presiede l'assemblea, con l'aiuto degli scrutatori Sigg. Espro, Gennaro e Casalini. Il Presidente chiede al Consiglio di deliberare sull'oggetto sopra indicato, iscritto al n° 5 dell'ordine del giorno.

Verbale fatto e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
F.to PEZZATO

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to LEONORI

N. 1463
Reg. Pubbl.
Refero di Pubblicazione

Certifico io sottoscritto messo comunale che copia della presente delibera è affissa all'albo comunale per la pubblicazione di 15 giorni consecutivi

dal 28 GIU. 2002
al 13 LUG. 2002

addì 28 GIU. 2002

IL MESSO COMUNALE
F.to *Carlo Leonori*

Certificato di Esecutività

La presente deliberazione, pubblicata a norma di legge senza opposizioni o reclami, non soggetta a controllo di legittimità è

DIVENTA ESECUTIVA

il 09 LUG. 2002

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to *Leonori*

La presente copia è conforme

all'originale.

Addì 11 LUG. 2002

IL SEGRETARIO COMUNALE



IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamata la propria deliberazione n° 97 del 20/12/2001, con la quale è stata adottata la variante parziale al P.R.G., consistente nella modifica degli artt. 2 e 3 del Regolamento Edilizio, in modo da disciplinare in maniera migliore l'utilizzo dei sottotetti;

Rilevato che è opportuno formulare in maniera leggermente diversa tale disciplina, in maniera da risolvere alcuni dubbi interpretativi sorti nell'applicare il regime di salvaguardia;

Considerato che la Regione Veneto non ha ancora approvato la variante adottata lo scorso dicembre e che la stessa si trova ancora in corso di istruttoria;

Vista la nuova proposta di variante, predisposta dall'Ufficio Tecnico Comunale e ritenuto opportuno procedere alla sua approvazione;

Visto l'art. 50 della L.R. n. 61/1985 e successive modificazioni;

Visto il parere favorevole espresso dalla Commissione Territorio ed Ambiente nella seduta del 21/06/2002;

Visto il parere favorevole espresso ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000, allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale;

Sentita la relazione del **Sindaco Giovanni Ponchio**;

Sentito l'Intervento del **Cons. Roberto Rigodanzo** (Abano Democratica): la Commissione "Territorio ed Ambiente" ha approvato un'integrazione, riguardo alla definizione dei "locali praticabili", che è stata così formulata: "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 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".

Il Presidente pone in votazione la proposta con la predetta integrazione.

Con 14 voti favorevoli e 5 astenuti (Massarotti, Espro, Bronzato, Carrieri e Manzolini), resi ed accertati secondo legge; avendo il Presidente proclamato l'esito della votazione;

DELIBERA

■ a modifica della propria precedente deliberazione n° 97 del 20/12/2001, di adottare la variante parziale al P.R.G., consistente nella modifica degli artt. 2 e 3 del Regolamento Edilizio, come risulta dal testo allegato, quale parte integrante e sostanziale del presente atto;

■ di depositare la variante a disposizione del pubblico per trenta giorni presso la Segreteria del Comune e della Provincia e di dare notizia dell'avvenuto deposito mediante avviso pubblicato all'Albo del Comune e della Provincia e mediante l'affissione di manifesti, in modo che nei successivi trenta giorni chiunque possa formulare osservazioni sulla variante adottata.

TESTO VIGENTE

Art. 2 comma	1
Art. 3 comma	1

ESTRATTO:

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



Art. 2 Definizioni di termini

1. Ai fini del presente Regolamento edilizio sono definiti:

- **portico**: parte coperta dell'edificio, non chiusa su almeno due lati.
- **loggia**: parte dell'edificio aperta su un lato.
- **volumi 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 cavei 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.
- **La conformazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per l'estetica dell'insieme architettonico.**
- **pertinenze 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.).
- **scala esterna**: elemento di collegamento verticale, aperto e non coperto, esterno al corpo di fabbrica, avente altezza massima pari a 4,00 ml. dal piano campagna.
- **scala di sicurezza**: elemento di collegamento verticale, esterno al corpo di fabbrica, non utilizzabile come collegamento verticale principale, imposto da normative di sicurezza vigenti.
- **strada**: 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.
- **cortile**: area libera scoperta che consente di illuminare e ventilare anche locali abitabili, delimitata da fabbricazione lungo il suo perimetro (vedi art. 49).
- **lastico solare**: 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 lastico (vedi art. 49).
- **chiostrina, 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).
- **sagoma**: 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.

- **vani utili abitabili**: sono tutti quelli che hanno le dimensioni minime previste dalla vigente normativa e sono illuminati ed aerati direttamente. Si considerano tali anche le cucine che raggiungono dette dimensioni minime. Pertanto si ha aumento o diminuzione del numero dei vani solo se varia quello dei vani aventi le caratteristiche sopradette.
- **locali praticabili**: sono esclusivamente quelli dei sottotetti collegati con scale fisse ai sottostanti vani utili principali abitabili e/o agibili, aventi altezza media non superiore a m. 2,10.



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'edificabilità 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:** è la differenza tra la quota del marciapiede, o in assenza di questo dell'asse strada di uso pubblico, e la quota del punto d'intersezione della linea di intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o agibile con la parte esterna della parete perimetrale del fabbricato, con esclusione dell'altezza relativa ai volumi tecnici ed ai locali praticabili. Quando il solaio dell'ultimo piano abitabile o agibile non è orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso qualora la pendenza della falda di copertura sia superiore al 38%.

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 dal prodotto della Sc per h, 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) purché 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;
- 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.

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.

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'If 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.



8

Testi aggiunti
Testi stralciati

TESTO COMPARATIVO

Art. 2 comma	1
Art. 3 comma	1

ESTRATTO:

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



Art. 2 Definizioni di termini

1. Ai fini del presente Regolamento edilizio sono definiti:

- **portico**: parte coperta dell'edificio, non chiusa su almeno due lati.

- **loggia**: parte dell'edificio aperta su un lato.

- **volumi 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 canine fumarie, i cavei 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 eccedente l'altezza massima del fabbricato e realizzati senza alcun collegamento verticale fisso 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.

- **pertinenze 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, gazebi, ecc.).

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

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

- **strada**: 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.

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

- **lastrico solare**: 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 lastrico (vedi art. 49).

- **chiostina, 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).

- **sagoma**: 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.

- **vani utili abitabili**: sono tutti quelli che hanno le dimensioni minime previste dalla vigente normativa e sono illuminati ed aerati direttamente. Si considerano tali anche le cucine che raggiungono dette dimensioni minime. Pertanto si ha aumento o diminuzione del numero dei vani solo se varia quello dei vani aventi le caratteristiche sopradette.

- **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 a m. 2,10. 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 edilizia.

- **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.

Altezza massima del fabbricato: è la differenza tra la quota del marciapiède, o in assenza di questo dell'asse strada di uso pubblico, e la quota **maggior** del punto d'intersezione della linea di intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o agibile con la parte esterna della parete perimetrale del fabbricato, con esclusione dell'altezza relativa ai volumi tecnici ed ai locali praticabili.

Quando il solaio dell'ultimo piano abitabile o agibile non è orizzontale, Qualora la pendenza della falda di copertura sia superiore al 38%, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso qualora la pendenza della falda di copertura sia superiore al 38%.

In caso di solai di copertura curvilinei, l'altezza è riferita al punto più alto dell'intradosso.

Quando la quota del marciapiède 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.

Volume urbanistico: è il volume del solido emergente dal terreno, anche se aperto sui lati, dato dalla sommatoria del dal prodotto della Sc di ogni singolo piano per la propria relativa altezza lorda (compreso solaio di pavimento) per h, e sino al raggiungimento dell'altezza massima del fabbricato per la parte compresa nella sagoma dell'edificio con esclusione di:

- chiusura invernale di arce scoperte di pertinenza di pubblici esercizi (fino ad un limite massimo del 50% della superficie utile del pubblico esercizio) purché 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 tensostutture 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.

TEMA

TESTO DEFINITIVO

Art. 2 comma 1
Art. 3 comma 1

ESTRATTO:

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



Art. 2 Definizioni di termini

1. Ai fini del presente Regolamento edilizio sono definiti:

- **portico**: parte coperta dell'edificio, non chiusa su almeno due lati.
- **loggia**: parte dell'edificio aperta su un lato.

- **volumi 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 cavei 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 eccedente l'altezza massima del fabbricato e realizzati senza alcun collegamento verticale fisso 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.

- **pertinenze 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, gazebi, ecc.).

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

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

- **strada**: 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.

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

- **lastrico solare**: 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 lastrico (vedi art. 49).

- **chiostina, 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).

- **sagoma**: 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.

- **vani utili abitabili**: sono tutti quelli che hanno le dimensioni minime previste dalla vigente normativa e sono illuminati ed aerati direttamente. Si considerano tali anche le cucine che raggiungono dette dimensioni minime. Pertanto si ha aumento o diminuzione del numero dei vani solo se varia quello dei vani aventi le caratteristiche sopradette.

- **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 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.





REPUBBLICA ITALIANA

CITTÀ DI ABANO TERME

PROVINCIA DI PADOVA

STAZIONE DI CURA, SOGGIORNO E TURISMO

Deliberazione del Consiglio Comunale

Oggetto: Modifica deliberazione consiliare n° 97 del 20/12/2001 "Modifica del regolamento edilizio riguardo alla disciplina dei sottotetti".

Ai sensi dell'art. 49 del D. L.vo 18 agosto 2000, n° 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali", sulla proposta di deliberazione in oggetto si esprime

PARERE FAVOREVOLE

♦ in ordine alla regolarità tecnica;

Data

19/6/02

Il Dirigente del Servizio