

## **A1 - Disciplina delle altezze e delle distanze**

## INDICE

INDICE.....	2
Art. 1 APERTURE: LUCI E VEDUTE.....	3
Art. 2 PARETI FINESTRATE E PROSPICIENTI.....	5
Art. 3 ALTEZZA DEI FRONTI (Hf).....	5
Art. 4 ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI (H max).....	9
Art. 5 QUOTA MEDIA DEL TERRENO SISTEMATO.....	9
Art. 6 ALTEZZA VIRTUALE ( O ALTEZZA UTILE MEDIA) (Hv).....	9
Art. 7 ALTEZZA LORDA DEI PIANI (HI).....	10
Art. 8 ALTEZZA INTERNA DI PIANO (Hp).....	10
Art. 9 ALTEZZA UTILE INTERNA DEL LOCALE (Hu).....	10
Art. 10 DISCIPLINA SULLE DISTANZE.....	10
Art. 10.1 Misura della distanza.....	11
Art. 10.2 Indice di Visuale libera (VI).....	11
Art. 10.3 Distanza tra edifici / Distacco.....	12
Art. 10.4 Modalità di verifica delle distanze e della visuale libera.....	14
Art. 10.5 Distanza dai confini di proprietà.....	19
Art. 10.6 Costruzione in confine di proprietà.....	19
Art. 10.7 Distanza dal confine stradale.....	19
Art. 10.8 Distanza dai confini di zona o di ambito urbanistico.....	20
Art. 10.9 Distanza all'interno delle aree sottoposte a disciplina particolareggiata.....	21
Art. 10.10 Riduzione delle distanze.....	21
Art. 10.11 Distanze per tubi, fosse, cisterne, pozzi e canali.....	21
Art. 10.12 Distanze dagli alberi (CC).....	22

### Art. 1 APERTURE: LUCI E VEDUTE

- 1 Le aperture degli edifici possono consistere in luci e vedute, disciplinate dagli artt.900/ 907 c.c. oltre che dalle norme del presente regolamento,
- 2 Si definiscono luci le aperture che danno passaggio alla luce e all'aria, ma non permettono di affacciarsi sul fondo del vicino
- 3 Si definiscono vedute o prospetti le aperture che permettono di affacciarsi e di guardare di fronte, obliquamente e lateralmente.
- 4 È vietato aprire vedute dirette su pareti che si trovano a meno della metà della distanza legale (art. 905 CC)
- 5 È consentita l'apertura di luci anche sul muro di confine (art. 903 CC) sia esso di proprietà esclusiva che comune (con il consenso del comproprietario in quest'ultimo caso)
- 6 Codice civile (art. 901) Le luci che si aprono sul muro di confine :
  - a) saranno munite di un'inferriata idonea a garantire la sicurezza del vicino e di una grata fissa in metallo le cui maglie non siano superiori a cmq 3;
  - b) avranno il lato inferiore ad un'altezza non minore di metri 2.50 dal pavimento del piano terreno e non minore di 2.00 metri dal pavimento dei piani superiori;

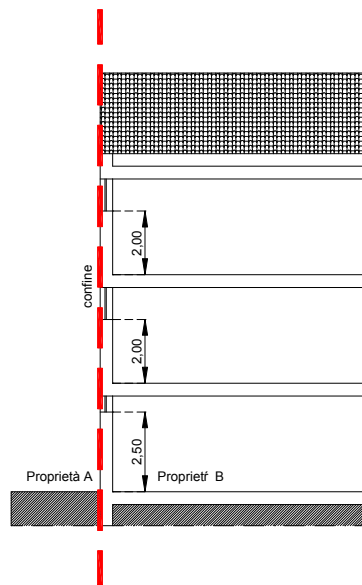


Figura A

- c) la luce del piano terreno avrà anche il lato inferiore a non meno di ml 2.50 dal suolo del fondo a meno che non serva a dare la luce ad un locale che si trovi ad un livello inferiore e la condizione dei luoghi non consenta di osservare quella altezza;

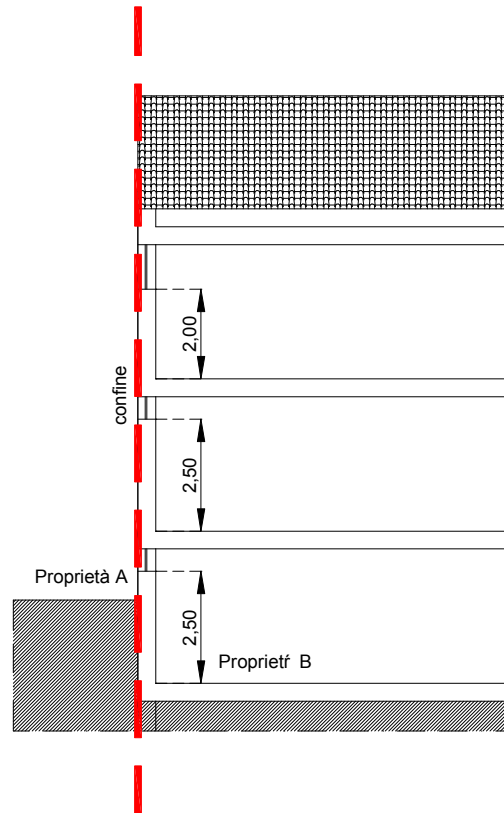


Figura B

- d) La distanza minima di una parete dal confine per aprirvi una veduta diretta è pari alla metà della distanza legale.

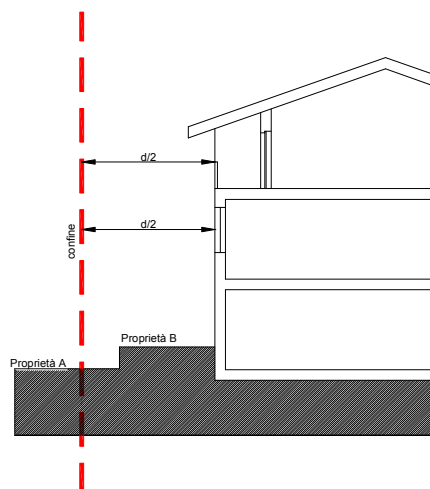


Figura C

- e) La stessa distanza vale anche per i balconi scoperti o coperti (si veda ultimo piano della figura C) con la conseguenza che, in caso di terrazze a sbalzo, la distanza dal confine sarà misurata dal bordo del balcone e non dalla parete.
- 7 Si parla di vedute laterali ed oblique (art. 906 CC) nel caso di finestre che siano aperte su una parete non parallela alla linea di confine e su di questa attestante. La spalla della finestra deve essere ad almeno 75 cm dal confine. Lo stesso vale per il balcone il quale, se arriva al confine, dovrà essere opportunamente schermato lateralmente e sul fronte per 75 cm e per un'altezza di 2 m ai piani superiori e di 2,5 al piano terreno.

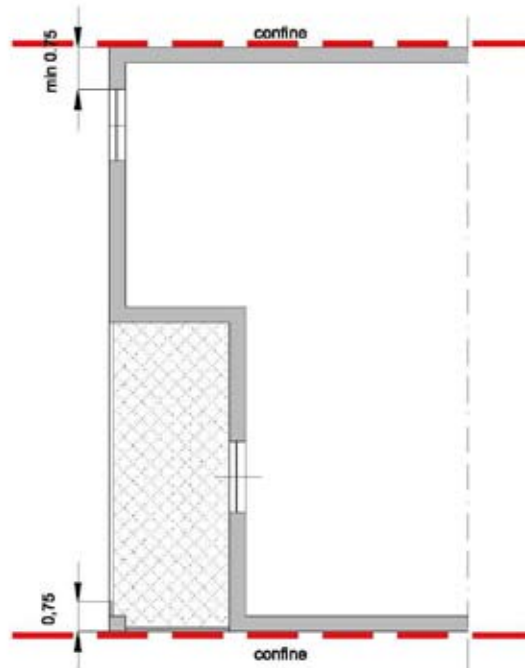


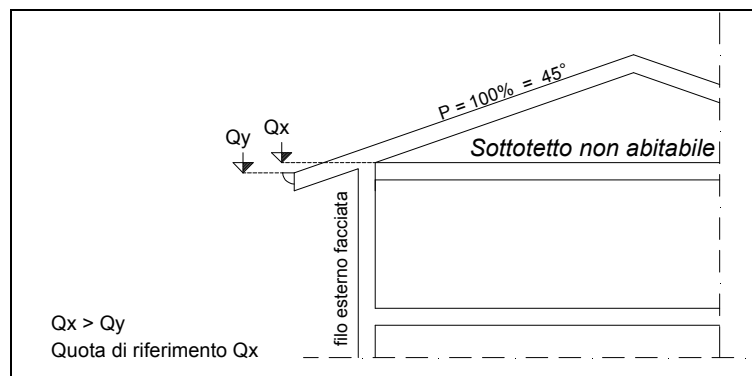
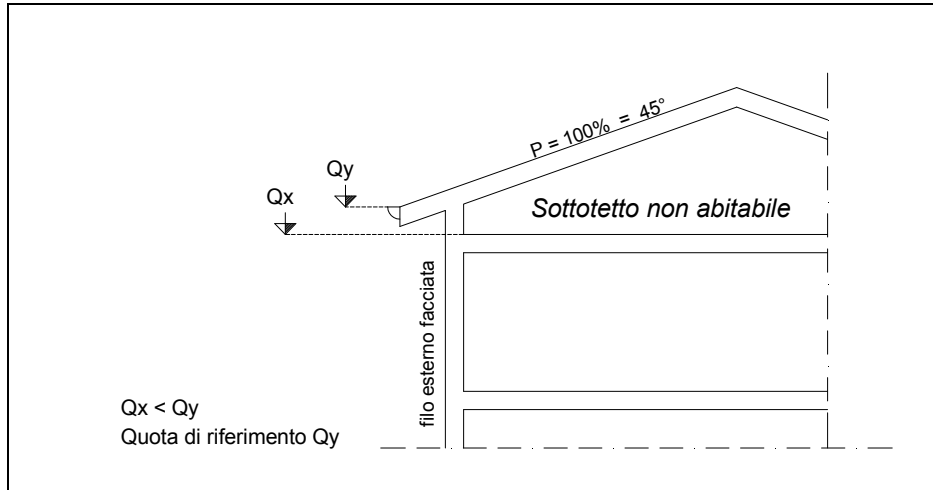
Figura D

## Art. 2 PARETI FINESTRATE E PROSPICIENTI

- 1 Si definisce parete finestrata un fronte dell'edificio dotato di una o più aperture, aventi la caratteristica di veduta.
- 2 Si definiscono prospicienti due pareti, di cui anche una sola finestrata, che si fronteggiano, comportando l'affacciamento diretto di almeno una veduta.
- 3 Per affacciamento diretto, si intende la proiezione ortogonale, rispetto al piano della veduta, del suo asse mediano.

## Art. 3 ALTEZZA DEI FRONTI (Hf)

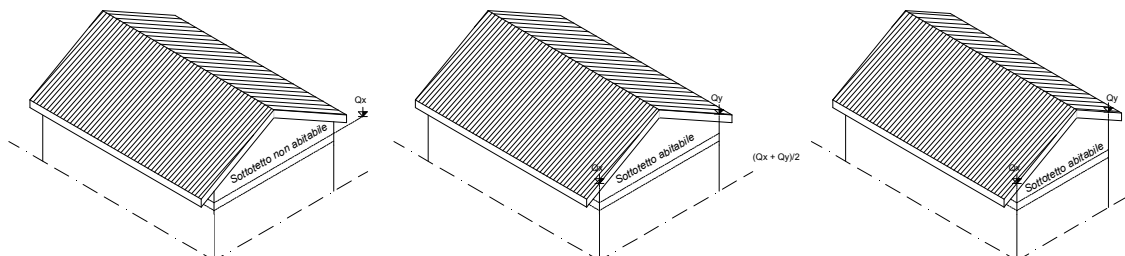
- 1 L'altezza dei fronti di un edificio è la misura ottenuta dalla differenza della quota media della linea di stacco dell'edificio con la più alta delle seguenti quote:
  - a) Riferimento di sommità
    - a1) Edifici con  $p \leq 100\%$  ( $45^\circ$ ) per i fronti senza timpano la più alta tra le seguenti quote con esclusione di quelle con i manufatti tecnologici (gli extra-corsa degli ascensori, i volumi dei vani scala emergenti dalla copertura, le canne fumarie e di ventilazione)
      - a1.1) estradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina  $S_u$  ( $Q_x$ );
      - a1.2) estradosso della linea di gronda ( $Q_y$ )



a2) Edifici con  $p \leq 100\%$  (45°) per i fronti con timpano:

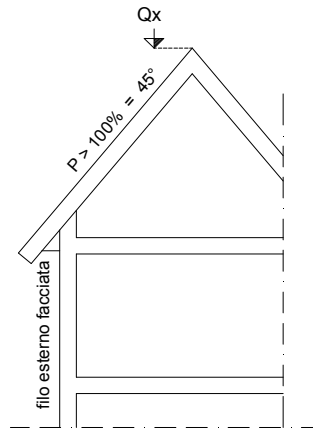
a2.1) con sottotetto abitabile, quota media delle linee di copertura

a2.2) con sottotetto non abitabile, estradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina Su ( $Q_x$ );



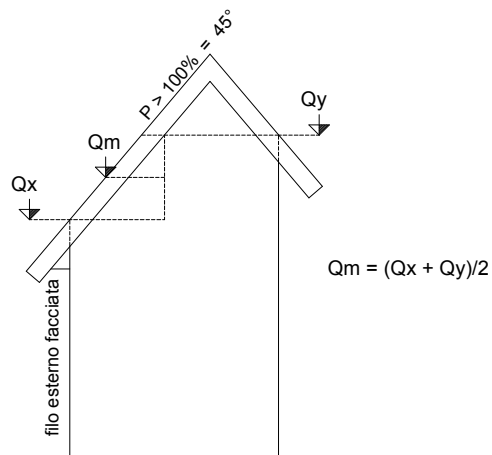
A3) Edifici con  $p \geq 100\%$  ( $\alpha = 45^\circ$ ) per i fronti senza timpano

a3.1) l'estradosso della linea di colmo



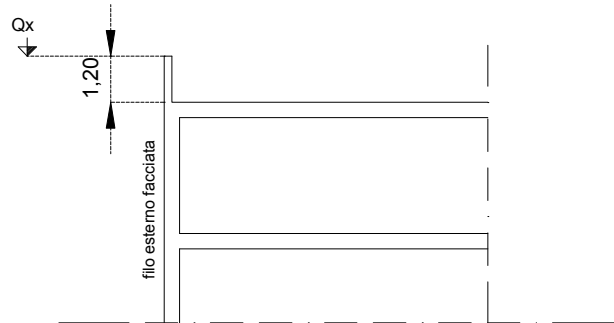
a4) Edifici con  $p \geq 100\%$  ( $\alpha = 45^\circ$ ) per i fronti con timpano

a4.1) quota media delle linee di copertura

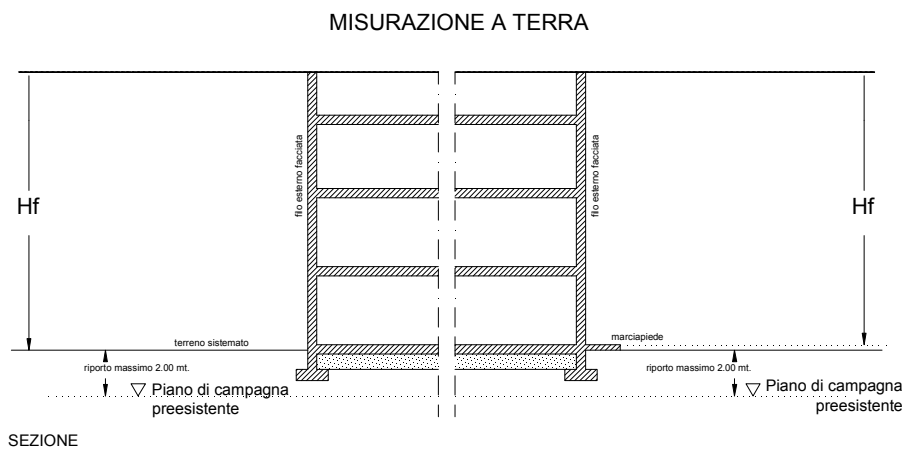


b) Copertura piana

b1) sommità del parapetto in muratura piena, avente l'altezza superiore a m 1,20, nel caso in cui i pieni prevalgano sui vuoti ;

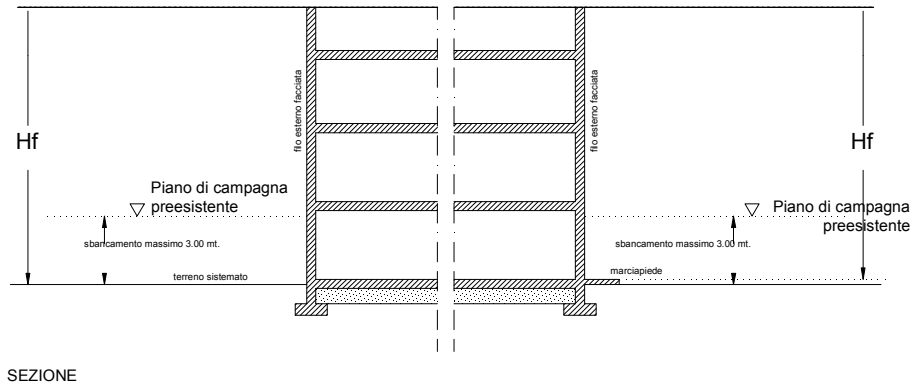


- c) Copertura a padiglioni
- c1) media delle altezze dei punti più alti sull'intradosso della copertura;
- d) Riferimento alla base
- d1) fronte su strada: quota media del marciapiede stradale qualora non superiori i 15 cm di altezza
- d2) la quota del terreno sistemato per gli altri fronti.



- 2 Nella determinazione delle altezze, sono comunque esclusi:
- i parapetti in muratura piena al piano di copertura con altezza minore di m 1,20 o quando i vuoti prevalgono sui pieni;
  - i manufatti tecnologici, quali extracorsa di ascensori, tralicci, ciminiere e vani tecnici particolari, fatte salve le disposizioni relative ai vincoli aeroportuali.





#### Art. 4 ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI (H max)

- 1 È la massima fra le altezze  $H_f$  dei vari fronti del fabbricato.
- 2 Si determina come media delle altezze delle sue fronti misurate calcolando la differenza di quota esistente tra il più alto degli elementi architettonici indicati ai successivi punti 1.a e 1.b ed il più basso tra gli elementi indicati ai successivi punti 2.a, 1.b, 2.c, 2.d:
  - 1.a : il soffitto dell'ultimo piano abitabile (se tale soffitto è inclinato va calcolato il livello medio);
  - 1.b: il bordo superiore della linea di gronda o della linea di copertura (nel caso di copertura a falde inclinate si procede con il metodo della media esposto al punto precedente; nel caso di copertura piana a terrazza si considera il bordo superiore del parapetto, se in muratura);
  - 2.a: quota media del terreno allo stato naturale, salvo lievi modificazioni strettamente connesse a problemi idrogeologici o tecnologici se assenti a discrezione dell'ufficio tecnico su parere della Commissione per la qualità architettonica e per il paesaggio;
  - 2.b: quota media del terreno modificato a seguito dell'insediamento dell'opera progettata;
  - 2.c: quota media del marciapiede o del piano stradale a contatto con l'edificio;
  - 2.d: il piano di calpestio del piano terreno.

#### Art. 5 QUOTA MEDIA DEL TERRENO SISTEMATO

- 1 La quota media del terreno esterno sistemato, (sia esso pavimentato o meno), circostante un edificio, è la quota altimetrica media riferita allo sviluppo dell'intero perimetro di spicco dell'edificio stesso rispetto al terreno circostante.
- 2 Il suo calcolo, quando il terreno non è orizzontale, si effettua considerando la media aritmetica delle quote altimetriche, misurate negli spigoli del fabbricato.

#### Art. 6 ALTEZZA VIRTUALE ( O ALTEZZA UTILE MEDIA) ( $H_v$ )

- 1 È il rapporto tra il volume (eventualmente calcolato come somma di più parti) dello spazio considerato e la relativa superficie di pavimento, con esclusione delle porzioni con altezza inferiore a m 1,80.

#### **Art. 7 ALTEZZA LORDA DEI PIANI (HI)**

- 1 L'altezza lorda di piano è la differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante.
- 2 Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura e in tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista.

#### **Art. 8 ALTEZZA INTERNA DI PIANO (Hp)**

- 1 L'altezza interna di piano è la distanza tra l'estradosso del solaio inferiore e l'intradosso del solaio superiore, misurata senza tener conto delle travi principali (cioè portate dalle strutture verticali), delle irregolarità e dei punti singolari.
- 2 Quando il solaio superiore è inclinato o voltato, la misura media convenzionale di altezza interna di piano viene ricavata dal rapporto tra volume utile e superficie di calpestio.

#### **Art. 9 ALTEZZA UTILE INTERNA DEL LOCALE (Hu)**

- 1 L'altezza utile interna del locale è la distanza netta tra il piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante o delle strutture sottoemergenti dal soffitto (travetti), senza tener conto delle irregolarità e dei punti singolari.
- 2 Quando il soffitto o controsoffitto del locale è inclinato o voltato, la misura media convenzionale di altezza del locale viene ricavata dal rapporto tra il volume netto interno del locale e la superficie del suo pavimento. Nel caso di copertura di tipo "shed" l'altezza media è definita come quota media dell'intradosso delle travi
- 3 Ai fini della individuazione degli spazi fruibili (ossia aventi un'altezza utile non inferiore a m. 1,80), e di quelli non fruibili, l'altezza utile interna del locale si misura senza tenere conto di eventuali controsoffitti, salvo il caso in cui gli stessi siano necessari per la copertura di impianti tecnologici.
- 4 Ai fini del rispetto dei requisiti cogenti in materia di altezza minima dei locali, essa si misura fino all'altezza dell'eventuale controsoffitto (altezza utile netta).
- 5 L'altezza netta interna rappresenta la prestazione richiesta ai locali abitabili ai fini del soddisfacimento del requisito della disponibilità di spazi minimi, ed in particolare della rispondenza al D.M. 5/7/1975 per l'edilizia abitativa.

#### **Art. 10 DISCIPLINA SULLE DISTANZE**

- 1 La disciplina sulle distanze si articola nella:
  - a) disciplina sulle distanze tra edifici;
  - b) disciplina sulle distanze dai confini di proprietà;
  - c) disciplina sulle distanze dal confine stradale.
  - d) disciplina sulle distanze dai confini di zona o di ambito urbanistico
- 2 Ai fini dell'applicazione della disciplina sulle distanze:
  - a) si intendono "finestate" le pareti di edifici aventi aperture con caratteristiche di vedute;
  - b) sono fatte salve eventuali diverse prescrizioni stabilite nelle singole zone riguardanti le distanze dai confini;

- c) prevalgono eventuali diverse prescrizioni stabilite per le singole zone e riguardanti le distanze tra edifici e dalle strade;
- d) si applicano e prevalgono i disposti di cui alla presente disciplina per quanto attiene alla distanza tra edifici e alla disciplina sulle distanze dalle strade rispetto a quanto previsto nelle singole zone.

#### **Art. 10.1 Misura della distanza**

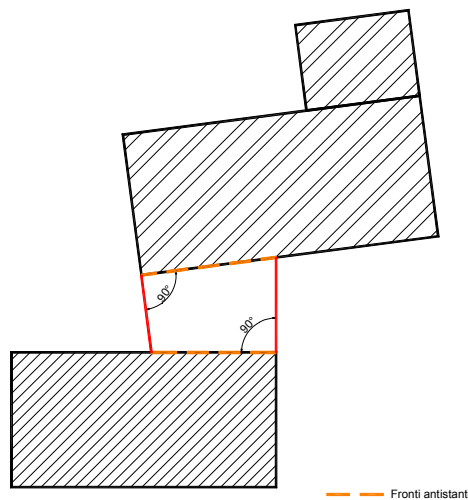
- 1 La distanza di un edificio (da un altro edificio o da un confine considerato) si misura facendo riferimento a ciascun fronte dell'edificio stesso, finestrato o non finestrato, con i criteri di cui ai precedenti articoli.
- 2 Le misure delle distanze da considerare sono:
  - a) D1 = distanza da un confine di proprietà,
  - b) D2 = distanza da un confine di zona,
  - c) D3 = distanza da un altro edificio.
- 3 Per le misure delle distanze di cui al comma precedente, nonché per gli indici di visuale libera conseguenti, debbono essere rispettati i valori minimi di cui agli articoli seguenti, salvo diversa esplicita indicazione degli strumenti urbanistici vigenti.
- 4 Le norme sulle misure minime delle distanze, stabilite agli articoli seguenti, non si applicano per la realizzazione di recinzioni - per le quali debbono rispettarsi le prescrizioni contenute nel Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada - e per la realizzazione di strutture leggere da giardino nonché per la realizzazione di cavedi, anche aperti su di un lato in cui possono essere presenti finestrate che non concorrono al soddisfacimento dei requisiti igienico sanitari ed illuminometrici degli ambienti di loro stretta pertinenza.

#### **Art. 10.2 Indice di Visuale libera (VI)**

- 1 L'Indice di visuale libera rappresenta il rapporto fra la distanza dei singoli fronti del fabbricato dai confini di proprietà o dai confini stradali, e l'altezza dei medesimi fronti (Hf). Indicando con d la distanza dai confini e dalle strade e con  $D=d_1+d_2$  il distacco tra i fabbricati:  $VI = d/H_f$ ,  $VI = D/(H_{f1}+H_{f2})$
- 2 L'indice di visuale libera si usa nel caso di fronti finestrate illuminanti locali abitabili di categoria A e rappresenta il rapporto che deve esistere fra la zona libera antistante la fronte di un edificio e l'altezza della fronte stessa.
- 3 L'indice di visuale libera deve sempre avere valore maggiore o uguale a 0.5 tranne che per le zone edificate e per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dove, su parere favorevole dei competenti uffici dell'USL, può essere consentito il mantenimento degli indici di visuale libera propri delle fronti esistenti anche se inferiori a 0.5 nei casi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di ampliamento e/o sopraelevazione funzionale alla qualificazione degli alloggi e delle attività esistenti purché l'intervento di ampliamento e/o sopraelevazione non comporti incrementi volumetrici e/o planimetrici superiori al 20% nel qual caso va rispettato il criterio della visuale libera tra pareti finestrate illuminanti locali di categoria A.
- 4 Le distanze reciproche dei fabbricati e le distanze dei fabbricati dai confini di proprietà, dai confini di zona o dal ciglio stradale si misurano a partire dal filo del muro esterno del fabbricato.
- 5 La visuale libera si applica dai confini di proprietà e di zona e dai confini stradali in assenza delle fasce di rispetto stradale.
- 6 La realizzazione di autorimesse private, bassi servizi, legnaie, tettoie etc. al servizio di edifici esistenti alla data di adozione del presente RUE, previo formale consenso scritto del confinante, è ammessa anche edificando sul confine di proprietà. In assenza di tale permesso, ed in deroga all'indice di visuale libera della zona, è comunque imposta una distanza minima di ml. 1,50 in conformità al Codice Civile.

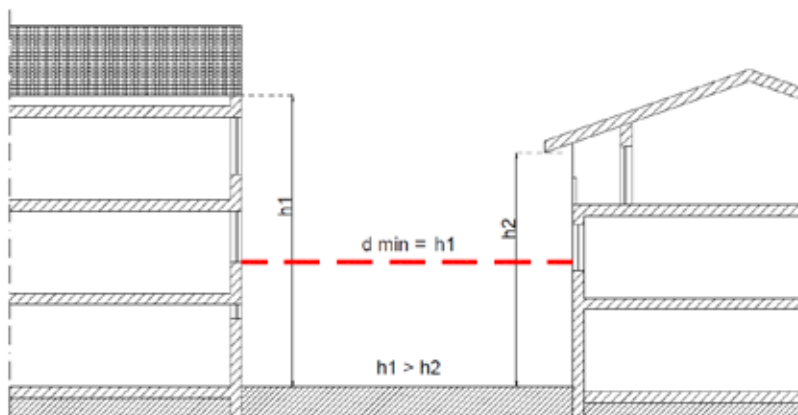
**Art. 10.3 Distanza tra edifici / Distacco**

- 1 Per distanza tra edifici si intende la lunghezza del segmento minimo che congiunge gli edifici, compresi i punti di affaccio. Due pareti di edifici si intendono antistanti quando la perpendicolare condotta da un punto qualsiasi di una delle due pareti incontra la parete opposta, limitatamente alla porzione di parete per cui esista tale condizione. L'obbligo del rispetto della disciplina sulle distanze tra edifici, di cui al presente comma, vale quando questi siano antistanti, anche solo in parte. In quest'ultimo caso, il rispetto delle distanze si applica limitatamente alla porzione di edificio effettivamente antistante.



- 2 Per gli interventi di nuova costruzione la distanza minima tra pareti finestrate deve essere pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di m. 10,00, nei seguenti casi:
- a) interventi edilizi soggetti a permesso di costruire convenzionato;
  - b) interventi edilizi soggetti a piani urbanistici attuativi, tranne quanto prescritto dalle norme dei singoli PUA;

In alternativa alla distanza minima di 10 ml è ammesso l'utilizzo del Requisito Cogente 3.6 Illuminamento naturale contenuto nell'allegato A3



- 3 La norma di cui al comma 2 si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m. 12.

Negli interventi di nuova costruzione, quando due pareti prospicienti si fronteggiano per uno sviluppo maggiore o uguale a mt. 12,00, il valore da rispettare è la maggiore fra le distanze:

$D3 = \text{mt. } 10,00,$

$VI = 0.5$

- 4 Per gli interventi di nuova costruzione, non ricadenti nei disposti di cui ai commi 2 e 3, la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti è di m. 10,00.

Negli interventi di nuova costruzione, quando due pareti prospicienti si fronteggiano per uno sviluppo inferiore a mt. 12,00, i valori da rispettare sono:

$D3 = \text{mt. } 10,00,$

- 5 Per gli interventi di nuova costruzione ricadenti nelle fattispecie seguenti la distanza tra i due edifici non deve essere inferiore a m. 6,00:

- a) per pareti non finestrate oppure aventi solo aperture di vani di servizio (quali scale, ripostigli, servizi igienici);
- b) per spigoli ravvicinati di edifici.

- 6 Gli edifici realizzati in data anteriore al 2/4/1968 possono essere ampliati (ad esclusione della sopraelevazione la quale è normata al comma 7 del presente articolo) a distanze inferiori a quelle di cui ai commi 2, 3, 4 del presente articolo alle seguenti condizioni:

- a) la distanza minima tra gli edifici non sia inferiore a m. 6,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti e a m. 3,00 tra pareti non finestrate di edifici antistanti;
- b) nel caso in cui i nuovi volumi di ampliamento siano antistanti ad un altro edificio, le distanze tra i nuovi volumi di ampliamento dovranno rispettare la distanza minima prevista al comma 2, fatte salve distanze minori esistenti;
- c) nel caso in cui i nuovi volumi di ampliamento non siano antistanti ad un altro edificio dovranno essere osservate le distanze previste per le nuove costruzioni.

- 7 Gli edifici realizzati in data anteriore al 2/4/1968 possono essere sopraelevati a distanze inferiori a quelle di cui ai commi 2, 3, 4 del presente articolo alle seguenti condizioni:

- a) la distanza minima tra la parte oggetto di sopraelevazione e l'edificio antistante non sia inferiore a m. 6,00 tra pareti finestrate e a m. 3,00 tra pareti non finestrate di edifici antistanti;
- b) la sopraelevazione potrà avvenire in continuità al fronte dell'edificio esistente, nel rispetto delle distanze fissate alla lettera a), anche nell'ipotesi in cui l'edificio antistante abbia un'altezza inferiore.

In ogni caso gli ampliamenti (comprese le sopraelevazioni) devono essere realizzati in conformità con i parametri urbanistici prescritti per la zona specifica e fatto salvo diverse prescrizioni contenute nelle singole zone.

- 8 Per gli interventi di nuova costruzione la distanza tra pareti di corpi di fabbrica dello stesso edificio, limitatamente alle parti antistanti, non deve essere inferiore:

- a) all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m. 10 nel caso di pareti finestrate ricadenti nei disposti di cui al comma 2. Questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata qualora le parti antistanti si fronteggino per uno sviluppo superiore a m. 12;
- b) a m. 10 nel caso di distanza tra pareti finestrate e pareti non finestrate non assoggettata ai disposti di cui alla lettera a);

- 9 Per gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente che non comportino variazione della sagoma planivolumetrica sono ammesse le distanze preesistenti.

- 10 Per gli interventi di recupero con variazione alla sagoma planivolumetrica la distanza da osservare tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, limitatamente alla parte oggetto di intervento:

$D3 = \text{mt. } 10,00$

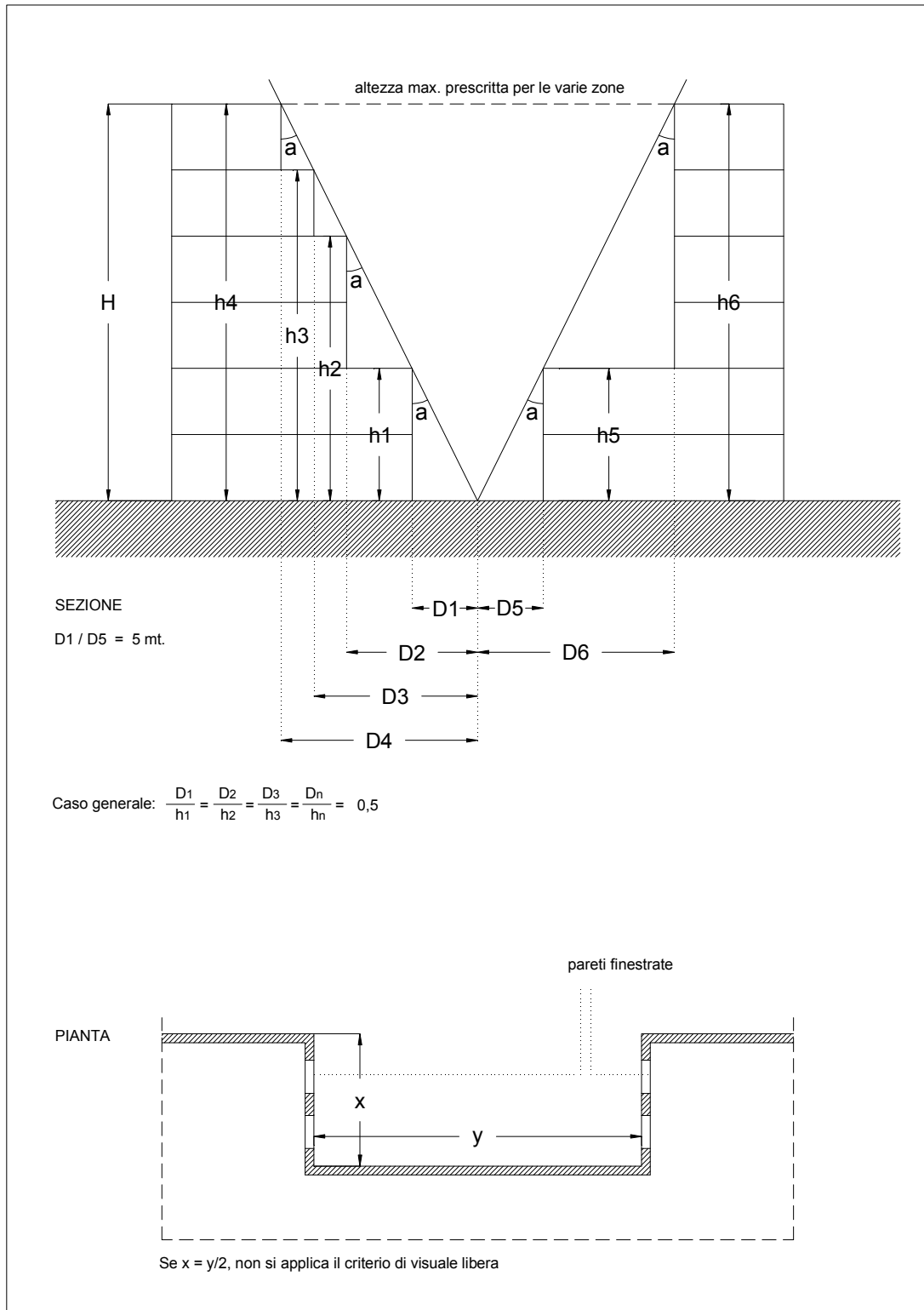
V.L. = 0,5 per pareti finestrate

- 11 Per gli interventi di recupero con variazione alla sagoma planivolumetrica ricadenti nei casi di cui alla lettera b) del comma 5, la distanza tra i due fabbricati non deve essere inferiore a m. 6,00.
- 12 I manufatti di modesta entità per impianti tecnologici al servizio del territorio, quali per esempio le cabine elettriche di trasformazione anche ad uso privato, le cabine del gas e le centraline telefoniche, devono sorgere alle seguenti distanze:
  - a) m. 6 dalle strade se localizzati in zone agricole e m. 3 nelle restanti zone;
  - b) m. 3 dai confini di proprietà, fatto salvo nelle zone produttive e dove è autorizzabile la costruzione in confine;
  - c) m. 6 dagli edifici;
  - d) in caso di PUA la distanza è definita dalle norme dello stesso.
- 13 I manufatti di cui al comma 12:
  - a) devono rispettare le specifiche norme di sicurezza;
  - b) devono recepire l'assenso dell'Ente competente proprietario della strada;
  - c) non devono essere collocati nell'area di visibilità prescritta dal D.Lgs 30 aprile 1992 n. 285 e successive modifiche e integrazioni (Nuovo Codice della Strada).

Le cabine elettriche di trasformazione devono recepire il parere di competenza dell'Ente gestore.
- 14 Nella distanza fra edifici di progetto previsti dal medesimo strumento urbanistico attuativo valgono le disposizioni del D.M. 2.04.1968 n. 1444.
- 15 Le distanze minime tra i fabbricati, salvo diverse specifiche determinazioni delle norme di zona omogenea, debbono rispettare i disposti dell'Art. 9 del D.M. 1444/1968, cioè:
  - a) - nelle zone omogenee A, negli interventi sul patrimonio edilizio esistente in assenza del piano di recupero, debbono essere mantenute distanze tra gli edifici residenziali non inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti computate senza tener conto delle costruzioni aggiunte prive di valore storico;
  - b) - in tutte le altre zone omogenee, per gli interventi sull'esistente che contemplano un aumento del volume e/o della superficie coperta superiore al 20% e per gli edifici di nuova costruzione, è prescritta una distanza minima assoluta tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti almeno pari a ml 10 con possibilità di deroga, previo parere favorevole dei competenti uffici dell'USL, per i garages e i bassi servizi costruiti in confine con altezza fuori terra inferiore a m 3.00;
  - c) - nelle zone omogenee C, con esclusione delle zone assoggettate a P.P. con previsioni planivolumetriche, è in particolare prescritta una distanza minima tra le pareti finestrate di edifici antistanti almeno pari all'altezza della fronte del fabbricato più alto ferma restando comunque una distanza minima assoluta di ml 10 e ciò anche nel caso in cui nessuna delle fronti antistanti aggiunga i 10 metri di altezza.

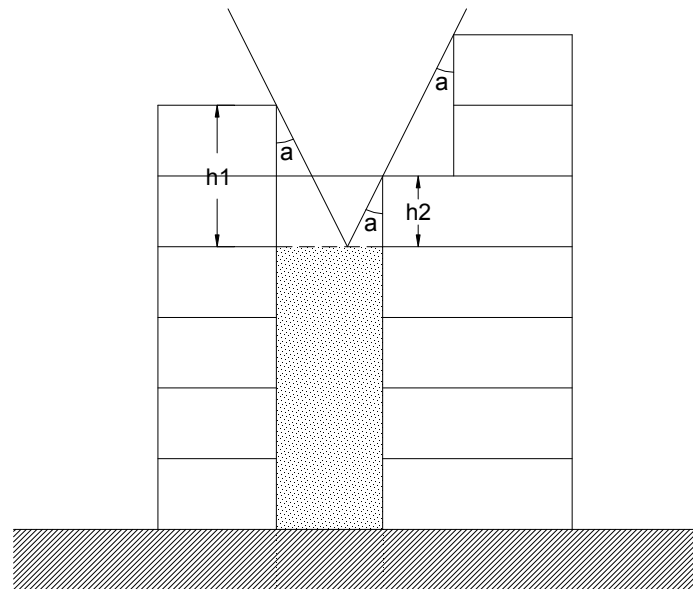
#### **Art. 10.4 Modalità di verifica delle distanze e della visuale libera**

- 1 Il profilo di ogni edificio, ricavato dall'intersezione di ogni sua fronte con un piano verticale ad essa fronte ortogonale, deve sempre essere contenuto entro un angolo di visuale libera costante in modo che il rapporto fra la distanza di ogni fronte dal vertice (posto sul limite di visuale libera) e l'altezza H della fronte stessa sia costante ed uguale ad un valore pari a quello fissato dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici. per le singole zone (schizzo A).



SCHIZZO A

- 2 La distanza  $D$ , così determinata rispetto al limite di visuale libera, non può in ogni caso essere inferiore a m 5 (criterio di visuale libera);
- 3 Il distacco minimo fra due fronti prospicienti di due edifici separati che sorgono sullo stesso lotto o fra due fronti prospicienti dello stesso edificio è:  $D = VI (h_1 + h_2)$  e non può in nessun caso essere inferiore a 10 metri (schizzo B);

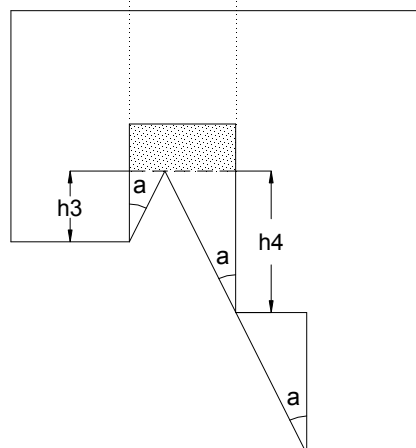


SEZIONE

$$D = 10 \text{ mt.}$$
$$D = 0,5 (h_1 + h_2)$$

$D$

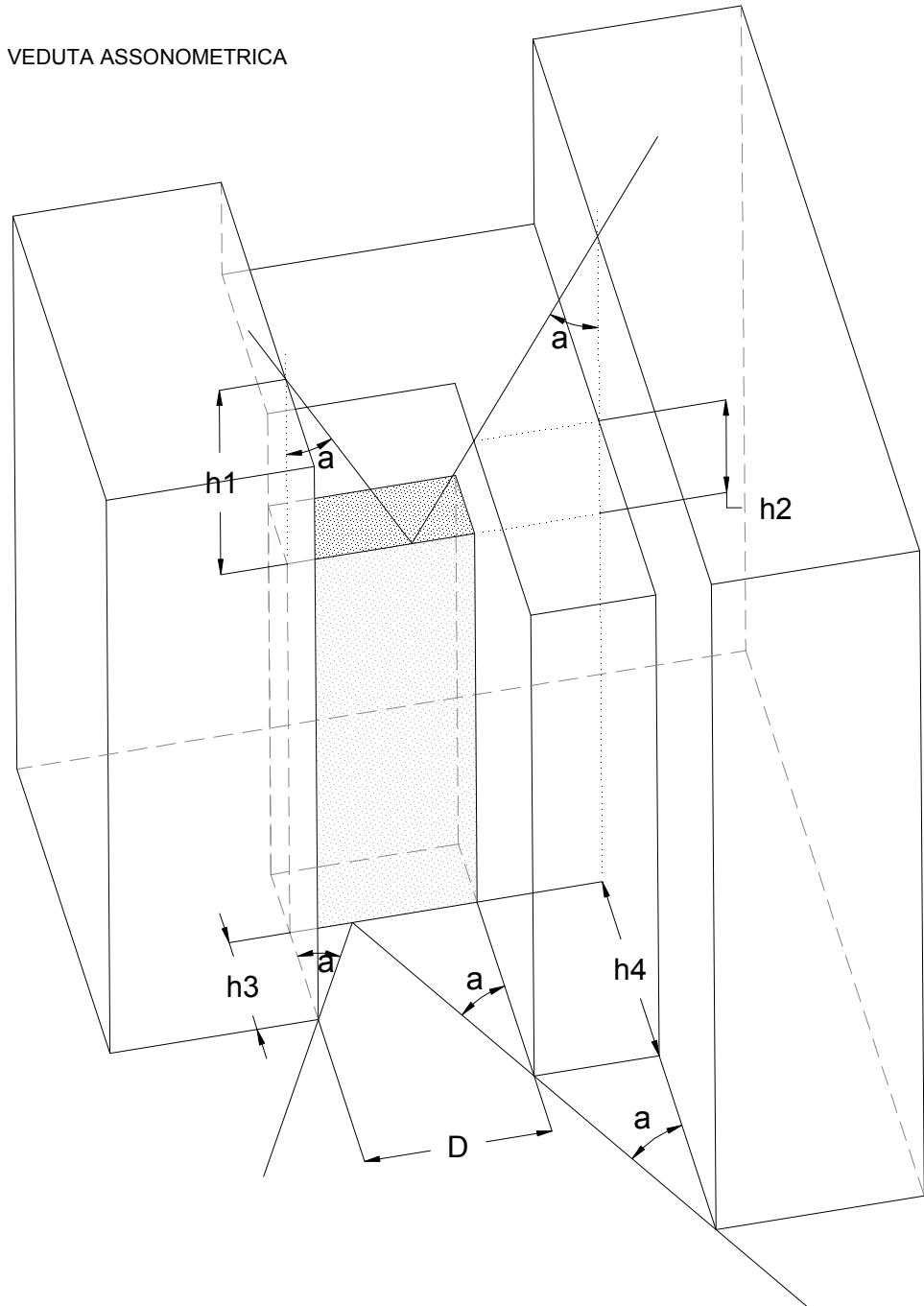
PIANTA



Zona di sovrapposizione della visuale libera priva di vedute da locali abitabili



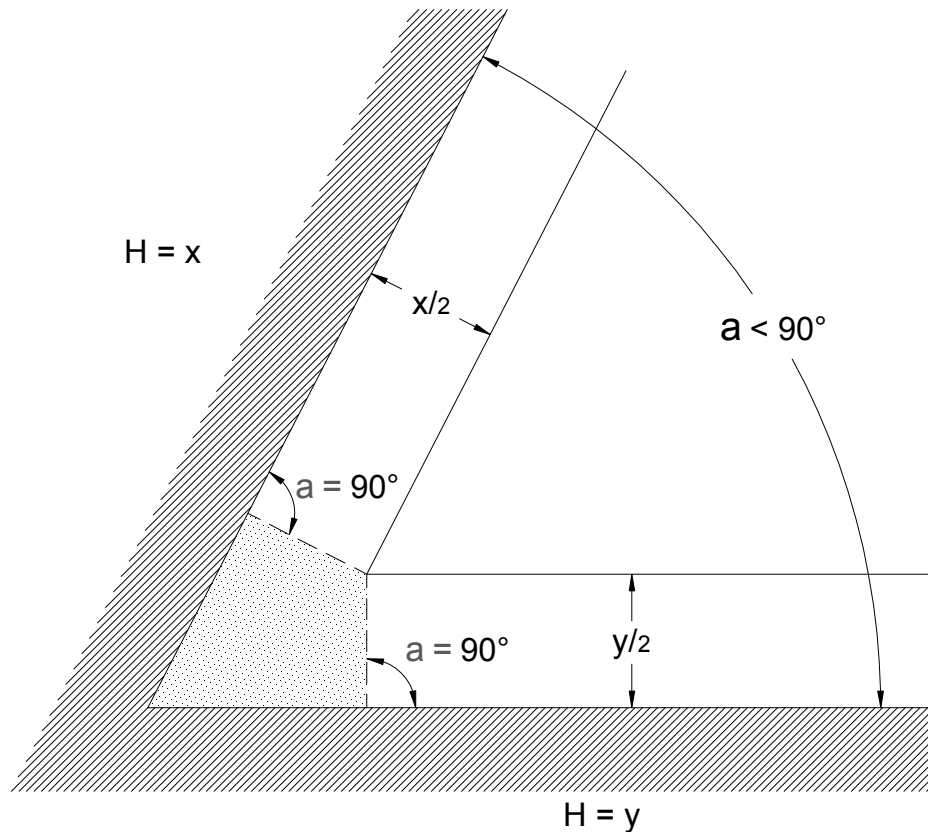
VEDUTA ASSONOMETRICA



Zona di sovrapposizione della visuale libera priva di vedute da locali abitabili

SCHIZZO B

- 4 Nel caso in cui le fronti formino un angolo minore di  $90^\circ$  le parti delle fronti delimitate dalla sovrapposizione delle zone di visuale libera possono avere soltanto finestre di locali di cat. S (Allegato A3) (schizzo C);



PIANTA



Parti di facciata che ammettono solo aperture di categoria S

SCHIZZO C

- 5 Il criterio di visuale libera non si applica per le fronti prospicienti di uno stesso corpo di fabbrica che siano prive di finestre o che abbiano solo finestre di scale;
- 6 Il criterio di visuale libera non si applica nel caso di fronti costituenti rientranze altimetriche o planimetriche di uno stesso corpo di fabbrica quando dette rientranze abbiano una profondità non superiore alla metà della loro larghezza (PIANTA schizzo A);
- 7 Sono consentite soluzioni con spigoli ravvicinati, in tal caso nei tratti delle fronti reciprocamente prospicienti non possono essere aperte finestre di locali di categoria A;

**Art. 10.5 Distanza dai confini di proprietà**

- 1 Per distanza dai confini di proprietà si intende la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine della proprietà.
- 2 Per gli interventi di nuova costruzione, anche previa demolizione, la distanza degli edifici dai confini di proprietà deve essere minimo di m. 5. Tale distanza si applica a pareti finestrate e non finestrate e per qualsiasi sviluppo del fronte dell'edificio.
- 3 Per gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente con mantenimento fedele di sagoma e sedime, ovvero per le parti oggetto di ristrutturazione che non siano demolite, sono ammesse le distanze preesistenti.
- 4 Per interventi di recupero con variazione della sagoma planivolumetrica, in caso di ampliamenti o sopraelevazioni sul lato prospettante il confine di proprietà ovvero di zona a destinazione pubblica, deve essere rispettata la distanza minima di m. 5,00, fatto salvo quanto disposto dall'Art. 10.3 , comma 6 (edifici realizzati in data anteriore al 2/4/1968) del presente Allegato A2.
- 5 È consentita la costruzione in aderenza a edificio preesistente costruito sul confine e nei limiti della sagoma planivolumetrica esistente anche quando non esistono altri diritti precostituiti fra le parti. Le eventuali eccedenze del nuovo corpo di fabbrica dovranno sottostare al criterio di visuale libera e quella della distanza di cui al comma 2. Nel caso in cui il proprietario del nuovo edificio non intenda avvalersi della facoltà di attacco, l'edificio stesso dovrà osservare il criterio di visuale libera e distanza minima di cui al comma 2.
- 6 Non sono tenuti in considerazione al fine della misurazione della distanza dal confine i balconi , purché l'aggetto degli stessi non superi 1/5 della distanza che deve esistere fra la parete su cui poggia l'aggetto ed il confine.
- 7 Per costruzioni temporanee, per costruzioni di arredo urbano, per campi per attività sportive e ricreative e per costruzioni che si sviluppino solo al piano interrato, ed a condizione che questo sia completamente interrato rispetto al livello del confine, fatte salve distanze minori di edifici esistenti, ed a meno che non si costruisca in aderenza, la distanza può essere ridotta fino a:
  - a)  $D1 = \text{mt. } 1,5$  nella generalità dei casi,
  - b)  $D1 = \text{mt. } 0,50$  per rampe a cielo aperto.
- 8 È consentito costruire a distanza dai confini inferiori a quelle indicate ai commi precedenti, ma pur sempre nel rispetto delle distanze tra edifici, in base ad un accordo, nelle forme di legge, con la proprietà confinante, registrato, trascritto nei registri immobiliari.
- 9 I criteri della visuale libera e della distanza dai confini possono non essere applicati nei confronti del confine di zona, qualora sussista identità di proprietà rispetto all'area contermina e purché quest'ultima non abbia destinazione per attrezzature od opere pubbliche.

**Art. 10.6 Costruzione in confine di proprietà**

- 1 Nelle zone di nuova edificazione e negli interventi sull'esistente la costruzione in confine di proprietà è ammessa secondo le seguenti forme e modalità:
  - in aderenza: cioè sul confine di proprietà in aderenza ad edificio eventualmente esistente, ma senza appoggio al muro della proprietà confinante (Art. 877 del Codice Civile);
  - con comunione del muro di confine: previa richiesta al confinante, pagamento dell'opera o del terreno utilizzato, esecuzione delle opere necessarie ad evitare ogni danno al vicino (Art. 874 del Codice Civile);
  - con semplice innesto nel muro confinante, previo pagamento dell'indennità di cui all'Art. 876 del Codice Civile.

**Art. 10.7 Distanza dal confine stradale**

- 1 Per distanza dalle strade si intende la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine stradale, così come definito dal Nuovo Codice della strada.

- 2 Ai sensi dell'articolo 3, comma 1, punto 10, del Decreto Legislativo 30 aprile 1992 n. 285 e successive modifiche e integrazioni (Codice della Strada), si definisce confine stradale 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.
- 3 Le distanze tra gli edifici e le strade all'esterno del perimetro del Centro Abitato devono rispettare le distanze minime di cui alla tabella "Caratteristiche delle strade e distanze delle costruzioni, dei muri di cinta e recinzioni dal confine stradale" riportata di seguito.
- 4 In corrispondenza di intersezioni stradali a raso, alle distanze minime di cui alla tabella "Caratteristiche delle strade e distanze delle costruzioni, dei muri di cinta e recinzioni dal confine stradale" riportata di seguito, devesi aggiungere l'area di visibilità prescritta dal Decreto Legislativo 30 aprile 1992 n. 285 e successive modifiche e integrazioni (Codice della Strada).
- 5 Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nella seguente tabella nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche, relativamente alle strade interne allo strumento urbanistico attuativo.

CARATTERISTICHE DELLE STRADE E DISTANZE DELLE COSTRUZIONI, DEI MURI DI CINTA E RECINZIONI DAL CONFINE STRADALE

CAT.	DENOMINAZIONE (PSC / RUE)	NODI	SEZIONI	ACCESSI VEICOLARI	FASCE DI RISPETTO			Distanza dalle costruzioni			Distanze muri di cinta		Distanze recinzioni-A	
					a	b	c	a	b	c	a-b	c	h < 1 mt (1)	h > 1 mt (2)
C	EXTRAURBANA SECONDARIA	intersezioni a raso	1 carreggiata	300 mt	30 mt	10 mt	0	30 mt	10 mt	5 mt	3 mt	=	1 mt	3 mt
E	URBANA DI QUARTIERE In caso di strada di larghezza compresa tra 7 e 15 m	intersezioni a raso	1 carreggiata	12 mt dalle intersezioni	0	0	0	5 mt	7,5 mt	7,5 mt	=	=	=	=
F1	LOCALE URBANA	intersezioni a raso	1 carreggiata	12 mt dalle intersezioni	0	0	0	5 mt	5 mt	5 mt	=	=	=	=
F2	EXTRAURBANA LOCALE	intersezioni a raso	1 carreggiata	20 mt dalle intersezioni	20 mt	0	0	20 mt	5 mt	5 mt	3 mt	=	1 mt	3 mt
F3	LOCALE VICINALE	intersezioni a raso	1 carreggiata	=	10 mt	0	0	10 mt	5 mt	5 mt	3 mt	=	1 mt	3 mt

**a.** Distanze da rispettare fuori dai centri abitati; **b.** Distanze da rispettare fuori dai centri abitati ma all'interno delle zone previste come edificabili dal RUE nel caso di attuazione diretta ovvero se per tali zone siano già esecutivi i Piani Urbanistici Attuativi; **c.** Distanze da rispettare nei centri abitati. **(1)** Le distanze riportate valgono anche per le siepi vive; per le recinzioni e siepi morte eventuali cordoli non devono emergere dal suolo per oltre 30 cm; **(2)** Le distanze riportate valgono anche per le recinzioni e siepi morte con cordoli emergenti dal suolo per oltre 30 cm.

N.B. Nel caso di strade curve le distanze vanno incrementate ai sensi dell'articolo 27 del Regolamento del Codice della Strada. In corrispondenza delle intersezioni a raso, alle fasce di rispetto prescritte nella tabella, ivi comprese quelle relative ai muri di cinta e recinzioni, deve essere aggiunta l'area di visibilità così come stabilita al comma 2, articolo 16 e al comma 2 articolo 18 del Codice della Strada.

**Art. 10.8 Distanza dai confini di zona o di ambito urbanistico**

- 1 Per distanza dai confini di zona o di ambito urbanistico si intende la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine di zona o di ambito urbanistico.
- 2 Per tutte le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e gli ampliamenti si applica una distanza minima di m 5, fatto salvo quanto diversamente specificato all'interno delle norme di zona o di ambito urbanistico.
- 3 I criteri della visuale libera e della distanza dai confini possono non essere applicati nei confronti del confine di zona o di ambito urbanistico, qualora sussista identità di proprietà rispetto all'area contermina e purché quest'ultima non abbia destinazione per attrezzature od opere pubbliche.

**Art. 10.9 Distanza all'interno delle aree sottoposte a disciplina particolareggiata**

- 1 Le distanze seguenti si applicano esclusivamente se non diversamente specificato:
  - a) la distanza minima tra costruzioni con pareti finestrate o non finestrate non deve essere inferiore a 3 metri;
  - b) la distanza minima tra il confine di proprietà e il fronte in cui si aprono vedute dirette ovvero balconi o altri sporti, terrazze, lastrici solari e simili muniti di parapetto che consenta l'affaccio sul fondo del vicino, è di un metro e mezzo misurato dalla proiezione di dette opere sul piano orizzontale;
  - c) la distanza minima tra il confine di proprietà e il fronte in cui si aprono vedute laterali o oblique è di 0,75 m misurata dal più vicino lato della finestra o dal più vicino sporto.L'applicazione delle distanze di cui alla lettera b) non è prescrittiva rispetto ai confini con proprietà pubblica, qualora l'intervento sia soggetto a PUA.

**Art. 10.10 Riduzione delle distanze**

- 1 I valori minimi di distanza e di visuale libera di cui ai precedenti articoli, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono essere ridotti per la realizzazione di interventi minori rispondenti a criteri di pubblico interesse, quali:
  - a) manufatti tecnologici di pubblica utilità, (cabine e centraline delle reti di distribuzione di energia elettrica, gas, acqua, telefono, ecc.);
  - b) manufatti di pubblica utilità complementari al sistema della mobilità e dei percorsi, quali sovrappassi, sottopassi, rampe, scale, ecc.;
  - c) allestimenti e strutture con funzione segnaletica e informativa, per la sicurezza pubblica e per la gestione dei pubblici servizi;
  - d) vani ascensore, cavedi tecnologici, canne fumarie e di ventilazione, e simili adeguamenti tecnicamente indispensabili per il raggiungimento di prestazioni richieste da norme di legge o da requisiti cogenti;
  - e) adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, di riduzione dei rischi ambientali, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche;
  - f) volumi tecnici contenenti esclusivamente apparecchiature ed impianti tecnologici, in generale;
  - g) costruzioni temporanee ;
  - h) portici (comprese le pensiline con piedritti), solo al piano terra, sia pubblici che condominiali e privati, vincolati con servitù permanente di pubblico passaggio;
  - i) opere di arredo urbano ;
  - j) opere indispensabili per i fini della protezione civile.
- 2 Nel caso si tratti di attività caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente, è richiesto il rispetto di eventuali prescrizioni espresse dall'A.U.S.L. come da deliberazione di Giunta Regionale n° 477/1995.

**Art. 10.11 Distanze per tubi, fosse, cisterne, pozzi e canali**

- 1 I tubi che portano acque bianche e nere, gas o altro devono stare ad una distanza minima di 1 metro dal confine (art. 889 CC)
- 2 Le condotte di acqua e gli scarichi di bagni e cucine non possono in conseguenza essere alloggiati nello spessore della muratura sul confine ma sistemate in colonne di scarico addossate ai tramezzi interni.
- 3 Pozzi, cisterne, concimaie e fosse biologiche vanno tenute ad una distanza di almeno 2 metri dal confine misurata a partire dalla parete interna dell'opera
- 4 I canali e i fossi (art. 891 CC) devono osservare una distanza pari alla loro profondità, misurata dalla parete interna dell'eventuale muro a retta o dal ciglio dello scavo a scarpa naturale.
- 5 Se il confine corre su di un altro fosso o su di una strada o viottolo comune, la distanza si misura dal bordo della strada o dal ciglio del fosso.

#### Art. 10.12 Distanze dagli alberi (CC)

- 1 Gli Alberi d'alto fusto per i quali i rami si separano dal tronco ad un'altezza superiore a 3 m, la distanza sarà non inferiore a 3 m e si misura dalla linea di confine alla base esterna del tronco al momento della piantagione. (figura a)
- 2 Gli alberi di non alto fusto, per i quali i rami si separano dal tronco al di sotto di 3 metri di altezza, terranno una distanza non inferiore ad 1,5 m. (figura b)
- 3 Le viti, le siepi, gli arbusti, le piante da frutto non più alte di 2,5 m, possono essere piantate fino a 0,5 m dal confine. (figura c)
- 4 è prevista l'eccezione delle siepi di ontano, di castagno, delle altre piante che si recidono periodicamente vicino al ceppo, per le quali è indicata la distanza di 1 m ad eccezione delle siepi di robinie che devono osservare una distanza minima di 2 m.
- 5 Le distanze di cui ai commi precedenti possono non essere osservate se sul confine esiste un muro di cinta e si ha cura di potare le piante in modo che non eccedano l'altezza del muro stesso.
- 6 L'albero che viene piantato a distanza diversa da quelle prescritte, deve essere estirpato se il vicino lo richiede e se si è acquisito il diritto di tenerlo quando muore o viene abbattuto non potrà essere sostituito con un altro posto nella stessa posizione, ma alla distanza di legge a meno che quell'albero non facesse parte di un filare.

