

PARTE 3[^]
(del titolo I - disposizioni generali)
**NORME EDILIZIE GENERALI: SULLE DISTANZE, ALTEZZE;
AUTORIMESSE E PARCHEGGI; POSSIBILIT  DI DEROGA**

ART. 7 - SULLE DISTANZE IN GENERALE

7.1 - Disposizioni generali di base

Salvo diverse disposizioni particolari contenute nella normativa specifica di zona, nel regolamento d'igiene, in un nuovo regolamento edilizio o in base alle leggi vigenti, per le nuove costruzioni o ampliamenti, ivi comprese le sopraelevazioni e le ricostruzioni, sono da applicarsi e generalmente da ritenersi vincolanti i limiti di distanza di cui ai paragrafi successivi; mentre per gli interventi di restauro, risanamento, ristrutturazione su edifici esistenti e legittimamente edificati, tali limiti sono da ritenersi indicativi e non vincolanti, poich  per essi   generalmente ammissibile il mantenimento delle distanze originali.

7.1.1 - Distanze tra i fabbricati

Su tutto il territorio comunale in generale   prescritta la distanza minima di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, fatta eccezione per i casi espressamente indicati dalle presenti norme, nonch  per le distanze fra autorimesse private ed altre costruzioni, nei confronti delle quali le prime si configurano come pertinenze.

Per usufruire delle possibilit  concesse ai punti 7.2.4.2 e 7.2.4.3, occorrer  allegare al progetto un disegno planivolumetrico che individui la stereometria degli edifici adiacenti al lotto in cui si trova l'edificio in progetto ove siano indicate altres  le reciproche distanze tra i fabbricati citati ed i confini di propriet . Tale tavola dovr  essere sottoscritta dai proprietari degli immobili situati a distanza inferiore rispetto alle previsioni del primo comma del presente articolo. Oltre alla tavola citata dovr  essere prodotto un atto sottoscritto dagli interessati nella stessa forma prevista al punto 7.1.3 ultimo comma.

Limitatamente alle zone i C    altres  prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato pi  alto, da applicarsi anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore m 12.

Qualora le distanze tra fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilit  a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti), risultino inferiori all'altezza del fabbricato pi  alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

7.1.2 - Distanze dei fabbricati dai confini di propriet 

Per tutto il territorio comunale la distanza di un fabbricato dal confine di propriet  non deve essere inferiore a m 5,00, e comunque, per tutte le zone di espansione in generale, alla met  dell'altezza della facciata prospiciente il confine.

7.1.3 - Costruzioni ammesse a confine o a distanze ridotte dai confini di propriet 

Ferme restando le distanze tra i fabbricati previste dalle presenti norme e fatti salvi i limiti eventualmente derivanti da altre leggi o norme,   ammessa la riduzione o l'annullamento delle distanze a confine nei casi e secondo le modalit  seguenti:

- quando preesistono pareti costruite a confine, potranno essere costruiti nuovi edifici in aderenza per larghezze ed altezze a confine non eccedenti quelle delle pareti preesistenti;
- previo accordo tra i confinanti: la distanza degli edifici dai confini pu  essere ridotta rispetto ai suddetti limiti solo in caso di accordo sottoscritto dagli interessati, con l'avvallo del Sindaco o di altra persona da lui delegata e nel rispetto delle norme del codice civile; tale avvallo deve essere debitamente firmato e conservato in copia originale come parte integrante dell'accordo.

7.1.4 - Distanze dei fabbricati dalle strade

All'interno dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal PRG, con esclusione delle zone per le quali risulti diversamente disposto da norme specifiche contenute nelle presenti N.T.A. e/o in base a quanto direttamente deducibile dagli elaborati grafici di piano, le distanze minime dei nuovi fabbricati dal ciglio delle strade di uso pubblico, sono le seguenti:

- m 5,00, per strade di larghezza inferiore o uguale a m 7,00;
- m 7,50, per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00;
- m 10,00, per strade di larghezza superiore a m 15,00.

Ai fini delle misurazioni delle distanze dei fabbricati dalle strade, si applicano le seguenti definizioni e disposizioni:

- per centro abitato si intende quanto definito e stabilito dagli artt.3 (punto 8) e 4 del Nuovo Codice della Strada di cui al D.L. 285/92 e s.m.i.;
- ai sensi dell'art.3, comma 1 (punto 10) del Nuovo Codice della Strada, di cui al D.L. 285/92, 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;
- ai fini della determinazione delle distanze all'interno dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal P.R.G., da applicarsi in funzione della larghezza della strada, quest'ultima corrisponde alla sede destinata al transito dei veicoli, maggiorata di eventuali piste ciclabili, marciapiedi e passaggi pedonali qualora si presentino alla prima attigua; nel caso di strade con allargamenti per aree di parcheggio laterali o destinati ad altri usi (ad esempio: piazzole per panchine, pali di illuminazione, cassonetti, ecc.), la distanza viene riferita alla sezione stradale vera e propria, senza tenere conto di detti allargamenti; salve diverse disposizioni specifiche, sono di norma comunque da rispettarsi gli allineamenti prevalenti esistenti, quando questi comportino entità maggiori dei limiti come sopra determinati;
- la misura della larghezza della strada e delle distanze dal confine stradale, in assenza di rispettivi progetti approvati, deve essere riferita agli elaborati di PRG o di piani attuativi approvati, dove questi prevedono un ampliamento della sede stradale o nuovi tracciati.

Per quanto concerne il rispetto delle distanze dei fabbricati dalle strade ai fini della formazione delle relative fasce di rispetto si rimanda ai relativi articoli delle presenti NTA.

7.1.5 - Distanze dei fabbricati dagli impianti ferroviari

Lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di metri trenta dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia o dal più vicino manufatto o impianto ferroviario; tale distanza può essere ridotta o derogata previo parere consensuale degli uffici preposti ai sensi dell'art. 60 del D.P.R. n. 753 dell'11 luglio 1980.

7.1.6 - Distanze dei fabbricati dai canali e zone d'acqua pubblici

La distanza minima di nuovi fabbricati, compresi gli ampliamenti, dalle opere idrauliche, dai canali, dalle zone d'acqua e argini pubblici, non deve essere inferiore a m 10,00, fatte salve eventuali leggi o norme più restrittive; tale distanza si misura dal ciglio del canale, o dal piede di eventuali argini e loro accessori; eventuali deroghe possono essere concesse dagli enti pubblici preposti alla tutela delle acque pubbliche e delle opere interessate.

7.1.7 - Distanze dei fabbricati dagli elettrodotti

Al fine di limitare le possibilità di esposizione ai campi elettrici e magnetici a bassa frequenza (50 Hz) le nuove costruzioni dovranno essere realizzate ad una distanza dagli elettrodotti tale da garantire il rispetto dei limiti massimi di esposizione stabiliti dalla legislazione vigente in materia, con particolare riferimento a quanto indicato dal DPCM 08/07/03.

7.2 - Norme particolari sulle distanze, misurazioni, deroghe e formazione di fasce di rispetto

7.2.1 - Misurazioni e definizioni

7.2.1.1 - Le distanze tra i fabbricati, dai confini di proprietà, dalle strade, ferrovie, dai canali pubblici e dagli argini sono misurate in proiezione orizzontale e perpendicolarmente dal limite esterno delle pareti chiuse o porticate o da pilastri o colonne di portici; rispetto a tale limite è ammessa la sporgenza di balconi, scale

aperte, gronde e altri corpi aggettanti aperti o costituenti volumi tecnici non accessibili (ad esempio sottoscala di scala aperta, intercapedine fra raccordi di solai in prossimità di gronda, ecc.), per non più di metri 1,50.

7.2.2 - Norme particolari da strumentazione urbanistica generale ed esecutiva

7.2.2.1 - Nei casi in cui gli elaborati grafici di PRG o le norme specifiche di zona, indichino espressamente allineamenti, ingombri planivolumetrici o tipi particolari di intervento, questi prevalgono sulle norme sulle distanze minime anche per le nuove costruzioni.

7.2.2.2 - Gli strumenti urbanistici esecutivi, per le parti complete di previsioni planivolumetriche vincolanti, possono prevedere la costruzione a confine o dimensioni minori o nulle per le distanze tra gli edifici e per le distanze dai confini di suddivisione interna e dalle strade di distribuzione interna, fermo restando il rispetto delle norme sulle distanze rispetto agli edifici, confini e strade perimetrali.

7.2.3 - Allineamenti esistenti

7.2.3.1 - Nelle zone edificate, in cui le costruzioni esistenti formino allineamenti prevalenti verso strada o altri spazi pubblici, le nuove costruzioni possono essere ammesse od obbligate al rispetto di tali allineamenti, anche in deroga alle altre norme sulle distanze.

7.2.3.2 - In tutte le zone, in caso di sopraelevazione di edifici esistenti dovuta ad adeguamento delle altezze interne alle norme igieniche vigenti, nel caso di realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici e nel caso di realizzazione di opere di adeguamento igienico, il Sindaco può concedere che venga mantenuto l'allineamento dell'edificio esistente.

7.2.4 - Casi particolari

7.2.4.1 - In tutte le zone, salvo diverse disposizioni degli strumenti urbanistici esecutivi con previsioni planivolumetriche vincolanti, le pareti non finestrate delle nuove costruzioni che risultino antistanti edifici esistenti, insistenti su lotti limitrofi e posti a distanza dal confine inferiore rispetto a quanto stabilito dagli articoli precedenti, devono comunque rispettare la distanza minima dal confine di proprietà, indipendentemente dalla distanza tra i fabbricati.

7.2.4.2 - Gli edifici con sagoma esterna di altezza non superiore a m 3,50, contenenti locali accessori aventi altezza interna non superiore a m 2,40, non vengono conteggiati ai fini del calcolo delle distanze tra gli edifici; devono in ogni caso essere rispettate le norme del codice civile, eventuali norme vigenti sui cortili, nonché le norme delle presenti N.T.A. relative alle distanze dai confini. Al progetto dovrà essere allegato quanto richiesto al secondo comma del precedente punto 7.1.1.

7.2.4.3 - Salvo diverse disposizioni specifiche delle presenti norme o di leggi vigenti, pergolati, bersi o strutture simili (purché privi di elementi continui di vera e propria chiusura e copertura), nonché travi di sezioni ridotte ed elementi filiformi di collegamento a carattere ornamentale o per il supporto di viti, edere, rampicanti o simili non sono generalmente conteggiate ai fini della determinazione delle distanze; le distanze fra gli edifici previste nelle presenti norme, sono pertanto da rispettarsi a prescindere dall'esistenza o dalla formazione dei suddetti elementi filiformi (travi, pergole aperte o simili); sono comunque fatte salve le disposizioni dettate dal codice civile in materia di distanze per gli alberi, ed eventuali distanze minime od adeguamenti richiesti dal Sindaco, ai fini di garantire determinate visuali di circolazione in prossimità delle strade.

7.2.4.4 - Gli edifici o le porzioni di questi posti in sottosuolo, esclusivamente ai fini della determinazione delle distanze da altri edifici e dai confini di proprietà, devono rispettare esclusivamente quanto disposto dal Codice Civile, salvo non sia diversamente disposto dalle norme specifiche di zona o dal Regolamento d'Igiene o da leggi vigenti.

[NTA complete](#)