



Comune di Padova

Settore Edilizia Privata

Settore Pianificazione Urbanistica

Specifica operativa del Regolamento Edilizio

Approvato con Deliberazione del C.C. n° 41 del 05/06/2006
In vigore dal 10/07/2006

Art. 90 – Superficie coperta

*Testo redatto ai sensi dell'articolo 2, comma 6, del Regolamento Edilizio
e approvato con determina dirigenziale n° 2007/23/0002 del 14/03/2007*

Art. 90 – Superficie coperta

- 1. E' la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate e coperte fuori terra, fatta eccezione per le strutture in aggetto non configurabili come volumi, quali i poggioli a sbalzo, le cornici, le pensiline, i porticati esterni, ecc., fino a m 1,50 dalla linea di massimo inviluppo edificabile, con un massimo di m 3 dall'edificio.*
- 2. Le scale esterne a giorno sono escluse dal computo della superficie coperta medesima purché realizzate a distanza non inferiore a m 1,50 dai confini di proprietà.*

INDICAZIONI SPECIFICHE

Comma 1

Il concetto di superficie coperta è intuitivo e la definizione, in generale, non necessita di particolari spiegazioni, salvo che per la specificazione delle eccezioni e per l'individuazione della “*linea di massimo inviluppo edificabile*”.

Per linea di massimo inviluppo edificabile si intende la linea congiungente tutti i punti che rappresentano il limite massimo che la futura costruzione non deve superare, all'interno del lotto di pertinenza, affinché siano rispettate le distanze dai confini e dalle costruzioni fissate dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. (principalmente all'art.7, ma anche da articoli specifici per ciascuna zona o area edificabile).

In particolare, nel caso di costruzioni presenti su lotti confinanti poste a distanze inferiori a quelle stabilite dai regolamenti attuali la linea risulta arretrata, rispetto a quella prevista per le distanze dai confini, nella misura corrispondente a quella necessaria per il rispetto delle distanze minime prescritte tra le costruzioni

- Es: Lotto in zona residenziale 4 di completamento (art. 15 delle N.T.A.).
 Distanze dai confini: $\frac{1}{2} H$, con un minimo di m 5 (H max di zona = m 8,50)
 Distanze dai fabbricati: $\frac{1}{2} (H_1 + H_2)$ con un minimo di m 10.

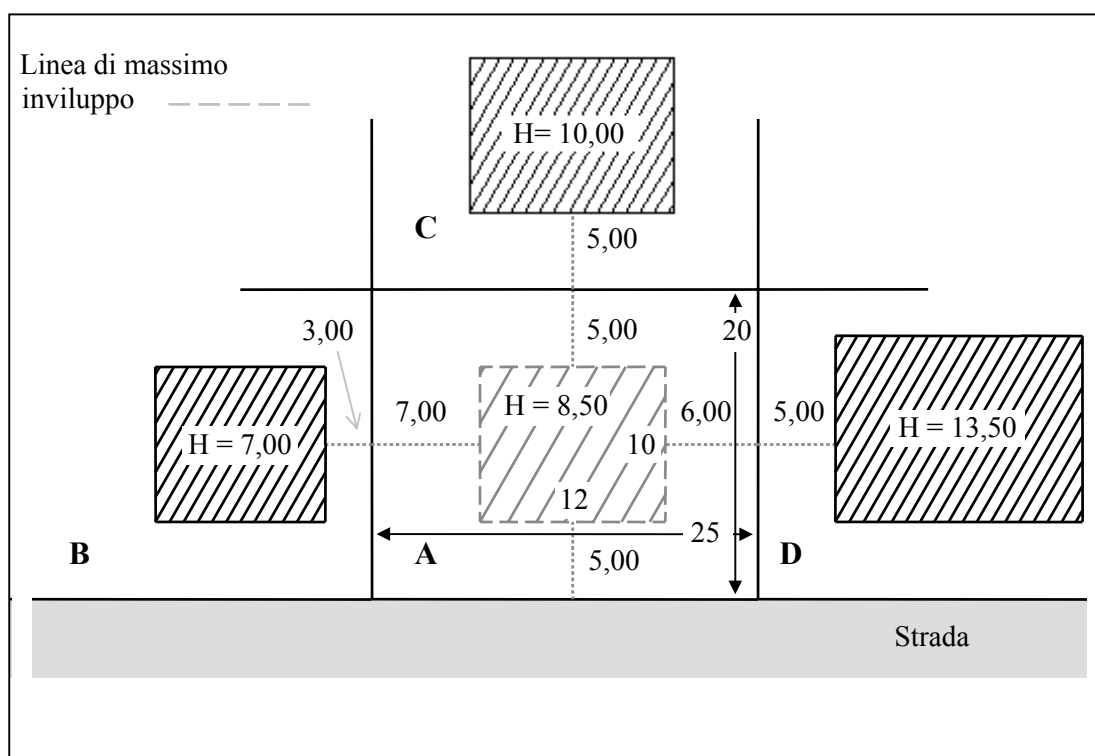


Figura 1.

Nel lotto A l'edificio può avere altezza massima pari a m 8,50. Rispetto al confine con il lotto B, la nuova costruzione dovrebbe rispettare una distanza dai confini pari a $\frac{1}{2} H$, ovvero m 4,25, ma la minima consentita è di m 5. Perciò la linea di massimo inviluppo edificabile dovrebbe attestarsi parallelamente al confine, arretrata di m 5. Tuttavia, ai fini del rispetto della distanza tra fabbricati, vale la semisomma delle altezze $\frac{1}{2}(8,5 + 7)$ - ovvero m 7,75; ma la minima consentita è di m 10. Pertanto, essendo la costruzione preesistente attestata a m 3, la linea di massimo inviluppo, rispetto al lotto B, dovrà attestarsi parallelamente al confine ad una distanza di $10 - 3 = m 7$.

Ricapitolando,

- rispetto al lotto B: distanza dai confini = $\frac{1}{2} 8,5 = 4,25 \rightarrow m 5$;
distanza tra fabbricati = $\frac{1}{2}(8,5 + 7) = m 7,75$
ma $7,75 < 10 \rightarrow 10 - 3 = m 7$;
quindi linea di massimo inviluppo = m 7 dal confine.
- rispetto al lotto C: distanza dai confini = $\frac{1}{2} 8,5 = 4,25 \rightarrow m 5$;
distanza tra fabbricati = $\frac{1}{2}(8,5 + 10) = m 9,25$
ma $9,25 < 10 \rightarrow m 10 - 5 = 5$
quindi linea di massimo inviluppo = m 5 dal confine.
- rispetto al lotto D: distanza dai confini = $\frac{1}{2} 8,5 = 4,25 \rightarrow m 5$;
distanza tra fabbricati = $\frac{1}{2}(8,5 + 13,5) = 11$
poiché $11 - 5 = m 6$
linea di massimo inviluppo = m 6 dal confine.

Rispetto alla strada la linea di massimo inviluppo dovrà rispettare la distanza minima di m 5, essendo $\frac{1}{2} H$ (ovvero m 4,25) inferiore al limite.

La linea di ingombro massimo delle parti in aggetto non costituenti superficie coperta, con riferimento al caso di fig.1, sarà la seguente:

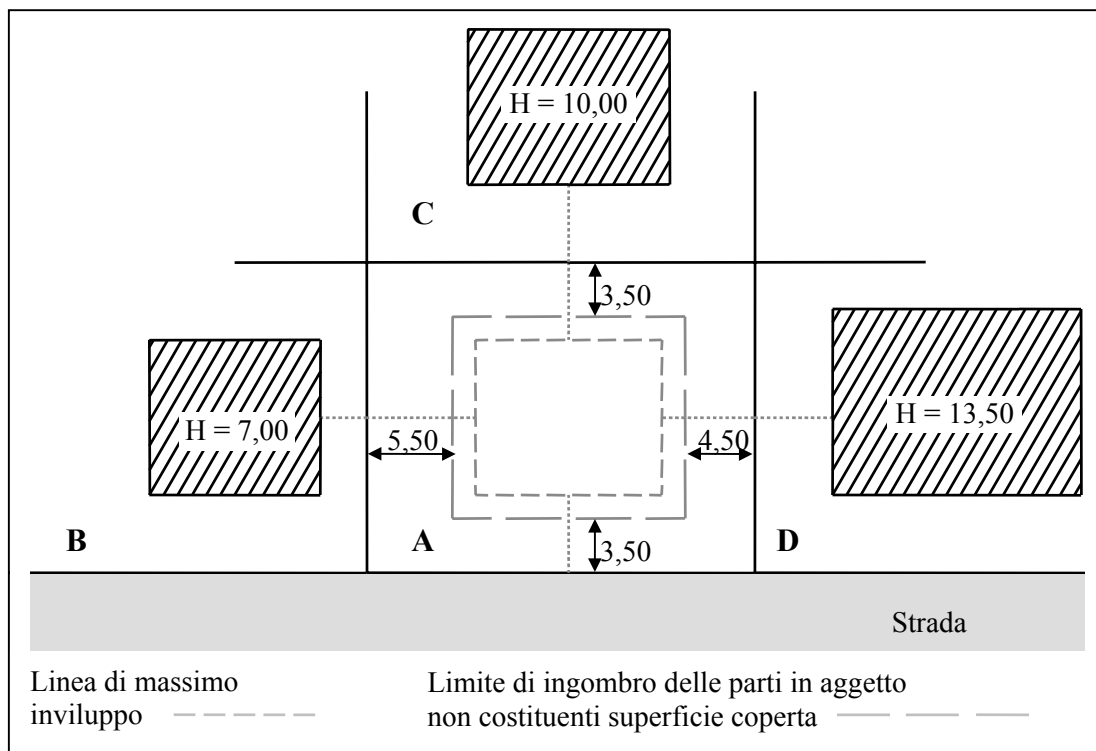


Figura 2.

In tutti i casi in cui un fronte dell'edificio risulti arretrato rispetto alla linea di massimo inviluppo, la dimensione delle strutture in aggetto potrà, corrispondentemente, aumentare, fino ad un massimo di m 3,00 dal fronte.

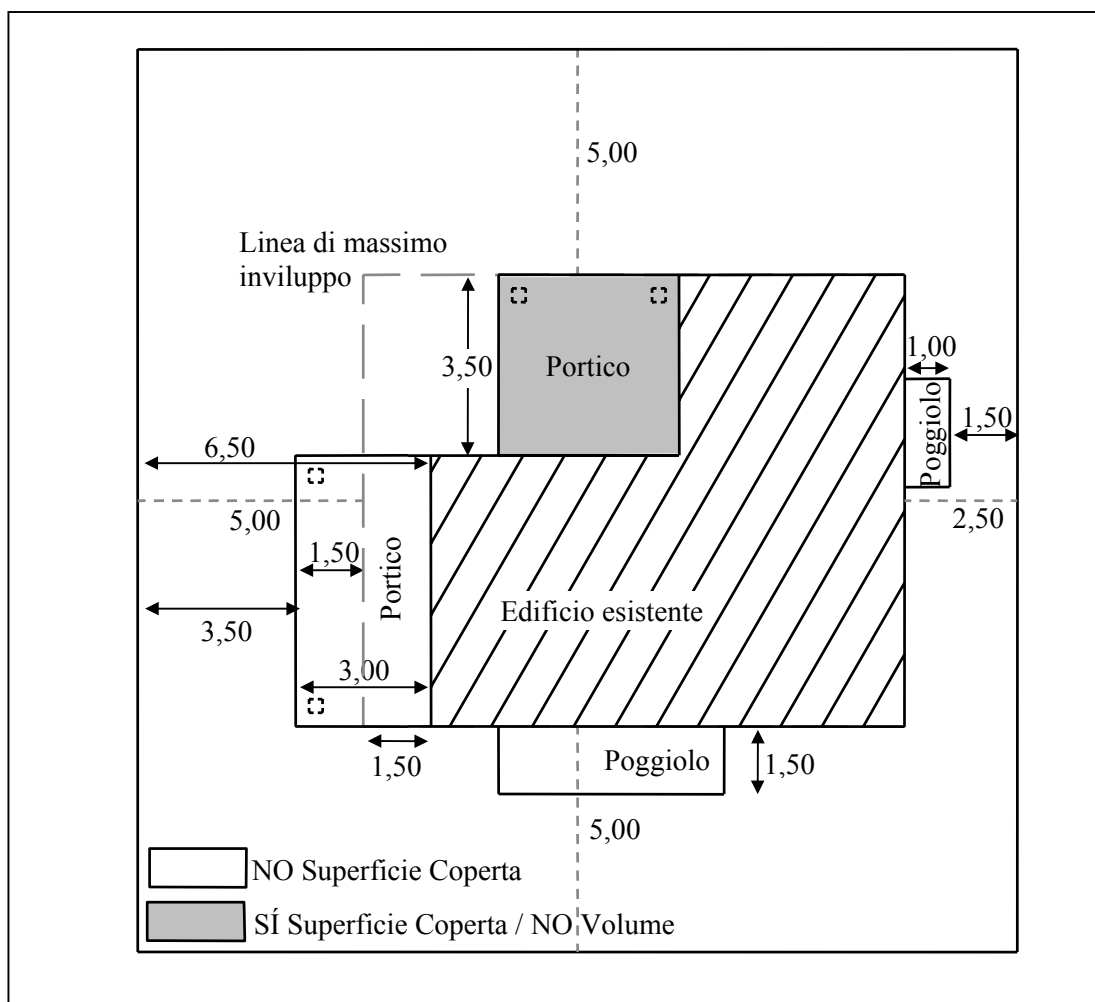


Figura 3.

Nel caso alcune pareti si trovino a distanza inferiore a quella minima stabilita per le distanze dai confini (o tra fabbricati) potranno essere realizzate strutture in aggetto fino ad un massimo di m 1,50, a condizione il loro bordo esterno rispetti la distanza di almeno m 1,5 dal confine di proprietà.

Tra le strutture in aggetto non costituenti volume sono ricomprese le logge, realizzate con strutture leggere di sostegno all'esterno dei paramenti murari, non costituenti corpo unico con gli stessi, ma ancorate strutturalmente per punti isolati al fine di evitare la costituzione di ponti termici.

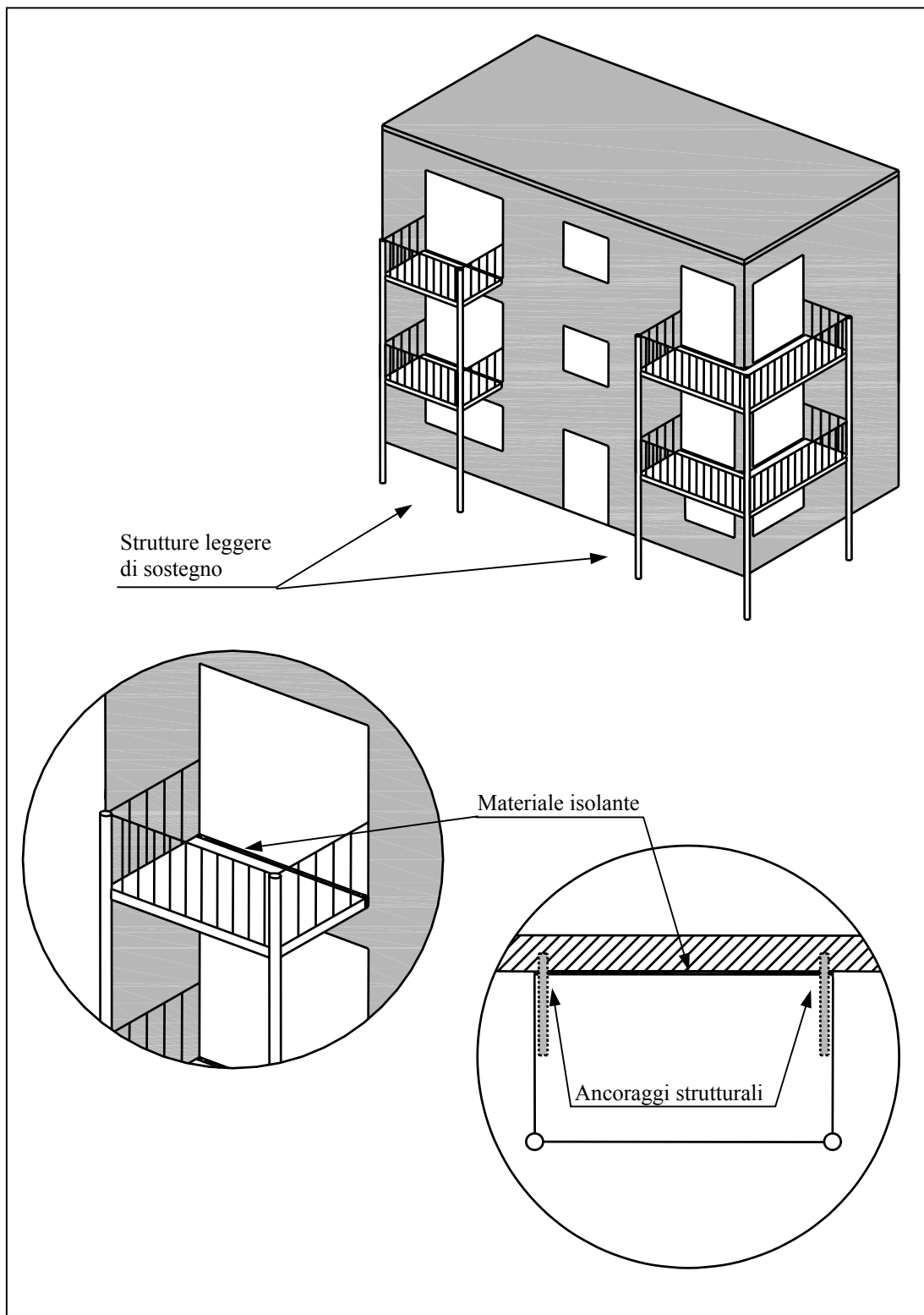


Figura 4.a

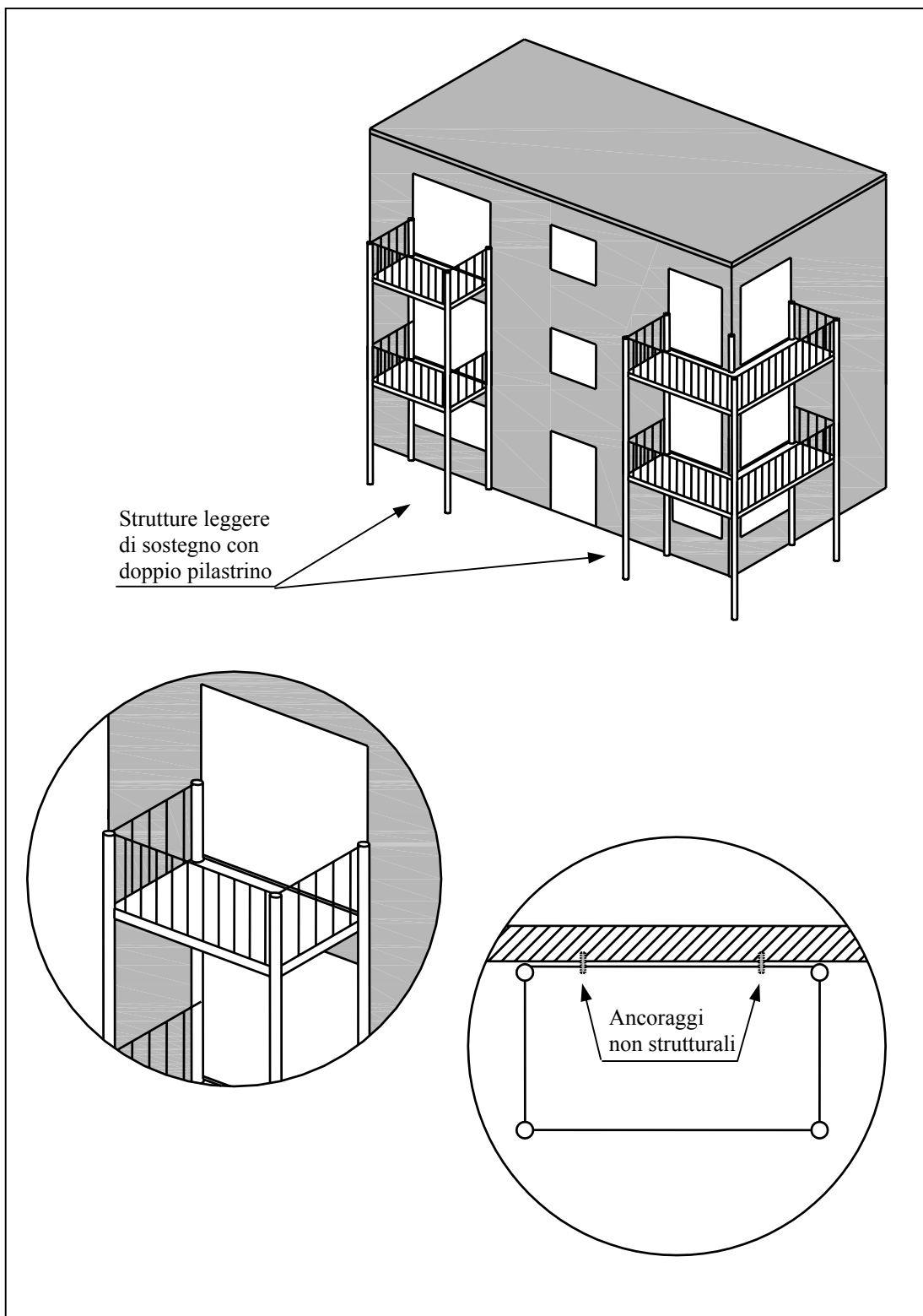


Figura 4b.

Comma 2

Le scale esterne a giorno devono rispettare la distanza di mt 1,50 dai confini di proprietà, intesi come confini dalle proprietà altrui, ma non, anche, dalla strada.