

Terrassa Padovana

Comune di

Procedimento

Variante al Piano Regolatore Generale

Procedura

Variante ai sensi dell'articolo 48ter LR 11/04

Fase

Adozione Delibera C.C. n. del

Approvazione Delibera C.C. n. del

Elaborato

Norme Tecniche Attuative

(estratto dei soli articoli oggetto di modifica)

Sindaco: **Modesto Lazzarin**

Responsabile Settore Edilizia Privata: **Elisa Cecconello**

Consulente: **Antonio Buggin**



Settembre 2020

testo vigente

~~testo cancellato~~

testo inserito

Art. 7bis - LIMITI DI DISTANZA

In tutte le zone ed aree per le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti sono prescritte le seguenti distanze, salvo diverse prescrizioni date nei successivi articoli o dagli strumenti urbanistici attuativi:

a) DISTANZA TRA EDIFICI.

La distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, anche con strada e spazio pubblico interposto, non deve essere inferiore alla semisomma delle altezze delle fronti con un minimo di ml. 10 (dieci); a tal fine non vengono considerati edifici le pertinenze non abitabili con altezza inferiore a ml. 2.50 (due e cinquanta) esistente sul lotto contiguo; in ogni caso è prescritta una distanza minima di ml. 5 (cinque) tra pareti entrambe non finestrate di edifici contrapposti. Il distacco tra pareti contrapposte e finestrate non viene computato nelle rientranze degli edifici o formate da edifici diversi, qualora il rapporto tra larghezza e profondità sia superiore a 3 (tre).

b) DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETÀ E ALLE AREE PUBBLICHE PREVISTE.

La distanza non deve essere inferiore alla metà dell'altezza delle fronti del fabbricato con un minimo di ml. 5 (cinque).

Sono ammissibili distanze dai confini diverse previa esecuzione di vincolo trascritto tra le parti interessate, fermo restando che non può essere modificata la distanza tra edifici definita al comma precedente.

Quando sul lotto limitrofo esiste costruzione a confine è consentita la costruzione in aderenza, salvo diritti precostituiti, anche oltre l'altezza del fabbricato contiguo. E' sempre possibile la costruzione a confine con Permesso di Costruire a firma di entrambi i proprietari.

c) DISTANZA DALLE STRADE, PIAZZE, PARCHEGGI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO ESISTENTI O PREVISTI DAL P.R.G.

La distanza non deve essere inferiore a ml. 5.00 (cinque); nel caso di prevalente allineamento di fabbricazione precostituito a maggiore o minore distanza il Responsabile del procedimento può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento. Non sono tenute al rispetto del distacco minimo le sopraelevazioni, fermo restando il preesistente distacco minimo da strada.

Art. 7ter Metodi di misurazione

1. Le "Distanze tra costruzioni": come definite dall'articolo 873 del Codice Civile e integrate dalla disciplina statale vigente e dal Regolamento comunale, sono misurate, con le seguenti modalità:

- a. si applicano a tutte le costruzioni, cioè a tutti i manufatti e opere edilizie fuori terra, anche parzialmente, stabilmente infissi al suolo ovvero ancorati ad elementi portanti, idonei a creare intercapedini dannose, impedendo il passaggio di aria e luce. Nel calcolo della distanza devono essere considerate anche le parti di edificio quali terrazze, poggiosi e corpi avanzati che, ancorché non corrispondano a volumi coperti, siano destinati ad estendere e ampliare la consistenza del fabbricato. Non rientrano in tale fattispecie i pergolati e gazebi aperti sui lati e le strutture fotovoltaiche aperte.
 - b. Non sono invece computabili le sporgenze esterne del fabbricato che abbiano una funzione meramente ornamentale, di rifinitura o accessoria di limitata entità, quali mensole cornicioni, grondaie e simili.
2. Le "Distanze tra pareti e pareti finestrate antistanti": ai fini dell'applicazione dell'articolo 9 del D.M. n. 1444 del 1968, sono computate tra pareti di edifici diversi contrapposti, con le seguenti modalità:
- a. sono misurate in modo che ogni punto dei fabbricati, comprese anche le parti di edificio quali terrazze, poggiosi e corpi avanzati che, ancorché non corrispondano a volumi coperti, siano destinati ad estendere e ampliare la consistenza del fabbricato, rispetti la distanza minima prescritta, indipendentemente dall'andamento parallelo delle loro pareti, purchè sussista almeno un segmento di esse tale che l'avanzamento di una o di entrambe le facciate porti al loro incontro, sia pure per quel limitato segmento.
 - b. Si applicano anche alle sopraelevazioni, ad eccezione di quelle relative a fabbricati costruiti in aderenza (il rispetto della distanza minima è dovuto anche per i tratti di parete che sono privi di finestra, indipendentemente dalla circostanza che la parete finestrata si trovi alla medesima o a diversa altezza rispetto all'altra).
 - c. Si applicano agli interventi di demolizione e ricostruzione, per le sole parti poste all'esterno della sagoma esistente ovvero nel caso di realizzazione di pareti finestrate in luogo di parti originariamente non finestrate.
 - d. Si applicano nel caso di realizzazione di aperture di qualsiasi genere verso l'esterno su pareti originariamente cieche.
 - e. Si applicano alle logge e alle terrazze aggettanti, nel caso di chiusura delle stesse con serramenti o tamponamenti.
3. Le "Distanze tra edifici con strade interposte destinate al traffico veicolare": ai fini dell'applicazione dell'articolo 9 del D.M. n. 1444 del 1968, sono computate in proiezione tra pareti di edifici che si fronteggiano lungo la strada misurate in direzione perpendicolare alle superfici delle pareti opposte, in modo che ogni fronte rispetti la distanza minima prescritta.

4. I "Distacchi o distanze dai confini": E' la distanza minima misurata radialmente da ogni punto dell'edificio, comprendendo anche i portici, la cui distanza dovrà essere misurata dalla proiezione ortogonale dell'area di copertura dei medesimi e i corpi aggettanti con aggetto superiore a mt. 1,50.
5. "Distanza dalle strade": E' la distanza minima misurata sulla normale dal limite degli spazi pubblici o di uso pubblico esistenti e/o previsti per sedi viarie ivi compresi i marciapiedi pubblici o per parcheggio pubblico ad ogni punto dell'edificio.
6. La disciplina relativa ai distacchi ed alle distanze, fatti salvi i diritti di terzi e nel rispetto della normativa vigente, non si applica:
 - a. ai manufatti completamente interrati,
 - b. ai manufatti ed impianti tecnologici di modesta entità, quali silos, cabine elettriche e telefoniche, di decompressione della rete del gas, ecc.,
 - c. ai manufatti relativi alla rete dei percorsi pedonali e ciclabili, quali sovrappassi rampe, scale mobili e percorsi sopraelevati;
 - d. alle strutture di arredo urbano, quali chioschi, gazebi, pensiline bus, cabine, opere artistiche;
 - e. ai muri di cinta sino ai ml. 3 di altezza.

Art. 26 - DEFINIZIONE DI ELEMENTI ARCHITETTONICI

CORTILE

Area libera scoperta destinata ad illuminare e ventilare anche locali abitabili, delimitata in parte da fabbricazione lungo il suo perimetro, anche nel caso in cui la delimitazione sia determinata da muri di cinta o recinzioni.

LASTRICO SOLARE (SOLARIUM)

E' la copertura di volume edilizio delimitato da pareti verticali da essa emergenti.

CHIOSTRINA (CAVEDIO)

E' l'area libera scoperta delimitata da fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro e destinata ad illuminare e ventilare solo locali non abitabili.

PORTICO

~~E' la parte di edificio a livello del piano terra, aperto almeno su due lati, con copertura sorretta da colonne o pilastri, con funzione decorativa, di riparo, di passaggio.~~

PORTICATO (PASSAGGI COPERTI, O GALLERIE)

E' un portico allungato ed ampio, oppure un insieme di portici.

LOGGIA

~~E' un balcone aperto da un solo lato, parzialmente o totalmente incassato sulla fronte del fabbricato.~~

BALCONE

E' una struttura piana, a sbalzo, sporgente dal fronte del fabbricato.

VOLUME TECNICO

~~Sono torri di scale e di ascensori, sottotetti, non praticabili, camini, etc., che si sviluppano o siano ricavati oltre l'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile.~~

Volume Urbanistico (VU)

1. volume edificabile che genera il Carico Urbanistico (CU) quale dotazione territoriale di aree per servizi di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Ai sensi dell'articolo 9 della L.R. 11.04.2004, della LR 16.07.1976 n. 28, in osservanza alla L. 68/60 e delle norme di cui al DpR 367/2000, il Volume Urbanistico è rappresentato dalla conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, per l'altezza dell'edificio (definita alla voce n. 28 dell'articolo 1.0.3 del RE).
2. Non concorrono alla formazione del Volume Urbanistico (VU):
 - a) i sottotetti qualora abbiano le caratteristiche di altezza dei locali praticabili ed abbiano altezza media ponderale inferiore a ml. 2.40. I locali possono essere collegati funzionalmente con l'ultimo piano abitabile. Il sottotetto così ricavato dovrà risultare privo di finestre sui prospetti e privo di abbaini, potranno essere utilizzati i soli lucernai per areazione. Detti locali non sono abitabili. Al fine dello scomputo del volume, nelle zone classificate come agricole sono ammessi i sottotetti praticabili nella misura massima del 25% della superficie coperta. Nella parte rimanente del tetto l'imposta interna della falda di copertura deve essere posizionata non oltre 50 cm dall'estradosso dell'ultimo solaio piano. Detti locali sono assoggettati al contributo di costruzione come locali accessori (superficie non residenziale);
 - b) le logge rientranti con profondità non superiore a ml. 1,50; qualora venisse superato tale limite verrà computata solo la parte eccedente;
 - c) porticati e percorsi pedonali coperti pubblici e/o di uso pubblico e, in genere, tutti gli elementi costitutivi di uno specifico disegno urbano dello spazio pubblico e/o di uso pubblico;
 - d) i vani ascensore, i volumi tecnici, i vani non accessibili, i vespai o solai aerati, i locali interrati fino ad una altezza non superiore a 0,40 m (per una altezza maggiore si calcola l'eccedenza) misurata dalla quota zero di riferimento, come indicata al punto 12 dell'articolo 1.0.4 del RE;
 - e) le cubature del vano scala negli edifici condominiali con un minimo di 4 unità;
 - f) le superfici adibite a parcheggi, ai sensi dell'art. 9 della L.122/89, fino ad un massimo di 20 mq. Tali locali non potranno essere soggetti a cambio d'uso funzionale e sono assoggettati al contributo di costruzione. Qualora venisse superato tale limite verrà computata solo la parte eccedente;
 - g) i vespai o solai aerati aventi o posti ad un'altezza non superiore a cm 40, misurati dalla quota del piano di campagna (definito al punto 11 dell'articolo 1.0.4 del RE)

alla quota di calpestio.

- h) le baracche da cantiere, le strutture mobili, tendaggi e teli mobili stagionali;
- i) i volumi non emergenti dal terreno. Il volume è computato per intero, qualora siano presenti locali interrati o seminterrati, non emergenti dal terreno, che abbiano altezza in luce netta superiore a ml. 2.40.
- l) i porticati privati fino a 40 m² netti, di superficie coperta per ogni unità abitativa di edifici unifamiliari e bi-trifamiliari; per gli altri edifici residenziali il porticato deve essere comunicante con vani abitabili (sogg., pranzo, studio, etc.). Qualora venisse superato il limite di 40 m², verrà computata solo l'eccedenza riferita all'altezza media della parte eccedente.