

COMUNE DI
GERENZAGO
PROVINCIA DI PAVIA

PRG

PIANO REGOLATORE GENERALE
VARIANTE PARZIALE 2008

ai sensi dell'articolo 25, comma 1,
della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12

FASCICOLO **2**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:
CONFRONTO**

Allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale n. del

PROGETTISTA
dott. arch. Mario Mossolani

SINDACO
Prof. Alessandro Perversi

COLLABORATORI
dott. urb. Sara Panizzari
dott. ing. Antonella Saviotti
dott. ing. Marcello Mossolani
geom. Mauro Scano

SEGRETARIO
dott. Antonino Graziano

 MARIO
MOSSOLANI

dott. arch. Mario Mossolani

STUDIO DI URBANISTICA E DI ARCHITETTURA

via della pace 14 - 27045 casteggio - telefono: 0383/890096 fax: 0383/82423 - e-mail: mario.mossolani@studiomossolani.it - web: www.studiomossolani.it

COMUNE DI GERENZAGO

PROVINCIA DI PAVIA



P.R.G.

VARIANTE PARZIALE 2008

ai sensi dell'articolo 25, comma 1,
della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: CONFRONTO

INDICE

1.	DESCRIZIONE DELLA VARIANTE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	2
2.	ARTICOLI 5 E 6 NELLA VERSIONE DI CONFRONTO	3
	ART. 5 – INDICI EDILIZI.....	4
	ART. 6 – DISTANZE ED ALTEZZE	7
2.	ARTICOLI 5 E 6 NELLA VERSIONE MODIFICATA.....	9
	ART. 5 – INDICI EDILIZI.....	10
	ART. 6 – DISTANZE ED ALTEZZE	12

1. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

La presente variante al Piano Regolatore Generale prevede alcune lievi modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione, e precisamente agli articoli:

Art. 5 – INDICI EDILIZI

Art. 6 – DISTANZE ED ALTEZZE

Si riportano alle pagine successive i due articoli nel modo seguente:

1. Versione di confronto, con le seguenti grafie:
 - **colore verde**: le parti aggiunte
 - **colore rosso barrate**: le parti cancellate
2. Versione variante

2. ARTICOLI 5 E 6 NELLA VERSIONE DI CONFRONTO

Art. 5 – Indici edilizi**1) Su = Superficie utile**

La somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurata al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, vani accessori, scale, ecc.);

Dal computo della superficie utile sono esclusi: i porticati pubblici o privati, le logge rientranti, i balconi, i servizi tecnici del fabbricato (centrale termica, elettrica, di condizionamento, cabina idrica). Sono pure esclusi gli accessori (cantine, solai, autorimesse, immondezze, ecc.) con altezza netta massima di m 2,40;

2) Sc = Superficie coperta

La superficie determinata dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le superfici (utili e non) delle parti fuori terra dell'edificio.

3) Rc = Rapporto di copertura

La percentuale della superficie coperta rispetto alla superficie fondiaria.

4) H = Altezza dell'edificio

L'altezza misurata dal più basso tra i piani di sistemazione finale del terreno ai piedi dei vari fronti dell'edificio, fino a quota dell'intradosso del solaio dell'ultimo piano; nel caso di piani con soffitto inclinato o curvo si considera la quota media ponderale;

5) V = Volume dell'edificio

La somma dei prodotti delle superfici utili dei singoli piani per le rispettive altezze, computati da pavimento a pavimento, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata dal pavimento all'intradosso del solaio (nel caso di soffitto inclinato o curvo si considera la quota media ponderale);

1) Su = Superficie utile (m²).

Per superficie utile abitabile, così come definita dal DM LLPP 10 maggio 1977, n. 801 ai fini della determinazione del costo di costruzione dell'edificio, si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge di balconi

2) Snr = Superficie non residenziale (m²).

Per superficie utile abitabile, così come definita dal DM LLPP 10 maggio 1977, n. 801 ai fini della determinazione del costo di costruzione dell'edificio, si intende la superficie non residenziale destinata a servizi ed accessori (Snr), misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre

Le superfici per servizi ed accessori riguardano:

- a) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
- b) autorimesse singole o collettive;
- c) androni di ingresso e porticati liberi;
- d) logge e balconi.

I porticati di cui al punto c) sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora gli strumenti urbanistici ne prescrivano l'uso pubblico.

3) Sc = Superficie complessiva (m²).

Per superficie utile complessiva, così come definita dal DM LLPP 10 maggio 1977, n. 801 ai fini della determinazione del costo di costruzione dell'edificio, è costituita dalla somma della superficie utile abitabile e dal 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori (Snr), misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre ($Sc = Su + 60\% Snr$).

4) SLP = superficie lorda di pavimento (m²).

È costituita dalla somma di tutte le superfici di pavimento comprese entro il profilo esterno delle pareti di chiusura (anche solo finestrate) dell'edificio a tutti i piani.

Essa comprende

- a) ogni singolo piano agibile, inclusi i vani scala, gli aggetti chiusi, i soppalchi ed i piani di sottotetto, i piani interrati e seminterrati se destinati a residenza, uffici od attività produttive o commerciali o a queste assimilabili;
- b) le strutture destinate a fienile, capannone e simili, anche se aperte;

Essa esclude:

- c) gli spazi di servizio dell'edificio, posti nel sottotetto o sottostanti al primo piano agibile, quali locali caldaia, cantine, lavanderie, depositi e simili, qualora possiedano anche uno solo dei seguenti requisiti:

- altezza netta interna media - misurata all'intradosso della struttura, al netto di tiranti, controsoffitti e simili - superiore a m 2,40;
- rapporto aeroilluminante superiore o uguale a 1/8;
- d) i volumi tecnici emergenti dalla copertura del tetto o posti in locali interrati o seminterrati (l'extracorsa degli ascensori, le scale di accesso alla copertura, i locali strettamente necessari per gli impianti tecnici, i serbatoi, i vasi di espansione o le canne fumarie);
- e) le scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, nonché qualsiasi rampa esterna di scala non coperta;
- f) le terrazze e i balconi;
- g) le logge e i porticati aperti almeno su di un lato, se aventi profondità superiore a 2,00 metri (si comprende solo la eventuale parte eccedente m 2,00);
- h) gli spazi destinati al ricovero delle autovetture qualora:
 - siano sottostanti al primo piano abitabile
 - siano in corpo autonomo completamente interrato
 - siano in corpo autonomo fuori terra, nei limiti di 1 m²/10 m³ di volume, con altezza netta interna non superiore a m 2,50 ed altezza del punto più alto della copertura, misurata dalla quota zero convenzionale, non superiore a m 2,70;
- i) le costruzioni di servizio anche isolate (quali legnaie, e ripostigli, piccoli depositi per attrezzi, barbecue e grill) con altezza massima di m 2,20 misurata al colmo della copertura a partire dalla quota zero convenzionale e Sc = SLP = massimo m² 4,00 e nel numero di una per ogni abitazione, purché realizzate con strutture prefabbricate facilmente amovibili;
- j) le cucce per cani, gatti e animali domestici con altezza massima di m 1,00 misurata al colmo della copertura;
- k) le strutture aperte decorative o di arredo (quali pergolati e gazebo), realizzate senza pareti perimetrali, copertura in materiale leggero (incannucciato, tenda e simili), altezza al colmo della copertura non superiore a m 2,60 misurata a partire dalla quota zero convenzionale, superficie interessata non superiore a m² 10,00 e nel numero di una per ogni abitazione.

5) V = volume degli edifici (m³).

È costituito dalla somma delle superfici lorde complessive di pavimento SLP di ogni piano, moltiplicate per le relative altezze lorde, misurate da pavimento a pavimento; per l'ultimo piano dal pavimento all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o agibile. Nel caso di sottotetti aventi soffitto inclinato o a volta, si misurerà il volume geometrico reale dei locali, misurato all'intradosso del soffitto.

6) H = altezza degli edifici (m).

Essa va misurata su ogni singola fronte e considerata a partire dalla quota zero convenzionale, fino all'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile. Nel caso di soffitti inclinati o a volta la misura sarà fatta nel punto medio.

La quota zero convenzionale corrisponde alla quota media del marciapiede stradale (ovvero cm 15 più della quota stradale antistante, se non esiste il marciapiede). Quando il terreno risulti in pendenza o il lotto affacci su due o più strade aventi quote differenti, la quota di riferimento è quella media ottenuta dalle medie delle quote del marciapiede o del terreno lungo ciascun lato del lotto.

Ai fini del recupero abitativo dei locali di sottotetto, ai sensi della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, il valore di H come sopra definito nelle diverse zone omogenee, deve essere rispettato nei casi di innalzamento della linea di gronda. Nel caso in cui per detto recupero non si effettuasse innalzamento della linea di gronda, non occorre verifica del valore di H come sopra definito.

7) Sc = superficie coperta (m²).

È data dalla superficie risultante dalla proiezione orizzontale delle parti edificate fuori terra, compresi gli aggetti chiusi e la parte di aggetti aperti sporgente più di cm 120 dal filo esterno del muro perimetrale.

Sono compresi i volumi destinati al ricovero delle autovetture.

Sono invece escluse le costruzioni di servizio, le cucce e le strutture aperte decorative, quando abbiano le dimensioni e le caratteristiche per l'esclusione dal calcolo della superficie lorda di pavimento SLP.

8) Rc = rapporto di copertura (m²/m²).

È dato dal rapporto misurato in percentuale tra la superficie coperta Sc e la superficie fondiaria Sf.

9) Df = distanza fra i fabbricati (m).

È la distanza che intercorre fra pareti o parti di pareti fronteggianti di edifici diversi disposte tra loro in parallelo e ad angolo inferiore a quello retto. Si considera parete il limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e di ogni oggetto superiore a m 1,20.

La distanza è misurata sulla retta perpendicolare più breve delle proiezioni sul piano orizzontale delle pareti.

10) Dc = distanza dal confine (m).

È la distanza che intercorre tra le pareti dell'edificio ed il confine del lotto. La distanza è misurata a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e di ogni oggetto superiore a m 1,20 fino alla linea di confine.

La distanza è misurata sulla retta perpendicolare più breve delle proiezioni sul piano orizzontale della parete e la linea di confine del lotto.

11) Ds = distanza dal ciglio della strada (m).

È la distanza che intercorre tra le pareti di un fabbricato che fronteggia una strada ed il ciglio della strada stessa. La distanza è misurata a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e di ogni oggetto superiore a m 1,20 fino alla linea di confine. La distanza è misurata sulla retta perpendicolare più breve delle proiezioni sul piano orizzontale della parete e la linea di limite degli spazi pubblici destinati a viabilità del PRG.

Art. 6 – Distanze ed altezze

1) Distanza minima fra i fabbricati

In tutte le zone è prescritta, per le nuove costruzioni e l'ampliamento di edifici esistenti, la distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate, pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di m. 10,00.

~~Questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata o le pareti siano cieche, qualora gli edifici si fronteggino per un tratto superiore a ml. 12,00; quando invece questo tratto sia inferiore a ml. 12,00 la distanza tra le pareti deve essere almeno pari alla metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di ml. 10,00.~~

Questa norma si applica anche quando le pareti che si fronteggiano non sono finestrate. Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione di edifici esistenti le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti. Qualora tra pareti non finestrate di edifici preesistenti intercorrano distanze inferiori a quelle fissate dalle presenti norme, possono essere consentiti esclusivamente ampliamenti mediante sopralzi che non fuoriescano dal perimetro dell'edificio esistente, purché sia rispettata la distanza minima di m 3,00 e le nuove pareti edificate siano egualmente non finestrate.

È ammessa inoltre la costruzione a confine qualora preesista altro fabbricato a confine e purché l'altezza del nuovo edificio non superi quella dell'edificio preesistente ovvero risulti da atto registrato e trascritto l'impegno del confinante a costruire a confine ovvero a distanza non inferiore all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo di m 10,00.

~~Qualora esistano, nelle proprietà limitrofe, edifici costruiti anteriormente all'adozione del PRG vigente, la cui altezza non consente il rispetto delle distanze previste dal presente paragrafo, nel caso di pareti di testata, cioè con finestrate di locali non abitabili, le nuove costruzioni potranno soddisfare solo alle distanze dai confini pari alla metà della propria altezza e con un minimo assoluto di ml. 5,00.~~

~~Nel caso di costruzioni accessorie la cui altezza non sia superiore a ml. 2,50 riferita al proprio cortile, è ammessa la costruzione a confine e ad una distanza minima di ml. 4,00 dai fabbricati principali, indipendentemente dall'altezza di questi.~~

La presente norma non si applica quando almeno una delle pareti che si fronteggiano sia appartenente a locali destinati ad accessori (box e simili) ed abbia altezza del punto più alto della copertura non superiore a m 2,70, misurata dalla quota zero convenzionale; nel qual caso, comunque, la distanza non può essere inferiore a m 3,00.

2) Distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade

Le distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco a servizio di singoli edifici o insediamenti e fatte salve maggiori diverse prescrizioni disposte negli articoli successivi, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5,00 per lato, per strada di larghezza inferiore a m. 7,00
- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa fra i m. 7,00 e 15,00
- ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m. 15,00 a m. 15,00.

Qualora le distanze tra fabbricati, computate come sopra indicato, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, tali distanze sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei paragrafi 1) e 2) di questo articolo, nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsione planivolumetrica.

3) Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà.

In tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà sarà pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi con un minimo di m. 5, ad esclusione delle costruzioni artigianali e industriali che osserveranno una distanza minima di m. 10,00.

Sono ammesse distanze inferiori dai confini interni all'area di intervento nel caso di intervento preventivo con previsione planivolumetrica.

È ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà se preesiste parete in aderenza senza finestre, o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza o quando i proprietari confinanti si accordino (con regolare Convenzione registrata e trascritta) per costruire a confine o in aderenza.

~~Non concorrono alla formazione delle distanze minime le gronde, le tettoie, i balconi aperti, con profondità non superiore a ml. 1,20. Qualora le tettoie siano sostenute da elementi verticali la distanza viene misurata a partire da tali elementi.~~

È comunque consentito, anche senza accordo con il proprietario confinante elevare sul confine, pareti non finestrate di locali accessori, pertinenze ed impianti tecnologici (box e simili) a condizione che abbiano altezza del punto più alto della copertura non superiore a m 2,70, misurata dalla quota zero convenzionale.

4) Altezza

Le altezze massime dei fabbricati sono stabilite al titolo III per le diverse zone in relazione alle caratteristiche della zona, agli indici di fabbricabilità e di utilizzazione e alle norme sulle distanze.

L'altezza minima fra pavimento e soffitto nei vani abitabili è stabilita in m. 2,70, mentre nei disimpegni e nei locali di servizio è stabilita in m. 2,40, ad eccezione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alle presenti norme di quanto stabilito ai successivi Art. 33 e 34.

3. ARTICOLI 5 E 6 NELLA VERSIONE MODIFICATA

Art. 5 – Indici edilizi

1) **Su = Superficie utile(m²).**

Per superficie utile abitabile, così come definita dal DM LLPP 10 maggio 1977, n. 801 ai fini della determinazione del costo di costruzione dell'edificio, si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge di balconi

2) **Snr = Superficie non residenziale (m²).**

Per superficie utile abitabile, così come definita dal DM LLPP 10 maggio 1977, n. 801 ai fini della determinazione del costo di costruzione dell'edificio, si intende la superficie non residenziale destinata a servizi ed accessori (Snr), misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre

Le superfici per servizi ed accessori riguardano:

- a) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
- b) autorimesse singole o collettive;
- c) androni di ingresso e porticati liberi;
- d) logge e balconi.

I porticati di cui al punto c) sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora gli strumenti urbanistici ne prescrivano l'uso pubblico.

3) **Sc = Superficie complessiva (m²).**

Per superficie utile complessiva, così come definita dal DM LLPP 10 maggio 1977, n. 801 ai fini della determinazione del costo di costruzione dell'edificio, è costituita dalla somma della superficie utile abitabile e dal 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori (Snr), misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre ($Sc = Su + 60\% Snr$).

4) **SLP = superficie lorda di pavimento (m²).**

È costituita dalla somma di tutte le superfici di pavimento comprese entro il profilo esterno delle pareti di chiusura (anche solo finestrate) dell'edificio a tutti i piani.

Essa comprende

- a) ogni singolo piano agibile, inclusi i vani scala, gli oggetti chiusi, i soppalchi ed i piani di sottotetto, i piani interrati e seminterrati se destinati a residenza, uffici od attività produttive o commerciali o a queste assimilabili;
- b) le strutture destinate a fienile, capannone e simili, anche se aperte;

Essa esclude:

- c) gli spazi di servizio dell'edificio, posti nel sottotetto o sottostanti al primo piano agibile, quali locali caldaia, cantine, lavanderie, depositi e simili, qualora possiedano anche uno solo dei seguenti requisiti:
 - altezza netta interna media - misurata all'intradosso della struttura, al netto di tiranti, controsoffitti e simili - superiore a m 2,40;
 - rapporto aeroilluminante a 1/8;
- d) i volumi tecnici emergenti dalla copertura del tetto o posti in locali interrati o seminterrati (l'extracorsa degli ascensori, le scale di accesso alla copertura, i locali strettamente necessari per gli impianti tecnici, i serbatoi, i vasi di espansione o le canne fumarie);
- e) le scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, nonché qualsiasi rampa esterna di scala non coperta;
- f) le terrazze e i balconi;
- g) le logge e i porticati aperti almeno su di un lato, se aventi profondità superiore a 2,00 metri (si comprende solo la eventuale parte eccedente m 2,00);
- h) gli spazi destinati al ricovero delle autovetture qualora:
 - siano sottostanti al primo piano abitabile
 - siano in corpo autonomo completamente interrato
 - siano in corpo autonomo fuori terra, nei limiti di 1 m²/10 m³ di volume, con altezza netta interna non superiore a m 2,50 ed altezza del punto più alto della copertura, misurata dalla quota zero convenzionale, non superiore a m 2,70;
- i) le costruzioni di servizio anche isolate (quali legnaie, e ripostigli, piccoli depositi per attrezzi, barbecue e grill) con altezza massima di m 2,20 misurata al colmo della copertura a partire dalla quota zero convenzionale e $Sc = SLP =$ massimo m² 4,00 e nel numero di una per ogni abitazione, purché realizzate con strutture prefabbricate facilmente amovibili;
- j) le cucce per cani, gatti e animali domestici con altezza massima di m 1,00 misurata al colmo della copertura;
- k) le strutture aperte decorative o di arredo (quali pergolati e gazebo), realizzate senza pareti perimetrali, copertura in materiale leggero (incannucciato, tenda e

simili), altezza al colmo della copertura non superiore a m 2,60 misurata a partire dalla quota zero convenzionale, superficie interessata non superiore a m² 10,00 e nel numero di una per ogni abitazione.

5) V = volume degli edifici (m³).

È costituito dalla somma delle superfici lorde complessive di pavimento SLP di ogni piano, moltiplicate per le relative altezze lorde, misurate da pavimento a pavimento; per l'ultimo piano dal pavimento all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o agibile. Nel caso di sottotetti aventi soffitto inclinato o a volta, si misurerà il volume geometrico reale dei locali, misurato all'intradosso del soffitto.

6) H = altezza degli edifici (m).

Essa va misurata su ogni singola fronte e considerata a partire dalla quota zero convenzionale, fino all'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile. Nel caso di soffitti inclinati o a volta la misura sarà fatta nel punto medio.

La quota zero convenzionale corrisponde alla quota media del marciapiede stradale (ovvero cm 15 più della quota stradale antistante, se non esiste il marciapiede). Quando il terreno risulti in pendenza o il lotto affacci su due o più strade aventi quote differenti, la quota di riferimento è quella media ottenuta dalle medie delle quote del marciapiede o del terreno lungo ciascun lato del lotto.

Ai fini del recupero abitativo dei locali di sottotetto, ai sensi della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, il valore di H come sopra definito nelle diverse zone omogenee, deve essere rispettato nei casi di innalzamento della linea di gronda. Nel caso in cui per detto recupero non si effettuasse innalzamento della linea di gronda, non occorre verifica del valore di H come sopra definito.

7) Sc = superficie coperta (m²).

È data dalla superficie risultante dalla proiezione orizzontale delle parti edificate fuori terra, compresi gli aggetti chiusi e la parte di aggetti aperti sporgente più di cm 120 dal filo esterno del muro perimetrale.

Sono compresi i volumi destinati al ricovero delle autovetture.

Sono invece escluse le costruzioni di servizio, le cucce e le strutture aperte decorative, quando abbiano le dimensioni e le caratteristiche per l'esclusione dal calcolo della superficie lorda di pavimento SLP.

8) Rc = rapporto di copertura (m²/m²).

È dato dal rapporto misurato in percentuale tra la superficie coperta Sc e la superficie fondiaria Sf.

9) Df = distanza fra i fabbricati (m).

È la distanza che intercorre fra pareti o parti di pareti fronteggianti di edifici diversi disposte tra loro in parallelo e ad angolo inferiore a quello retto. Si considera parete il limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e di ogni oggetto superiore a m 1,20.

La distanza è misurata sulla retta perpendicolare più breve delle proiezioni sul piano orizzontale delle pareti.

10) Dc = distanza dal confine (m).

È la distanza che intercorre tra le pareti dell'edificio ed il confine del lotto. La distanza è misurata a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e di ogni oggetto superiore a m 1,20 fino alla linea di confine.

La distanza è misurata sulla retta perpendicolare più breve delle proiezioni sul piano orizzontale della parete e la linea di confine del lotto.

11) Ds = distanza dal ciglio della strada (m).

È la distanza che intercorre tra le pareti di un fabbricato che fronteggia una strada ed il ciglio della strada stessa. La distanza è misurata a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e di ogni oggetto superiore a m 1,20 fino alla linea di confine. La distanza è misurata sulla retta perpendicolare più breve delle proiezioni sul piano orizzontale della parete e la linea di limite degli spazi pubblici destinati a viabilità del PRG.

Art. 6 – Distanze ed altezze

1) Distanza minima fra i fabbricati

In tutte le zone è prescritta, per le nuove costruzioni e l'ampliamento di edifici esistenti, la distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate, pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di m 10,00.

Questa norma si applica anche quando le pareti che si fronteggiano non sono finestrate.

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione di edifici esistenti le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti. Qualora tra pareti non finestrate di edifici preesistenti intercorrano distanze inferiori a quelle fissate dalle presenti norme, possono essere consentiti esclusivamente ampliamenti mediante sopralzi che non fuoriescano dal perimetro dell'edificio esistente, purché sia rispettata la distanza minima di m 3,00 e le nuove pareti edificate siano egualmente non finestrate.

È ammessa inoltre la costruzione a confine qualora preesista altro fabbricato a confine e purché l'altezza del nuovo edificio non superi quella dell'edificio preesistente ovvero risulti da atto registrato e trascritto l'impegno del confinante a costruire a confine ovvero a distanza non inferiore all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo di m 10,00.

La presente norma non si applica quando almeno una delle pareti che si fronteggiano sia appartenente a locali destinati ad accessori (box e simili) ed abbia altezza del punto più alto della copertura non superiore a m 2,70, misurata dalla quota zero convenzionale; nel qual caso, comunque, la distanza non può essere inferiore a m 3,00.

2) Distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade

Le distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco a servizio di singoli edifici o insediamenti e fatte salve diverse prescrizioni disposte negli articoli successivi, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

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

Qualora le distanze tra fabbricati, computate come sopra indicato, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, tali distanze sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei paragrafi 1) e 2) di questo articolo, nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsione planivolumetrica.

3) Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà.

In tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà sarà pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi con un minimo di m 5, ad esclusione delle costruzioni artigianali e industriali che osserveranno una distanza minima di m 10,00.

Sono ammesse distanze inferiori dai confini interni all'area di intervento nel caso di intervento preventivo con previsione planivolumetrica.

È ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà se preesiste parete in aderenza senza finestre, o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza o quando i proprietari confinanti si accordino (con regolare Convenzione registrata e trascritta) per costruire a confine o in aderenza.

È comunque consentito, anche senza accordo con il proprietario confinante elevare sul confine, pareti non finestrate di locali accessori, pertinenze ed impianti tecnologici (box e simili) a condizione che abbiano altezza del punto più alto della copertura non superiore a m 2,70, misurata dalla quota zero convenzionale.

4) Altezza

Le altezze massime dei fabbricati sono stabilite al titolo III per le diverse zone in relazione alle caratteristiche della zona, agli indici di fabbricabilità e di utilizzazione e alle norme sulle distanze.

L'altezza minima fra pavimento e soffitto nei vani abitabili è stabilita in m 2,70, mentre nei disimpegno e nei locali di servizio è stabilita in m 2,40, ad eccezione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alle presenti norme.