Comune di Villafranca Padovana

Procedimento

Variante n. 8 al Piano degli Interventi

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 Operative

(estratto dei soli articoli oggetto di modifica)

Sindaco: Dorio Fausto

Responsabile Settore Edilizia Privata: Pierluigi Franchin

Consulente: Antonio Buggin

Settembre 2020

testo vigente

~~testo cancellato~~

testo inserito

Art. 6 ***Definizioni e criteri per la determinazione degli indici e dei parametri***

Gli indici e i parametri che disciplinano l'edificazione nella fase di attuazione del P.I. sono così determinati:

~~**1. Indice di edificabilità territoriali (i.t.)**~~
~~È il rapporto tra la quantità edificabile ammessa in una zona o sub-zona omogenea e la superficie della zona omogenea stessa perimetrata o campita nelle tavole di P.I.~~

~~**2. Indice di edificabilità fondiaria (i.f.)**~~
~~È il rapporto tra la quantità di volume edificabile e la superficie del lotto di edificazione al netto di qualsiasi superficie esistente o di P.I. destinata ad uso pubblico.~~

~~**3. Indice di copertura (i.c.)**~~
~~È il rapporto tra la superficie coperta massima e la superficie del lotto di edificazione misurato al netto di qualsiasi superficie (esistente o di P.I.) destinata ad uso pubblico.~~

~~**4. Superficie lorda (s.l.)**~~
~~È la superficie ottenuta dividendo per m 3,00 il volume del fabbricato come conteggiato.~~

5. Quantità volumetrica edificabile o di edificazione
La quantità di volume edificabile dalla norma di P.I. è desumibile:

a) Dall'applicazione degli indici volumetrici alle aree di proprietà.
b) Dall'applicazione di incrementi convenzionali o da recuperi.
c) Dalle quantità espresse nei repertori normativi.
d) Da quantità ricavabili dai grafici di P.I.

6. Quantità di superficie edificabili
La quantità di superficie lorda espressa come edificabile dalle norme di P.I. e desumibile:

a) Dall'applicazione del rapporto di copertura rispetto alla superficie netta del lotto o dell'intera zona.
b) Dalla quantità espressa nel repertorio normativo.

~~**7. Superficie coperta**~~
~~È la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra.~~
~~Non concorrono alla formazione della superficie coperta, gli aggetti fino a m 1,50 senza sovrastanti corpi chiusi e le scale aperte fino a m 1,50.~~
~~Per aggetti superiori si computa l'intera superficie.~~
~~Non si computano gli elementi e le strutture di cui al successivo art. 7.~~

~~**8. Numero dei piani**~~
~~È il numero totale dei piani abitabili compreso l'eventuale piano rientrante (attico, mansarda).~~
~~I soppalchi non costituiscono piani abitabili quando siano aperti per almeno un alto su un locale sottostante e formino con esso una inscindibile unità ai fini dell'usufruizione.~~

~~**9. Altezza del fabbricato o corpo di fabbrica**~~
~~L'altezza del fabbricato è data come differenza tra la quota del piano campagna, come definito dal successivo punto 14 e la quota della linea di incontro del piano della parete esterna con il piano dell'intradosso del solaio di copertura. Qualora il soffitto dell'ultimo piano abitabile non sia orizzontale, l'altezza e riferita al punto medio del suo intradosso.~~

~~**10. Volume del fabbricato**~~
~~È la somma dei prodotti della superficie utile abitabile più l'intera superficie non residenziale per le rispettive altezze nette (da pavimento a soffitto finiti) e relativamente alle parti emergenti dalla quota zero così come definita al precedente punto 9.~~
~~Rispetto all'elencazione delle superfici per servizi e accessori di cui all'articolo 2 del D.M. 10 maggio 1977 vanno aggiunte le scale.~~

Volume Urbanistico (VU): 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).

~~**11. Distanza dalle strade**~~
~~È la distanza minima misurata in proiezione orizzontale, dalla superficie coperta dal ciglio interno del marciapiede stradale, inteso come limite degli spazi pubblici esistenti e previsti (strade, piazze, fossi e scarpate relative, ecc.).~~

~~**12. Distanza dai confini**~~

~~È la distanza minima misurata in proiezione orizzontale, dalla superficie coperta ai confini di proprietà.~~

~~**13. Distacco tra i fabbricati**~~
~~È la distanza tra gli edifici o tra corpi di fabbrica misurata in proiezione orizzontale tra le superfici coperte definite al punto 7 intercorrente tra due fabbricati che si fronteggiano anche in minima parte, limitatamente alla parte fronteggiante.~~

~~**14. Piano di campagna**~~
~~Per piano di campagna si intende la quota media della linea centrale della strada prospiciente il fabbricato.~~
~~Nel caso in cui il piano di campagna non sia individuabile, si considera quota del piano di campagna la quota media dell'area di sedime del fabbricato prima dell'intervento.~~

15. Superficie per spazi pubblici (Ssp)
Misura in m^2 la superficie destinata a spazi pubblici, al netto delle zone destinate alla viabilità, indicate direttamente nelle tavole grafiche del PI o dalle strade esistenti e al lordo delle strade di servizio che saranno previste internamente alla zona. Gli spazi pubblici comprendono:
a. le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria (Sup);
b. le aree interessate dalle opere di urbanizzazione secondaria (Sus).

16. Superficie per opere di urbanizzazione primaria (Sup)
Ai sensi dell'atto di indirizzo alla L.R. 11/2004 lett. h) approvato con DGR n. 3178 del 8 ottobre 2004 sono opere di urbanizzazione primaria:
a. strade residenziali;
b. spazi di sosta o di parcheggio;
c. fognatura;
d. rete idrica;
e. rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
f. pubblica illuminazione;
g. spazi di verde attrezzato;
h. cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni.

17. Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (Sus)
Ai sensi dell'atto di indirizzo alla L.R. 11/2004 lett. h) approvato con DGR n. 3178 del 8 ottobre 2004 sono opere di urbanizzazione secondaria:
a. asili nido e le scuole materne;
b. scuole dell'obbligo
c. strutture e complessi per l'istruzione superiore dell'obbligo;
d. mercati di quartiere;
e. delegazioni comunali;
f. chiese ed altri esercizi per servizi religiosi;
g. impianti sportivi di quartiere;
h. aree verdi di quartiere;
i. centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, tra cui sono ricomprese le opere e costruzioni per lo smaltimento, il riciclaggio, la distribuzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi, liquidi, e bonifica di aree inquinate.

18. Superficie di vendita di un esercizio commerciale
l'area destinata alla vendita, quale quella occupata da: banchi, scaffalature, casse, spazi espositivi, vetrine, camerini di prova e, in genere, ogni altro spazio accessibile al pubblico. Non costituisce superficie di vendita l'area destinata a magazzini, deposito delle merci, ancorché all'aperto, locali di lavorazioni, uffici e servizi, nonché gli spazi comunque inibiti al pubblico; negli esercizi commerciali "self service", non costituisce superficie di vendita la zona compresa tra la linea delle casse e l'uscita. Per Superficie di vendita di un centro commerciale, così come definito dalla L.R. n. 28 dicembre 2012, n. 50, si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi di dettaglio in esso presenti.

19. Utilizzazioni in atto
E' rappresentata dagli usi in atto o dalle attività effettivamente svolte in un fabbricato o in parte di esso.

20. Zonizzazione e allineamenti del PI
Per la definizione esecutiva degli allineamenti e dei perimetri previsti dal PI e, conseguentemente, delle superfici e del volume edificabile valgono gli allineamenti e i perimetri ottenuti dal trasferimento delle previsioni in scala 1:2000 del PI sul rilievo topografico dell'area interessata dall'intervento.

~~**21. Piano sottotetto**~~
~~Si definisce sottotetto, il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici destinati, in tutto o in parte, a residenza, con copertura a falda inclinata, e può comunque essere realizzato sullo stesso piano di calpestio dei vani abitabili.~~
~~Nei sottotetti con altezza media fino a m. 2,20 sono ammesse esclusivamente destinazioni d'uso accessoriali alla residenza. Nella progettazione si dovrà assicurare una corretta illuminazione e aerazione dei locali. Nei sottotetti l'altezza media fino a m 2,20, viene calcolata come la media ponderale tra il volume lordo del piano sottotetto, riferito alla superficie coperta dell'ultimo piano dell'edificio, e la superficie lorda dell'ultimo solaio piano. L'altezza massima interna del sottotetto non abitabile è pari a ml. 3,30.~~
~~Sono esclusi dal calcolo dell'altezza media, pari a ml. 2,20, gli spazi emergenti la falda di copertura degli abbaini.~~
~~Le falde di copertura del sottotetto non possono avere pendenza inferiore al 30% e superiore al 45%, sono escluse~~

~~coperture piane ed a volta. Per quanto attiene il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data di adozione del PAT, si applicano le disposizioni di cui agli artt. 2 e 3 della L.R. n° 12 del 06/04/1999.~~

22. Interpretazione cartografica del Piano

Per "edificio esistente", ancorché non rappresentato nella cartografia del piano, si tratta, salvo diversa specificazione, di edifici comunque esistenti e legittimi alla data di adozione del presente PI**.** In sede di attuazione del PI, eventuali errori catastali ed operativi, imprecisioni delle mappe o dell'elenco dei proprietari rispetto ai dati reali, non pregiudicano la validità dei vincoli derivanti dal piano. Nel caso di difformità tra il perimetro e la superficie risultante dalle planimetrie catastali, dalle planimetrie del P.I. e dal rilievo topografico, prevalgono i dati rappresentati nel rilievo topografico del terreno ai fini sia dell'istituzione dei vincoli sia della definizione esecutiva delle opere, delle superfici e del volume edificabile.

Art. 7 ***Utilizzazione degli indici***

~~Non contribuiranno alla formazione delle volumetrie e delle superfici:~~

- ~~Gli elementi caratteristici o caratterizzanti, prescritti o indicati dalla progettazione architettonica, dalle Norme di P.I. o da quelle successive di strumento attuativo.~~
- ~~I volumi tecnici e di servizio, i locali non abitabili collocati al di sopra delle linee di gronda con altezza media massima di m 2,20.~~

~~Tali elementi dovranno ugualmente essere valutati, considerati e risolti come costitutivi a livello di progettazione architettonica e quindi integrati all'edificio a cui appartengono.~~

~~In particolare non saranno valutati ai fini dell'applicazione degli indici volumetrici o di superficie:~~

- ~~Camini~~
- ~~Abbaini~~
- ~~Serre~~
- ~~Giardini d'inverno~~
- ~~Parti coperte purché pubbliche o di uso pubblico~~
- ~~Porticati privati, intendendo per porticato uno spazio passante al piano terra con due lati completamente aperti, fatta eccezione per le tipologie rurali in zona agricola dove può essere ridotto ad un solo lato, nella misura non superiore al 25% dei volumi conteggiabili.~~
- ~~Pergolati~~
- ~~Percorsi pedonali coperti pubblici e/o di uso pubblico e, in generale, tutti gli elementi costitutivi di uno specifico disegno urbano o di zona.~~

~~Non contribuiscono alla formazione degli indici:~~

- ~~Baracche da cantiere~~
- ~~Strutture mobili e/o precarie~~
- ~~Macchinari e gli impianti al servizio delle attività produttive~~
- ~~Tendaggi e teli mobili stagionali~~

~~Agli effetti della determinazione del volume deve essere computato anche il volume delle costruzioni esistenti che sono conservate.~~

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 finestrature 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 0,50 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 di superficie utile per unità abitativa e altezza netta interna non superiore a m 2,70 (per dimensioni superiori viene computata l'eccedenza). In zona agricola non sono ammesse le autorimesse ricavate all'interno degli edifici con destinazione principale a residenza. 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 al 25% della superficie coperta per ogni unità abitativa di edifici unifamiliari e bi-trifamiliari e comunque per una superficie non superiore a 40 m^2; per gli altri edifici residenziali il porticato deve essere comunicante con vani abitabili (sogg., pranzo, studio, etc.). Qualora venisse superato il limite del 25% verrà computata solo l'eccedenza riferita all'altezza media della parte eccedente.

Rapporto con il Repertorio Normativo: il Volume Urbanistico (VU) così come definito al comma 1 del presente articolo corrisponde al volume indicato nel repertorio normativo moltiplicato per il coefficiente 1,25.

Art. 8 ***Distanze***

~~**1.** Si definisce genericamente "distanza" lo stacco tra i limiti di un edificio e punti fissi dati, che possono essere costituiti dai limiti di altri edifici, di altri corpi di fabbrica dello stesso edificio, del lotto di pertinenza, di cigli stradali, ferroviari ed acquei.~~

~~**2.** In tutte le zone ed aree, le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le seguenti distanze, salvo diverse prescrizioni date dalle presenti norme o dagli strumenti urbanistici attuativi.~~

~~**Distanze tra edifici**~~

~~**3.** Ai sensi dell'art. 9 del DM. 1444 le distanze minime misurate perpendicolarmente alle fronti in proiezione orizzontale tra i fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:~~

~~a. nelle ZTO A, per le operazioni di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente prive di valore storico, artistico e ambientale.~~

~~b. in tutte le altre zone, salvo particolari disposizioni di zona, è prescritta una distanza minima, tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, pari a ml 10; nelle zone di espansione residenziale è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, una distanza minima non inferiore all'altezza del fabbricato più alto.~~

~~**4.** La distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, limitatamente alla parte sovrapponibile, non deve essere inferiore a m. 10 e comunque per le zone di tipo "C", non inferiore all'altezza del fabbricato più alto; a tal fine non vengono considerati edifici le pertinenze non abitabili con altezza massima di m 2,50, esistenti nel lotto contiguo o sul lotto oggetto dell'intervento.~~

~~**5.** Le distanze minime tra edifici, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti), debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:~~

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

~~**6.** Qualora le distanze tra edifici, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza dell'edificio più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. In ogni caso è prescritta una distanza minima di m. 5 tra pareti entrambe non finestrate di edifici contrapposti.~~

~~**Distanza tra corpi di fabbrica dello stesso edificio**~~

~~**7.** La distanza tra pareti finestrate e pareti di corpi di fabbrica antistanti dello stesso edificio, limitatamente alla parte sovrapponibile, non deve essere inferiore:~~

~~a) alla semisomma delle altezze dei corpi di fabbrica con un minimo di m. 10;~~
~~b) a m. 5 in ogni altro caso.~~

~~**8.** Il distacco non viene computato nelle rientranze degli edifici qualora il rapporto tra profondità e larghezza delle rientranze sia inferiore a 1/3.~~

~~**Distanza dai confini di proprietà e dalle aree pubbliche previste dagli strumenti urbanistici**~~

~~**9.** La distanza non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di m. 5.~~

~~**10.** Quando sul lotto limitrofo esiste costruzione a confine, è consentita la costruzione in aderenza, salvo diritti precostituiti, non oltre l'altezza del fabbricato contiguo a confine.~~

~~**Distanza dal confine stradale ai sensi del nuovo codice della strada**~~

~~**11.** All'interno del perimetro dei centri abitati, come definiti ai sensi del D.Lgs. 285/1992 e del Regolamento di Attuazione, le distanze minime dei fabbricati prospettanti strade, come definite dal vigente Codice della Strada, devono corrispondere a:~~

- ~~possibilità di operare in adiacenza per le ZTO A;~~
- ~~ml 7,50 dalla strada per le ZTO B, C, F;~~
- ~~ml 10,00 dalla strada per le ZTO D,~~

~~fatti salvi maggiori distacchi previsti da normative sopravvenienti e dall'art. 28 del regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada.~~

~~**12.** All'esterno del perimetro dei centri abitati, le distanze minime dei fabbricati dalle strade da applicare al di fuori del perimetro di centri abitati definito in applicazione del D.Lgs. 285/1992 sono quelle stabilite dal Nuovo Codice della Strada e dal Regolamento di Attuazione, in riferimento alla classificazione amministrativa della rete di viabilità esistente, vigente al momento dell'intervento.~~

~~**13.** Le distanze da osservarsi in corrispondenza degli incroci sono quelle derivanti dalla applicazione del disposto di cui all'art. 5 del DM 1404 e dall'art. 16 del Nuovo Codice della Strada.~~

~~**Distanza dagli scoli d'acqua demaniali**~~

~~**14.** I nuovi fabbricati e gli ampliamenti dei fabbricati esistenti devono distaccarsi dal ciglio delle sponde e delle arginature, non meno di m 10; dette costruzioni devono ottenere anche la concessione idraulica da parte della autorità competente. Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 38 e 39 delle presenti Nta.~~

~~**15.** Le nuove recinzioni devono distaccarsi dal ciglio dello scolo d'acqua a non meno di m 4,00 e devono ottenere l'autorizzazione idraulica da parte dell'autorità competente.~~

~~**Distanza dai confini e dalle strade delle cabine elettriche**~~

~~**16.** Le cabine elettriche di distribuzione possono essere costruite ad una distanza dai confini non inferiore a m. 1,50.~~

~~**17.** Entro le fasce di rispetto stradale e ferroviario, potranno sorgere cabine elettriche, telefoniche e di decompressione gas ad una distanza non inferiore a m 5,00 dal limite di proprietà delle suddette infrastrutture, previo parere dell'autorità competente.~~

~~**Edifici esistenti posti a distanze inferiori**~~

~~**18.** Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PI, posti in adiacenza a strade e corsi d'acqua, a distanza inferiore a quella di cui ai precedenti commi, possono essere ampliati in conformità agli indici stabiliti per le varie zone, purché l'ampliamento non sopravanzi l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto, fatti salvi gli eventuali necessari nulla osta da parte degli Enti competenti.~~

~~**19.** Gli interventi sono assentibili a condizione che il permanere dell'edificio e il suo eventuale ampliamento non venga a determinare, a seconda dei casi:~~

~~a. pericolo per la circolazione;~~

~~b. impedimento per l'esecuzione della manutenzione delle opere di protezione degli argini;~~

~~c. precarietà di condizioni igieniche e/o di sicurezza o loro aggravio.~~

A - MISURAZIONE DELLE DISTANZE

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, poggioli 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, poggioli 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.

B Distanze tra edifici

7. Ai sensi dell'art. 9 del DM. 1444 le distanze minime tra i fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

a. nelle ZTO A, per le operazioni di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente prive di valore storico, artistico e ambientale.

b. in tutte le altre zone, salvo particolari disposizioni di zona, è prescritta una distanza minima, tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, pari a ml 10; nelle zone di espansione residenziale è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, una distanza minima non inferiore all'altezza del fabbricato più alto.

8. La distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, limitatamente alla parte sovrapponibile, non deve essere inferiore a m. 10 e comunque per le zone di tipo "C", non inferiore all'altezza del fabbricato più alto; a tal fine non vengono considerati edifici le pertinenze non abitabili con altezza massima di m 2,50 dal piano campagna.

9. Le distanze minime tra edifici, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti), debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

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

10. Qualora le distanze tra edifici, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza dell'edificio più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. In ogni caso è prescritta una distanza minima di m. 6 tra pareti entrambe non finestrate di edifici contrapposti (anche per la quota parte delle pareti non contrapposte).

Distanza tra corpi di fabbrica dello stesso edificio

11. La distanza tra pareti finestrate e pareti di corpi di fabbrica antistanti dello stesso edificio, limitatamente alla parte sovrapponibile, non deve essere inferiore:

a) alla semisomma delle altezze dei corpi di fabbrica con un minimo di m. 10;
b) a m. 6 in ogni altro caso.

12. Il distacco non viene computato nelle rientranze degli edifici qualora il rapporto tra profondità e larghezza delle rientranze sia inferiore a 1/3.

Distanza dai confini di proprietà e dalle ZTO previste dagli strumenti urbanistici

13. La distanza non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di m. 5 per tutti confini di proprietà, ad eccezione della distanza dalle ZTO F il cui valore minimo è di 10 m anche se all'interno della stessa proprietà.

14. Quando sul lotto limitrofo esiste costruzione a confine, è consentita la costruzione in aderenza, salvo diritti precostituiti, non oltre l'altezza del fabbricato contiguo a confine.

15. Le distanze dai confini di proprietà possono essere diminuite a condizione che tra i confinanti venga stipulata una servitù di inedificabilità sul terreno vicino, mediante apposito atto di asservimento da trascriversi nei Registri Immobiliari, la distanza minima tra fabbricati prescritta dalle norme di cui sopra deve essere sempre rispettata.

16. Nel caso di presenza di limite di ZTO su fondi posti nella medesima proprietà, la nuova costruzione potrà essere posta sul margine della ZTO edificabile, sempre nel rispetto delle distanze tra eventuali fabbricati esistenti. Nella circostanza di costruzione di edifici posti in ZTO diverse, confinanti e all'interno della stessa proprietà, ogni nuova costruzione dovrà essere posta totalmente all'interno della stessa ZTO e dovrà sempre e comunque essere rispettata la distanza minima prescritta tra fabbricati pari a ml 10.

17. Nel caso di deroga delle distanze dai limiti di ZTO F sarà necessario inoltre acquisire l'assenso dell'Amministrazione all'istituzione della servitù, assenso che potrà essere rilasciato dall'Amministrazione qualora la riduzione della distanza dal confine di ZTO F, ed il vincolo di inedificabilità istituito nella ZTO F, non rechi pregiudizio alla realizzazione dei servizi o delle infrastrutture previste dal Piano degli Interventi nella zona.

Distanza dalle strade e fasce di rispetto

18. Salvo specifiche disposizioni di zona, le distanze minime dei fabbricati dal ciglio delle strade destinate al traffico dei veicoli, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o di insediamenti, non debbono essere inferiori a:

a) **Fuori dai centri abitati,** come determinati dall'art.16 del Codice della Strada:

Strade tipo C (extraurbane secondarie)	ml. 30
Strade tipo D (urbane di scorrimento)	ml. 5 per strade di larghezza inferiore a 7,00 ml
	ml. 7,5 per strade di larghezza fra 7,00 e 15,00 ml
	ml. 10 per strade di larghezza superiore a 15,00 ml
Strade di tipo E (urbane di scorrimento)	ml. 5 per strade di larghezza inferiore a 7,00 ml

	ml. 7,5 per strade di larghezza fra 7,00 e 15,00 ml
	ml. 10 per strade di larghezza superiore a 15,00 ml
Strade di tipo F (locali)	ml. 20 ad eccezione delle strade vicinali come definite dall'art. 3, comma 1 punto 52 del Codice della Strada
Strade tipo F vicinali	ml. 10

b) **Fuori dai centri abitati, ma all'interno delle ZTO A, B, C, D ed F:**

Strade tipo C (extraurbane secondarie)	ml. 10
Strade tipo D (urbane di scorrimento)	ml. 5 per strade di larghezza inferiore a 7,00 ml
	ml. 7,5 per strade di larghezza fra 7,00 e 15,00 ml
	ml. 10 per strade di larghezza superiore a 15,00 ml
Strade di tipo E (urbane di scorrimento)	ml. 5 per strade di larghezza inferiore a 7,00 ml
	ml. 7,5 per strade di larghezza fra 7,00 e 15,00 ml
	ml. 10 per strade di larghezza superiore a 15,00 ml
Strade di tipo F (locali)	ml. 20 ad eccezione delle strade vicinali come definite dall'art. 3, comma 1 punto 52 del Codice della Strada
Strade tipo F vicinali	ml. 10

c) **Dentro i centri abitati,** come determinati dall'art. 18 del Codice della Strada:

Strade tipo C (extraurbane secondarie)	ml. 10
Strade tipo D (urbane di scorrimento)	ml. 20
Strade di tipo E	ml. 5 per strade di larghezza inferiore a 7,00 ml
	ml. 7,5 per strade di larghezza fra 7,00 e 15,00 ml
	ml. 10 per strade di larghezza superiore a 15,00 ml
Strade di tipo F	ml. 5 per strade di larghezza inferiore a 7,00 ml
	ml. 7,5 per strade di larghezza fra 7,00 e 15,00 ml
	ml. 10 per strade di larghezza superiore a 15,00 ml

d) **Nelle curve fuori dai centri abitati,** come determinati dall'art. 17 del Codice della Strada:

Nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 m	Distanze di cui al comma 14 lettera a) e b)
Nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 m	La fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latistanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata dal comma 14 lettera a) e b) in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.

19. Dove non sussistano problemi di allineamento a fronti preesistenti, per strade vicinali pubbliche o private a servizio della residenza, o a fondo cieco, ai sensi dell'art. 9 del D.M. 1444/68, deve essere prevista una distanza minima assoluta di ml 5,00 dal confine della strada.

20. Le distanze da osservarsi in corrispondenza degli incroci sono quelle derivanti dalla applicazione del disposto di cui all'art. 5 del D.M. 1404 e dall'art. 16 del Nuovo Codice della Strada.

Distanza dalle strade degli accessi a passi carrai

21. Nelle strade extraurbane principali sono consentiti accessi privati a livelli sfalsati ubicati a distanza non inferiore a metri 1000 tra loro, misurata tra gli assi degli accessi consecutivi.

18. Nelle strade extraurbane secondarie sono consentiti accessi privati purché realizzati a distanza non inferiore, di norma, a 300 m tra loro, misurata tra gli assi degli accessi consecutivi per ogni senso di marcia. L'ente proprietario della strada può derogare a tale distanza, fino ad un minimo di 100 m, qualora, in relazione alla situazione morfologica, risulti particolarmente gravosa la realizzazione di strade parallele. La stessa deroga può essere applicata per tratti di strade che, in considerazione della densità di insediamenti di attività o di abitazioni, sono soggetti a limitazioni di velocità e per i tratti di strade compresi all'interno di zone previste come edificabili o trasformabili dagli strumenti urbanistici generali od attuativi vigenti.

22. Gli accessi devono essere localizzati dove l'orografia dei luoghi e l'andamento della strada consentono la più ampia visibilità della zona di svincolo e possibilmente nei tratti di strada in rettilineo.

23. L'ente proprietario della strada può negare l'autorizzazione per nuovi accessi, diramazioni e innesti, o per la trasformazione di quelli esistenti o per la variazione d'uso degli stessi quando ritenga che da essi possa derivare pregiudizio alla sicurezza e fluidità della circolazione e particolarmente quando trattasi di accessi o diramazioni esistenti o da istituire in corrispondenza di tratti di strada in curva o a forte pendenza, nonché ogni qualvolta non sia possibile rispettare le norme fissate ai fini della visibilità per le intersezioni di cui agli articoli 16 e 18 del codice.

24. L'ente medesimo può negare l'autorizzazione di accessi in zone orograficamente difficili che non garantiscono sufficienti condizioni di sicurezza.

25. È consentita l'apertura di accessi provvisori per motivi temporanei quali l'apertura di cantieri o simili. In tali casi deve essere disposta idonea segnalazione di pericolo ed, eventualmente, quella di divieto.

26. Il passo carrabile deve essere realizzato osservando le seguenti condizioni:

a) deve essere distante almeno 12 metri dalle intersezioni e, in ogni caso, deve essere visibile da una distanza pari allo spazio di frenata risultante dalla velocità massima consentita nella strada medesima;
b) deve consentire l'accesso ad un'area laterale che sia idonea allo stazionamento o alla circolazione dei veicoli;

c) qualora l'accesso alle proprietà laterali sia destinato anche a notevole traffico pedonale, deve essere prevista una separazione dell'entrata carrabile da quella pedonale.

27. Qualora l'accesso dei veicoli alla proprietà laterale avvenga direttamente dalla strada, il passo carrabile oltre che nel rispetto delle condizioni previste nel comma 23, deve essere realizzato in modo da favorire la rapida immissione dei veicoli nella proprietà laterale. Il cancello a protezione della proprietà laterale deve essere arretrato di almeno 5 ml allo scopo di consentire la sosta, fuori della carreggiata di un veicolo in attesa di ingresso. Nel caso in cui, per obbiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, non sia possibile arretrare gli accessi, possono essere autorizzati sistemi di apertura automatica dei cancelli o delle serrande che delimitano gli accessi. È consentito derogare dall'arretramento degli accessi e dall'utilizzo dei sistemi alternativi nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato, per cui le immissioni stesse non possono determinare condizioni di intralcio alla fluidità della circolazione.

28. È consentita l'apertura di passi carrabili provvisori per motivi temporanei quali l'apertura di cantieri o simili. In tali casi devono essere osservate, per quanto possibile, le condizioni di cui al comma 23. Deve in ogni caso disporsi idonea segnalazione di pericolo allorquando non possono essere osservate le distanze dall'intersezione.

29. I comuni hanno la facoltà di autorizzare distanze inferiori a quelle fissate al comma 26, lettera a), per i passi carrabili già esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti NTO, nel caso in cui sia tecnicamente impossibile procedere all'adeguamento di cui al comma 26.

Distanza dalle strade delle recinzioni e siepi

30. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi vive in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo, non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m sul terreno.

31. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite come previsto al precedente comma 27, e per quelle di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno.

Distanza dagli scoli d'acqua demaniali

32. I nuovi fabbricati e gli ampliamenti dei fabbricati esistenti devono distaccarsi dal ciglio delle sponde e delle arginature, non meno di m 10; dette costruzioni devono ottenere anche la concessione idraulica da parte della autorità competente. Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 49 e 50 delle presenti norme.

33. Le nuove recinzioni devono distaccarsi dal ciglio dello scolo d’acqua a non meno di m 4,00 e devono ottenere l’autorizzazione idraulica da parte dell’autorità competente.

Distanza dai confini e dalle strade delle cabine elettriche

34. Le cabine elettriche di distribuzione devono essere costruite ad una distanza dai confini non inferiore a m. 1,50, salvo allineamenti con vani tecnici esistenti.

35. Entro le fasce di rispetto stradale, potranno sorgere cabine elettriche, telefoniche e di decompressione gas ad una distanza non inferiore a m 5,00 dal limite di proprietà delle suddette infrastrutture, previo parere dell’autorità competente.

Distanze allevamenti a carattere familiare

36. Distanza minima dalle strade: quelle previste dal D.I. 1 aprile 1968 n° 1404 e s.m.i.;

37. Distanza minima dai confini di proprietà: m 10,00

38. Distanza minima tra fabbricati: m 15,00
Non è ammessa la costruzione in aderenza alla residenza.
E' ammessa la costruzione in aderenza fra pareti a testata cieca di annessi rustici di proprietà.

39. Distanza minima dai limiti di zona: m 5,00

Distanze allevamenti a carattere non intensivo

40. Distanza minima dalle strade: quelle previste dal D.I. 1 aprile 1968 n° 1404 e s.m.i.

41. Distanza minima dai confini di proprietà: m 25,00

42. Distanza minima tra fabbricati: m 30,00
Non è ammessa la costruzione in aderenza alla residenza.
E' ammessa la costruzione in aderenza fra pareti a testata cieca di annessi rustici di proprietà.

43. Distanza minima dai limiti di zona: m 50,00

44. Concimaie e vasche di stoccaggio: gli allevamenti a carattere non intensivo devono essere dotati di concimaia e vasca di stoccaggio delle deiezioni.