

## **Disposizioni provinciali in materia di distanze**

### **Art. 1**

#### *Disposizioni generali*

1. Questa deliberazione disciplina, ai sensi dell'articolo 59, comma 2, della legge provinciale:

- a) le distanze minime tra edifici e costruzioni;
- b) le distanze minime degli edifici dai confini;
- c) le distanze minime da terrapieni e murature, e dei muri dai confini e dagli edifici;
- d) i criteri di misurazione delle distanze.

2. Le disposizioni di questa deliberazione sostituiscono le corrispondenti disposizioni di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, emanato ai sensi dell'articolo 17, nono comma, della legge 6 agosto 1967, n. 765, di seguito denominato d.M. n. 1444 del 1968.

3. In materia di fasce di rispetto stradali e ferroviarie, ai sensi dell'art. 61 della legge provinciale, continua a trovare applicazione la specifica disciplina di cui alla deliberazione n.....

4. Le disposizioni di questa deliberazione non si applicano agli interventi di conservazione dei beni archeologici autorizzati dalle strutture provinciali competenti, fermo restando il rispetto dei diritti di terzi.

### **Art. 2**

#### *Criteri di misurazione delle distanze*

1. Ferma restando la facoltà di costruire in aderenza, la distanza minima tra edifici è misurata tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, in senso normale alla proiezione ortogonale delle stesse sul piano orizzontale, la norma si applica anche in presenza di una sola parete finestrata. Non si considerano antistanti le pareti che presentano una differenza di quota pari o superiore a 3,00 metri rispettivamente tra la sommità della prima parete e la linea di spiccatto dell'altra.. Restano ferme le distanze minime previste dal Codice civile.

2. Ferma restando la facoltà di costruire in aderenza, la distanza minima tra costruzioni e tra costruzioni ed edifici, è misurata in senso normale alla proiezione ortogonale delle stesse sul piano orizzontale.

3. La distanza tra corpi di fabbrica del medesimo edificio non può essere inferiore a 6 metri qualora siano presenti pareti finestrate.

4. Sono esclusi dal computo della distanza:

- gli sporti di gronda, i balconi, le scale aperte e gli elementi decorativi o altri elementi architettonici di facciata che non costituiscono volume, purché di aggetto non superiore a 1,50 metri;

- cavedi, anche qualora vi si affaccino fori non rilevanti ai fini del raggiungimento del rapporto minimo di aero-illuminazione dei locali;
- le pareti antistanti di logge
- bussole d'ingresso fino a 2 metri di profondità;
- tettoie, pensiline e pergolati aderenti ad una parete dell'edificio o della costruzione con superficie massima di 15 metri quadrati.

5. Qualora gli elementi elencati al comma 4 superino la misura indicata, va computata la parte eccedente.

6. Dal computo delle distanze sono esclusi i volumi interrati.

7. Per gli interventi finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici si applicano le disposizioni di cui all'articolo 86 della legge urbanistica provinciale 2008 e le relative norme di attuazione.

### Art. 3

#### *Distanze da rispettare negli interventi di ristrutturazione edilizia*

1. In tutte le zone territoriali omogenee, per gli interventi di ristrutturazione edilizia, inclusi gli interventi di demolizione e ricostruzione realizzati ai sensi degli articoli 106, 107, 109 e 111 della legge provinciale, di edifici sul medesimo sedime e nello stesso volume le distanze tra edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra le costruzioni preesistenti.

2. Per gli interventi di ristrutturazione di cui al comma 1 su sedime diverso rispetto a quello originario devono essere rispettate tra pareti antistanti di edifici le distanze sottoindicate:

- a) nelle aree corrispondenti alle zone A del d.M. n. 1444 del 1968 la distanza minima tra edifici non può essere inferiore a quella intercorrente tra le costruzioni preesistenti; è prescritta in ogni caso la distanza minima di 3 metri;
- b) nelle aree diverse da quelle corrispondenti alle zone A del d.M. n. 1444 del 1968 è prescritta la distanza minima tra edifici antistanti di 10 metri;
- c) nelle aree corrispondenti alle zone C del d.M. n. 1444 del 1968 è prescritta una distanza minima di 12 metri qualora gli strumenti urbanistici comunali prevedano altezze superiori a 10 metri e gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a 12 metri;
- d) nelle aree produttive di livello provinciale è prescritta una distanza minima di 6 metri misurata sul piano orizzontale in ogni punto ed in tutte le direzioni tra due edifici o tra due corpi di fabbrica del medesimo edificio; nel caso di unità abitative all'interno delle aree produttive è prescritta la distanza minima di 10 metri tra pareti antistanti;

3. La distanza di 10 metri si applica altresì tra edifici ricadenti nelle aree produttive di livello provinciale e quelli ricadenti in aree limitrofe aventi destinazione diversa.

4. La distanza di 12 metri è prescritta tra edifici ricadenti nelle aree corrispondenti alle zone C del d.M. n. 1444 del 1968 e quelli ricadenti in aree limitrofe aventi destinazione diversa, qualora gli strumenti urbanistici comunali prevedano altezze

superiori a 10 metri e qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a 12 metri.

#### Art. 4

##### *Distanze da rispettare per gli interventi di nuova costruzione*

1. Per gli interventi di nuova costruzione di cui all'articolo 77, comma 1, lettera g), punti n. 1, 2 e 3 della legge provinciale si applicano le seguenti disposizioni:

- a) in tutte le zone territoriali omogenee, ad esclusione di quelle produttive di livello provinciale e di quelle corrispondenti alle zone C del d.M. n. 1444 del 1968 qualora gli strumenti urbanistici comunali prevedano altezze superiori a 10 metri, la costruzione di nuovi volumi edilizi fuori terra deve rispettare la distanza minima tra pareti finestrate antistanti di 10 metri;
- b) nelle aree corrispondenti alle zone C del d.M. n. 1444 del 1968 è prescritta una distanza minima di 12 metri qualora gli strumenti urbanistici comunali prevedono altezze superiori a 10 metri e se gli edifici si fronteggiano per uno sviluppo superiore a 12 metri;
- c) nelle aree produttive di livello provinciale è prescritta una distanza minima di 6 metri misurata sul piano orizzontale in ogni punto ed in tutte le direzioni tra due edifici o corpi di fabbrica del medesimo edificio; nel caso di unità abitativa all'interno di aree produttive è prescritta la distanza di 10 metri tra pareti finestrate antistanti;

2. La distanza di 10 metri si applica altresì tra edifici ricadenti nelle aree produttive di livello provinciale e quelli ricadenti in aree limitrofe aventi destinazione diversa.

3. La distanza di 12 metri è prescritta tra edifici ricadenti nelle aree corrispondenti alle zone C del d.M. 1444 del 1968 e quelli ricadenti in aree limitrofe aventi destinazione diversa, qualora gli strumenti urbanistici comunali prevedono altezze superiori a 10 metri e se gli edifici si fronteggiano per uno sviluppo superiore a 12 metri.

#### Art. 5

##### *Distanze da applicare per gli interventi di ampliamento laterale e di sopraelevazione di edifici*

1. Nel caso di ampliamento laterale di edifici esistenti alla data di entrata in vigore della presente deliberazione, nell'ambito di interventi di recupero di cui all'articolo 77, comma 2 della legge provinciale, si applicano per la parte ampliata le distanze previste dall'articolo 3, commi 2 e 3.

2. Nel caso di ampliamento laterale di edifici esistenti alla data di entrata in vigore della presente deliberazione, che determinano un intervento di nuova costruzione di cui all'articolo 77, comma 1, lettera g) della legge provinciale si applicano per la parte ampliata le distanze previste da precedente articolo 4 per le nuove costruzioni.

3. Nel caso di sopraelevazione di edifici esistenti alla data di entrata in vigore della presente deliberazione, gli interventi di recupero di cui all'articolo 77, comma 2 della legge provinciale, possono essere realizzati nel rispetto della distanza intercorrente tra i medesimi edifici; qualora questa distanza intercorrente sia inferiore a 3 metri l'intervento deve rispettare le disposizioni del Codice civile in materia di distanze.

4. Nel caso di sopraelevazione di edifici esistenti alla data di entrata in vigore della presente deliberazione, che determinano un intervento di nuova costruzione di cui all'articolo 77, comma 1, lett. g) della legge provinciale, la parte sopraelevata deve rispettare la disposizioni previste dall'articolo 4 per le nuove costruzioni.

5. Nel caso di sopraelevazione di edifici esistenti, in misura superiore al 20 per cento del volume esistente finalizzata al recupero dei sottotetti ai sensi dell'articolo 105 della legge provinciale, la distanza minima tra edifici non può essere inferiore a quella intercorrente tra le costruzioni preesistenti ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 metri.

6. Le disposizioni di cui ai commi precedenti trovano applicazione anche per gli interventi di contestuale ampliamento laterale e di sopraelevazione.

#### Art. 6

*Distanze da applicare all'interno dei piani attuativi e nelle aree per edifici pubblici o di interesse pubblico.*

1. All'interno delle aree disciplinate da piani attuativi, fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dal Codice civile, sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate dagli articoli 3 e 4 e 5, nel caso di gruppi di edifici, purché contengano precise previsioni planivolumetriche e con esclusivo riferimento agli edifici ricadenti nel perimetro del piano attuativo.

2. La riduzione del comma 1 è ammessa all'interno delle aree specificatamente destinate alla realizzazione di attrezzature ed edifici pubblici o di interesse pubblico ed è altresì ammessa tra gli edifici pubblici ricadenti all'interno di dette aree in rapporto agli edifici ricadenti all'esterno, fermo restando in entrambi i casi il rispetto delle distanze minime previste dal Codice civile.

#### Art. 7

*Distanze da applicare per le strutture prefabbricate di carattere precario, per opere precarie e i manufatti accessori*

1. Le strutture prefabbricate di carattere precario e le opere precarie di cui all'articolo 78, comma, 2, lett. k) e comma 3, lett. k), della legge provinciale sono soggette esclusivamente al rispetto delle distanze previste dal Codice civile.

2. Per i manufatti accessori e per i manufatti di limitate dimensioni per la coltivazione del fondo agricolo, è prescritta, qualora non siano realizzati in aderenza, dagli edifici e tra loro medesimi, la distanza minima di tre metri.

3. Analogamente sono soggette al rispetto della disciplina delle distanze prevista dal Codice civile gli impianti tecnologici necessari allo svolgimento di attività o alla fornitura di servizi pubblici essenziali non assimilabili ad un edificio nonché i volumi tecnici.

## Art. 8

### *Distanze degli edifici dai confini*

1. Ferme restando le disposizioni di cui agli articoli precedenti e fatta salva la facoltà di costruire in aderenza, le distanze degli edifici, ivi compresi gli ampliamenti laterali, dai confini di proprietà devono rispettare una distanza minima:

- di 5,00 metri, misurata in ogni punto ed in tutte le direzioni qualora la distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti sia pari a 10 metri;

- 6,00 metri, limitatamente agli edifici ricadenti nelle aree corrispondenti alle zone C del D.M. 1444 del 1968, misurata in ogni punto ed in tutte le direzioni, qualora gli strumenti urbanistici comunali prevedono altezze superiori a 10 metri e se gli edifici si fronteggiano per uno sviluppo superiore a 12 metri.

2. Distanze dai confini diverse da quelle di cui al comma 1 sono sempre ammesse, con il consenso intavolato del proprietario finitimo e purché siano rispettate le distanze minime tra edifici.

3. Nel caso di sopraelevazione sul medesimo sedime di edifici esistenti alla data di entrata in vigore della presente deliberazione, nell'ambito di interventi di recupero di cui all'articolo 77, comma 2 della legge provinciale, la parte sopraelevata non è soggetta al rispetto delle distanze dai confini.

4. Distanze dai confini diverse da quelle di cui al comma 1 sono ammesse, anche in assenza del consenso del proprietario finitimo per la realizzazione di opere pubbliche qualora si renda necessario per motivate esigenze urbanistiche.

5. Nelle aree produttive di livello provinciale di cui all'articolo 4, comma 1, lett. c), si applica la distanza minima dai confini di tre metri, salvo consenso intavolato del proprietario finitimo, che garantisca comunque le distanze minime tra edifici prescritte dal medesimo articolo 4.

6. Le distanze di cui al comma 5 sono applicabili solamente all'interno delle aree produttive di livello provinciale e non nei confronti delle aree limitrofe con destinazione diversa, alle quali si applica il comma 1.

7. La distanza dai confini per i manufatti accessori e quelli di limitate dimensioni per la coltivazione del fondo agricolo disciplinati dall'articolo 7 non può essere inferiore a 1,50 metri salvo consenso intavolato del proprietario finitimo, che garantisca comunque una distanza minima dagli edifici di 3 metri.

## Art. 9

### *Distanze in materia di muri e opere di sostegno delle terre: definizioni e disposizioni generali*

1. Le disposizioni di questo articolo e degli articoli 10, 11 e 12 disciplinano le distanze minime dei muri di qualsiasi genere, dei terrapieni, dei rilevati e relative opere di sostegno, come scogliere, terre armate ed altri manufatti simili, dagli edifici, esclusi le strutture e i manufatti di cui all'articolo 7, e dai confini. A tal fine si considerano:

- a) *terrapieni artificiali*, i terrapieni artificiali o rilevati, le opere in terra artificialmente create dall'uomo con i relativi muri di contenimento, terre armate, o scogliere, che costituiscono costruzione rilevante agli effetti delle distanze;
- b) *muri liberi*, i muri che non hanno funzione di sostegno, quali muri di cinta o di confine;
- c) *muri di sostegno*, i muri di sostegno del terreno naturale e le altre opere di sostegno delle pareti di scavo o comunque di dislivelli naturali, che sono realizzate al di sotto del profilo naturale del terreno sovrastante, quali le scogliere e le terre armate.

2. Per le opere di cui al comma 1 devono essere previsti mezzi idonei per l'allontanamento delle acque meteoriche o di infiltrazione.

3. Le trasformazioni d'uso degli edifici esistenti devono tenere conto delle disposizioni di cui al comma 1.

## Art. 10

### *Distanze dei terrapieni artificiali e dei muri dai confini.*

1. I terrapieni artificiali, i muri liberi e i muri di sostegno, di cui all'articolo 9, comma 1, devono rispettare le seguenti distanze minime dai confini:

- a) *terrapieni artificiali*: devono essere interamente iscritti alla linea a 45° avente origine dalla intersezione della quota del terreno naturale con il confine di proprietà. E' fatta salva la facoltà di realizzare il terrapieno a confine se l'altezza dello stesso è minore o pari a 1,50 metri;
- b) *muri liberi*:
  - 1) possono essere realizzati anche a confine se la loro altezza non è superiore a 3.00 metri;
  - 2) devono essere interamente iscritti alla linea a 45° avente origine dalla intersezione della quota del terreno naturale con il confine di proprietà - se la loro altezza supera i 3.00 metri;
- c) *muri di sostegno*: possono essere realizzati a confine indipendentemente dalla loro altezza.

2. Sono ammesse distanze inferiori con il consenso intavolato del proprietario finitimo.

## Art. 11

### *Distanze delle abitazioni dai terrapieni artificiali, dai muri liberi e dai muri di sostegno.*

1. Le distanze tra le pareti delle abitazioni e di tutti i locali adibiti alla presenza permanente per non meno di 4 ore continuative giornaliere delle persone, quali attività industriali, artigianali, commerciali, e i terrapieni artificiali, con esclusione delle intercapedini, devono risultare:

- a) di almeno 3,00 metri se la differenza di quota fra la sommità dei terrapieni e la linea di spiccatto dell'edificio è compresa fra 0,30 m e 3,00 metri;
- b) tali che i terrapieni artificiali siano interamente inscritti alla linea a 45° avente origine dalla intersezione della linea di spiccatto con la parete perimetrale dell'edificio se la differenza di quota fra la sommità dei terrapieni e la linea di spiccatto è superiore a 3,00 metri.

2. Le distanze tra gli edifici di cui al comma 1 e i muri liberi devono risultare:

- a) di almeno 1,50 metri se la differenza di quota fra la sommità del muro e la linea di spiccatto dell'edificio non è superiore a 1,00 metri;
- b) di almeno 3,00 metri se la differenza di quota fra la sommità del muro e la linea di spiccatto dell'edificio è compresa fra 1,00 metri e 3,00 metri;
- c) tali che i muri liberi siano interamente inscritti alla linea a 45° avente origine dalla intersezione della linea di spiccatto con la parete perimetrale dell'edificio se la differenza di quota fra la sommità del muro e la linea di spiccatto è superiore a 3,00 metri.

3. Le distanze tra gli edifici di cui al comma 1 e i muri di sostegno o la parete di scavo, se in roccia, devono risultare:

- a) di almeno 1,50 metri se la differenza di quota tra la sommità del muro e la linea di spiccatto dell'edificio non è superiore a 1.50 metri;
- b) di almeno 3,00 m se la differenza di quota tra la sommità del muro e la linea di spiccatto dell'edificio è compresa fra 1,50 metri e 3.00 metri;
- c) tali che i muri di sostegno o la parete di scavo siano interamente inscritti alla linea a 45° - avente origine dalla intersezione della linea di spiccatto con la parete perimetrale dell'edificio - se la differenza di quota è superiore a 3,00 metri.

4. In alternativa a quanto previsto dai commi precedenti, è consentito realizzare intercapedini aerate ed accessibili della larghezza minima di 0,80 metri adiacenti all'edificio. Le eventuali aperture sull'intercapedine non possono essere computate ai fini del raggiungimento del rapporto minimo di aero-illuminazione dei locali. Sono fatte salve eventuali deroghe ammesse dalle norme igienico-sanitarie.

## Art. 12

### *Distanze degli edifici non adibiti ad abitazione dai terrapieni artificiali, dai muri liberi e dai muri di sostegno*

1. Per le distanze tra gli edifici non adibiti ad abitazione o alla presenza permanente delle persone e i terrapieni artificiali, si applica il comma 1 dell'articolo 10.
2. Le distanze tra gli edifici di cui al comma 1 e i muri liberi devono risultare:
  - a) di almeno 1,50 metri se la differenza di quota fra la sommità del muro e il piano di spiccatto dell'edificio non è superiore a 3.00 metri;
  - b) tali che i muri liberi siano interamente inscritti alla linea a 45° avente origine dalla intersezione della linea di spiccatto con la parete perimetrale dell'edificio se la differenza di quota tra la sommità del muro e la linea di spiccatto è superiore a 3,00 metri.
3. Le distanze tra gli edifici di cui al comma 1 e i muri di sostegno o la parete di scavo, se in roccia:
  - a) di almeno 1.50 metri se la differenza di quota tra la sommità del muro e la linea di spiccatto dell'edificio non è superiore a 3.00 metri;
  - b) di almeno 3,00 metri se la differenza di quota tra la sommità del muro e la linea di spiccatto dell'edificio è superiore a 3,00 metri.
4. Si applica il comma 4 dell'articolo 11.

## Art. 13

### *Norme finali e di rinvio*

1. Le disposizioni di questa deliberazione trovano immediata applicazione e prevalgono sugli strumenti di pianificazione comunale e sui regolamenti edilizi, che sono disapplicati.
2. Qualora risulti necessario determinare la distanza riferita all'altezza espressa in piani, trova applicazione l'articolo 3 del regolamento urbanistico-edilizio provinciale di attuazione della legge per il governo del territorio 2015.
3. Alle domande di permesso di costruire e alle SCIA già presentate alla data di efficacia di questa deliberazione continuano ad applicarsi le disposizioni della deliberazione n. 2023 del 2010, degli strumenti di pianificazione comunale e dei regolamenti edilizi, anche se abrogate o disapplicate o ne sia cessata l'efficacia.
4. Le disposizioni del comma 3 si applicano alle varianti ordinarie di cui all'articolo 92 della legge provinciale già assentite o il cui titolo edilizio sia già stato presentato alla data di efficacia di questa deliberazione.
5. Questa deliberazione trova applicazione a decorrere dalla data stabilita dal regolamento urbanistico-edilizio provinciale previsto dall'articolo 74 della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 (legge provinciale per il governo del territorio 2015).

*(adozione preliminare G.P. del 20 dicembre 2016)*