



REGIONE SICILIA

COMUNE DI ACI BONACCORSI

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ALLEGATO:		PROGETTISTA:
3	Versione aggiornata al D.D.G. n.13 del 12/02/2013	Arch. Lucia Colosi  

INDICE

	pag.
CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI -	
- art 1 Ambito di applicazione del PRG	4
- art 2 Principi interpretativi-	4
- art 3 Indici e definizioni urbanistiche	4
- art 4 Definizioni edilizie	5
- art 5 Distanze, altezze e visuali libere	6
- art 6 Modalità d'attuazione del piano	6
- art 7 Intervento urbanistico preventivo	6
- art 8 Procedure	7
- art 9 Opere di urbanizzazione	7
- art 10 Intervento edilizio diretto	7
- art 11 Norme speciali per l'edilizia	7
- art 12 Utilizzazione degli indici sul medesimo lotto e composizione del lotto minimo	8
- art 13 Destinazioni d'uso delle zone residenziali	8
- art 14 Zonizzazione	9
 CAPO II - NORME EDILIZIE DI ZONA -	
- art 15 Zona territoriale omogenea A	11
- art 16 Zona Territoriale omogenea B	13
- art 17 Zona territoriale omogenea C	17
- art 18 Zona territoriale omogenea D: Artigianale e commerciale	19
- art 19 Zona territoriale omogenea E: Agricola	21
- art 20 Zona territoriale omogenea F1: Attrezzature ed impianti di interesse collettivo	21
- art 21 Zona territoriale omogenea F2: Aree perdonali	22
- art 22 Zona territoriale omogenea F3: Verde pubblico	22
- art 23 Zona di vincolo assoluto	23
- art 24 Zone destinate ad attività di distribuzione carburante	24
 ALLEGATI	
Tab. 1 Criteri e parametri per l'impianto di attività di deposito, magazzino e vendita al dettaglio, impianti destinati alla produzione e alla trasformazione, esercizi commerciali e di servizi di uso collettivo	25
Tab. 2 Elementi e casistica per la definizione delle distanze tra i fabbricati	27

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI -

Art. 1 - Ambito di applicazione del PRG -

Il Piano Regolatore Generale (successivamente denominato semplicemente P.R.G.) norma l'attività urbanistica ed edilizia sull'intero territorio comunale.

Pertanto, chiunque voglia effettuare trasformazioni urbanistiche, architettoniche e/o edilizie è obbligato ad osservarne ogni prescrizione contenute nelle presenti Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale, negli elaborati grafici cui queste fanno riferimento ed al Regolamento Edilizio Comunale.

Per le trasformazioni urbanistiche e/o interventi nelle zone del territorio comunale, classificate con pendenza superiore al 20% segnate nella carta di suscettività, annessa alla studio geologico, è richiesta preliminarmente la valutazione della stabilità globale del pendio da sottoporre all'approvazione del Genio Civile di Catania.

Art. 2 - Principi interpretativi-

In caso di non corrispondenza tra tavole a scale diverse fa testo la tavola a scala più dettagliata.

In caso di contrasto fra elaborati progettuali e norme tecniche di attuazione prevalgono queste ultime.

Art. 3 - Indici e definizioni urbanistiche -

Superficie territoriale. E' la superficie perimetrata nelle planimetrie di P.R.G., nella quale lo stesso si attua mediante Piano Urbanistico Attuativo (PUA), comprendente, oltre alle aree private, le aree pubbliche e di uso pubblico.

Superficie fondiaria. E' la superficie delle aree, a destinazione omogenea di zona, utilizzabili a fini edificatori, al netto delle strade destinate al pubblico transito (nel caso le stesse siano individuate dal PRG).

Superficie permeabile. E' la quota della superficie di riferimento, permeabile naturalmente in modo profondo, senza cioè la presenza di manufatti interrati. Per le differenti tipologie di pavimentazione, la permeabilità è quella che risulta certificata per i singoli prodotti e/o materiali.

Indice di utilizzazione territoriale = Su / St . La massima superficie utile Su, espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale St; determina

l'edificabilità nelle zone in cui l'attuazione del PRG è subordinata alla formazione di PUA. Sono escluse dal calcolo della St le superfici eventualmente destinate a servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico convenzionate e loro pertinenze.

Indice di utilizzazione fondiaria = Su / Sf . La massima superficie utile Su espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria Sf; determina l'edificabilità nei singoli lotti sia nel caso di attuazione di PUA approvati, sia nel caso di edificazione in zone soggette ad intervento edilizio diretto; esso specifica le superfici utili edificabili su ciascun lotto.

Capacità insediativa. Ai fini della determinazione della capacità insediativa nei PUA si considerano 50 mq di Su/ab.

Carico urbanistico. L'impegno complessivamente indotto sul sistema delle infrastrutture della mobilità da parte delle attività insediate e da insediare. Dal punto di vista parametrico il Cu viene identificato dagli *standard* di parcheggio pubblici e/o di uso pubblico.

Superficie edificabile. Zona all'interno della quale è concentrata l'edificabilità consentita nelle aree di trasformazione, nonché alle infrastrutture ivi consentite dalle presenti norme.

Art. 4 - Definizioni edilizie -

Superficie utile. È la sommatoria delle superfici di pavimento dei singoli vani dell'alloggio, esclusi i balconi, le terrazze, gli armadi a muro, le cantine, le soffitte non abitabili, tutti gli spazi eventualmente non abitabili tutti gli spazi comuni e le superfici comprese negli sginci.

Volume del fabbricato: è pari al prodotto tra la superficie coperta e l'altezza dell'edificio, mantenendo in ogni caso le misure minime di legge previste per l'abitabilità dei locali. L'altezza dell'ultimo piano abitabile va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio, se orizzontale, ovvero come media ponderata delle altezze se i solai sono inclinati.

Non vanno computati ai fini della cubatura i porticati, posti esclusivamente su uno dei prospetti della costruzione, che non superino la larghezza dei 2,5 mt ed in ogni caso che non eccedano 1/10 della volumetria assentita.

Numero dei piani. E' il numero dei piani abitabili, anche solo in parte, e cioè dei piani che contribuiscono a determinare la superficie utile.

Altezza di ciascun fronte di fabbricato. Si utilizza ai fini della verifica delle distanze dai confini, dalle strade e tra pareti finestrate e dall'applicazione dell'indice di visuale libera (VI). L'altezza dei fronti dei fabbricati è rappresentata: - per i fronti prospicienti le strade, dalla differenza tra la quota media del marciapiede stradale e la linea orizzontale di intersezione tra il Piano verticale della fronte e l'estradosso del solaio di copertura. Per i

fronti non prospicienti le strade, dalla differenza tra la quota media del Piano di campagna e la linea orizzontale di intersezione tra il Piano verticale del fronte e l'estradosso del solaio di copertura.

Altezza di fabbricato. E' la media espressa in metri delle altezze dei vari fronti.

indice di visuale libera Esprime il rapporto minimo (m/m) ammissibile fra il distacco dei vari fronti

Superficie di vendita. E' la zona di un esercizio commerciale destinata alla vendita, comprensiva delle aree occupate da banchi, scaffalature, vetrine, e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio della vendita. Non costituisce Sv l'area di deposito, magazzini, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi ove non è previsto l'ingresso dei clienti, spazi di "avancassa", purchè non adibiti ad esposizione merci (DL 114/98). La Sv deve essere delimitata da strutture edilizie o comunque da strutture fisse, stabili e chiaramente individuabili. Per Sv di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle Sv degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

Art. 5 - Distanze, altezze e visuali libere -

Si applicano nei casi di nuova costruzione e di sopraelevazione e ampliamento dei fabbricati esistenti. Il calcolo delle distanze si effettua sulla sagoma rappresentata dalla proiezione orizzontale dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali. Le distanze si definiscono e si misurano rispettivamente dai confini di proprietà e dagli edifici prospicienti¹

Art. 6 - Modalità d'attuazione del piano -

Il P.R.G., nel rispetto della vigente legislazione urbanistica, si attua mediante intervento urbanistico preventivo ed intervento edilizio diretto.

Art. 7 - Intervento urbanistico preventivo -

Il rilascio della concessione relativa ad un progetto edilizio nelle zone per le quali è previsto l'intervento urbanistico preventivo, è subordinato alla preventiva approvazione di piani attuativi quali: Prescrizioni Esecutive, Piani particolareggiati o Piano di Lottizzazione

¹ In allegato è riportato un abaco della casistica più frequente in materia di calcolo delle distanze e quindi le relative modalità di misurazione

Art. 8 - Procedure -

Le procedure di formazione ed approvazione dei Piani Particolareggiati e dei Piani di Lottizzazione di cui al precedente art. 3, sono quelle stabilite dalla L.R. 38/73, dalla L.R. 71/78, da Circolari e Decreti esplicativi e da eventuali integrazioni o modifiche successive alla data di adozione delle seguenti norme tecniche d'attuazione.

Art. 9 - Opere di urbanizzazione -

Sono definite opere di urbanizzazione primaria, in virtù della L. 29/09/1964 n. 847 e della L. 22/10/1971 n. 865, le strade, gli spazi di sosta e parcheggio, la fognatura, la rete idrica e la rete di distribuzione di energia elettrica e gas, la pubblica illuminazione e il verde attrezzato privato e di uso condominiale, nonché le opere e gli interventi previsti dalla L. 22/03/1989 n. 122, ai sensi dell'art. 1 della medesima legge.

In base alle medesime leggi si definiscono opere di urbanizzazione secondaria: gli asili nido e le scuole materne, le scuole dell'obbligo, i mercati di quartiere, le delegazioni comunali, le chiese ed altri edifici per servizi religiosi, gli impianti sportivi di quartiere, le attrezzature collettive (amministrative, culturali, ricreative, sanitarie), le aree verdi di quartieri.

Art. 10 - Intervento edilizio diretto -

Nelle zone soggette ad intervento urbanistico preventivo, ma per le quali è previsto l'intervento edilizio diretto, l'edificazione dei lotti è realizzabile previo rilascio di concessione edilizia.

Art. 11 –Norme speciali per l'edilizia –

Nel caso in cui si intenda realizzare una costruzione rialzata rispetto all'imposta del terreno mediante l'utilizzo di una intercapedine di isolamento o vespaio, questi non possono superare i 50 cm.

In ogni caso l'intercapedine di isolamento o il vespaio non possono essere inferiori a 30 cm.

Tale volume tecnico realizzato tramite il vespaio o l'intercapedine non influisce sul computo generale delle volumetrie.

La quota di imposta del fabbricato, per edifici da ritirarsi almeno 8 m dal filo stradale, va calcolata in corrispondenza della superficie coperta dal fabbricato ed è pari alla quota media del piano di campagna rispetto, appunto, all'estensione del fabbricato.

Per edifici da ritirarsi meno di 8 m dal filo stradale la quota di imposta va calcolata in corrispondenza del filo stradale, qualora il terreno naturale si trova a quota inferiore rispetto alla quota della strada.

Art. 12 - Utilizzazione degli indici sul medesimo lotto e composizione del lotto minimo -

L'utilizzazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria corrispondente ad una determinata superficie, esclude ogni richiesta successiva di altre Concessioni sulla medesima superficie, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. Tali superfici debbono essere vincolate in tal senso trascrivendo il vincolo nei modi e forme di legge. È espressamente vietato qualunque successivo frazionamento del lotto minimo d'intervento.

L'area di intervento minimo o lotto minimo può essere costituita anche da più proprietà, in questo caso il rilascio dell'autorizzazione alla lottizzazione o della concessione ad edificare è subordinata alla stipula tra i proprietari interessati di apposito accordo da trascrivere alla conservatoria immobiliare.

Qualora, nei lotti già assoggettati ad edificazione, al momento dell'entrata in vigore del presente PRG, gli indici delle presenti Norme prescrivano una volumetria superiore, si potrà procedere al completamento della volumetria ancora realizzabile, secondo le indicazioni specifiche per le singole zone di cui ai successivi articoli.

Art. 13 - Destinazioni d'uso delle zone residenziali -

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza. È, pertanto, esclusa la realizzazione di: depositi o magazzini di merce all'ingrosso e ogni altra attività inquinante, maleodorante o comunque in contrasto con le norme igienico sanitarie.

Per locali con superficie non superiore a 400 mq è ammessa la destinazione a deposito, magazzino e vendita, impianti destinati alla produzione e alla trasformazione, esercizi commerciali, anche per la somministrazione e vendita di alimenti, ed in generale servizi di uso collettivo.

Non sono ammesse attività che producono rumori molesti e comunque con emissioni sonora pari o superiore a 70 decibel e ogni altra attività inquinante, maleodorante o comunque in contrasto con le norme igienico sanitarie.

In ogni caso, l'installazione di attività non residenziali all'interno della zona residenziale è subordinata alla verifica di compatibilità con la tabella di conformità (tabella 1.1) allegate a tali norme, ed al parere della Commissione Edilizia e dell'ASL.

Art. 14 - Zonizzazione -

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni delle presenti norme, il territorio comunale è suddiviso in zone territoriali omogenee, secondo le disposizioni contenute nel D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

Tali zone sono indicate nelle accluse planimetrie in scala 1:2000 del Piano Regolatore Generale e risultano delimitate ed individuate con specifica simbologia:

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA - A -	
Zona A1	Insedimenti storici
Zona A1*	Tessuti edilizi storici
Zona A2	Edifici e/o aree assoggettate a tutela

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA - B -	
Zona B1	Residenziale intensiva di completamento
Zona B1*	Tessuti urbani storicizzati
Zona B2	Residenziale semintensiva di completamento

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA - C -	
Zona C1	Edilizia di espansione con edifici isolati o a schiera
Zona C2	Edilizia di espansione con edifici isolati
Zona C2*	Edilizia di espansione al margine sud dell'abitato con edifici isolati

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA - D -	
Zona D1	Attività artigianale e commerciale di completamento
Zona D2	Attività artigianale e commerciale di espansione

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA - E -	
Zona E	Agricola

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA - F -	
Zona F1	Attrezzature pubbliche
Zona F2	Aree pedonali
Zona F3	Aree a verde pubblico
Zona F4	Aree a verde attrezzato ad iniziativa privata
Zona F4*	Aree a verde attrezzato ad iniziativa privata

CAPO II - NORME EDILIZIE DI ZONA -

Art. 15 - Zona territoriale omogenea A -

- Zona A1: Insediamenti storici -
--

Comprende l'insediamento più antico del comune ed è costituito da tessuti e tipologie edilizie caratteristiche del luogo.

In questa zona, previo parere della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali, sono ammessi:

1. interventi in manutenzione ordinaria e straordinaria;
2. interventi di restauro e risanamento conservativo per gli edifici di rilevante interesse architettonico ed ambientale;
3. interventi di ristrutturazione edilizia riferiti, eccezionalmente, solo alle parti interne di singole unità abitative, ove siano indispensabili ai fini del rinnovamento funzionale delle suddette unità e solo ai fini del recupero di elementi tipologici e formali alterati, nel rispetto delle tipologie caratteristiche del centro storico, con esclusione della demolizione e sostituzione edilizia.

Le nuove costruzioni su aree libere, escluse quelle di pertinenza, sono ammesse a mezzo di singole concessioni, previo parere della Soprintendenza, e con le seguenti prescrizioni:

- indice di densità fondiaria massima: 1,495 mc/mq;
- superficie coperta non superiore ai $\frac{1}{2}$ dell'area d'intervento;
- altezza massima mt. 7.50 con un massimo di due elevazioni fuori terra e comunque non superiore all'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico;
- distanza minima tra i fabbricati fronteggianti e con pareti finestrate non inferiore a mt. 10.00;
- distanza minima dai confini e dai margini delle strade, sia pubbliche che private: mt. 5.00;
- la superficie dei piani seminterrati non può superare la superficie dell'edificio sovrastante;

- tutto lo spazio non impiegato dalla costruzione deve essere sistemato a verde ad eccezione dei percorsi pedonali e delle rampe d'ingresso ai locali del piano cantinato che dovranno essere realizzate con pavimentazioni a giunto aperto del tipo assorbente;
- tipologia, caratteristiche e materiali che rispettino quelle preesistenti o circostanti con esclusione delle costruzioni recenti;
- in ogni caso è vietato l'uso di:
 - grondaie e pluviali in materiale plastico e suoi derivati;
 - infissi in ferro o alluminio;
 - zoccolature, mostre, stipiti e marcapiano in marmo o in altro materiale non tradizionale della zona;
 - coperture a terrazzo;
 - tapparelle in plastica o alluminio;
 - intonaci, ringhiere e sporti di balconi con disegno, colore e caratteristiche diverse da quelle tradizionali della zona;
 - pavimentazioni esterne, forma ed allineamento agli spazi pubblici diversi da quelli tradizionali esistenti.

- Zona A1*: Tessuti edilizi storici -
--

Comprende gli insediamenti che hanno subito nel tempo processi di quasi totale sostituzione ma che mantengono l'impianto viario e il tessuto edilizio caratteristico del luogo. In questa zona sono consentiti, senza obbligo di Piani Particolareggiati, e quindi con concessione edilizia singola, tutti interventi edilizi di cui all'art. 20, lettera a), b), c) e d) della L.R. 71/78 tranne la ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera e) del medesimo articolo. Per eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica resta l'obbligo del Piano Particolareggiato esteso all'intera zona territoriale omogenea. In caso di demolizione totale di un edificio esistente non è considerato superare l'allineamento e le altezze degli edifici adiacenti e confinanti e comunque nella misura prevista dalle relative norme della zona B1. In ogni caso le nuove costruzioni dovranno inserirsi nell'ambiente circostante rispettandone la tipologia e le caratteristiche.

Per tutti gli edifici, con caratteristiche architettoniche storiche discendenti dall'indagine ricognitiva dell'Amministrazione, di cui all'apposito atto deliberativo, sono ammessi esclusivamente gli interventi prescritti per le zone territoriali omogenee A1.

- Zona A2: Edifici e/o aree assoggettate a tutela -

Comprende gli organismi edilizi aventi particolare interesse storico-architettonico e/o le aree a verde di rilevante valore ambientale.

In tale zona territoriale omogenea sono consentiti interventi edilizi diretti così distinti:

- a) per gli edifici di particolare interesse storico-architettonico collocati in aree a verde di pari valenza ambientale culturale, sono consentiti, gli interventi di cui ai punti a), b), c) e d) dell'art. 20 della L.R. 71/78, previo parere della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali, con divieto assoluto di demolizione e ricostruzione. Detti interventi debbono prevedere anche il recupero delle aree liberate nonché l'esatto censimento delle alberature esistenti, il loro mantenimento e l'eventuale loro incremento;
- b) per gli edifici non aventi caratteristiche di interesse storico-architettonico individuati nelle tavole della zonizzazione con il contorno dell'edificio ingrossato ma collocati in aree a verde di rilevante valore ambientale, sono consentiti gli interventi di cui al superiore punto a), nonché la demolizione e ricostruzione in sito dell'edificio nei limiti della cubatura preesistente; tali interventi non possono prescindere da un progetto unitario che preveda la sistemazione degli spazi esterni a giardino con la conservazione ed il potenziamento delle alberature (gli alberi danneggiati, ammalati o vetusti possono essere sostituiti previo assenso dell'Ufficio Tecnico Comunale).

Relativamente agli edifici di particolare interesse storico-architettonico è prescritta una fascia di controllo di 100 mt. Attorno a detti edifici, dove gli interventi ammissibili dovranno essere, per tipologie e caratteristiche architettoniche, compatibili con gli organismi edilizi da tutelare.

Art. 16 - Zona Territoriale Omogenea B –

In questa zona, il P.R.G. si attua mediante interventi edilizi diretti.

Sono consentite nuove costruzioni, il restauro, il ripristino, la ristrutturazione, le sopraelevazioni degli edifici esistenti, la demolizione e ricostruzione degli edifici nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Zona B1: Residenziale intensiva di completamento -

- a) indice di fabbricabilità fondiaria massima: **2.00 mc/mq;**

- b) superficie coperta non superiore ai $\frac{3}{4}$ dell'area d'intervento;
- c) altezza non superiore a mt. **8.00**, con un massimo di due elevazioni fuori terra ed altezza dei piani terra non inferiore a mt. **4.00** per gli edifici realizzati in allineamento al filo stradale;
- d) gli eventuali distacchi dei fabbricati dai confini del lotto non potranno essere inferiori a mt. **5.00**;
- e) gli eventuali distacchi tra i fabbricati fronteggianti e con pareti finestrate, sia sullo stesso lotto che su lotto di proprietà diversa, non potranno essere inferiori a mt. **10.00**;
- f) gli edifici potranno realizzarsi o sul filo degli allineamenti stradali o in ritiro con un minimo di mt. **3.00**, e previo assegno della linea rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- g) è consentita l'edificazione in aderenza e l'accomunamento.

In relazione al disposto dell'art. 28 della L.R. 26/05/1973 n. 21 modificato dall'art. 21 della L.R. 27/12/1978 n. 71, per lotti di terreno aventi una superficie inferiore a mq 120 la densità edilizia fondiaria massima sarà di mc/mq **5.00** e l'altezza massima di mt. **8.00** per due elevazioni fuori terra; per lotti aventi una superficie compresa tra mq. **120** e mq. **200** il volume massimo consentito è di mc. **600** con altezza massima di mt. **8.00** con due elevazioni fuori terra.

- Zona B1*: Tessuti urbani storicizzati -

Si tratta di porzioni di tessuto urbano storicizzato che, sebbene in parte compromesso da un'intensa edificazione di sostituzione, ha tuttavia mantenuto leggibili e riconoscibili le caratteristiche storiche e la trama viaria originaria. In tali zone si prevedono norme di salvaguardia per quegli edifici che conservano, nonostante le frequenti alterazioni, le caratteristiche architettoniche e storiche.

Per questi edifici, discendenti dall'indagine ricognitiva dell'Amministrazione, di cui all'apposito atto deliberativo, non sono ammissibili interventi che ne comportino la demolizione la sopraelevazione o l'alterazione dei volumi; sono ammissibili invece interventi di ristrutturazione edilizia limitatamente alle parti interne così come stabilito al punto 3) per le zone A1.

- Zona B2: Residenziale semi-intensiva di completamento -

- a) indice di fabbricabilità fondiaria massima: **1.50** mc/mq;
- b) superficie coperta non superiore ai $\frac{1}{2}$ dell'area d'intervento;

- c) altezza massima mt. **8.00**, con un massimo di due elevazioni fuori terra ed altezza dei piani terra non inferiore a mt. **4.00 per** gli edifici realizzati in allineamento a filo stradale e se provvisti di balconi o aggetti;
- d) gli edifici potranno realizzarsi o sul filo degli allineamenti stradali o in ritiro con un minimo di mt. **3.00** ed in ogni caso, previo assegno della linea rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- e) gli eventuali distacchi dei fabbricati dai confini del lotto non potranno essere inferiori a mt. **5.00**;
- f) gli eventuali distacchi tra i fabbricati fronteggianti e con pareti finestrate, sia sullo stesso lotto che su lotto di proprietà diversa, non potranno essere inferiori a mt. **10.00**;
- g) la superficie dei piani completamente interrati non può superare la superficie dell'edificio sovrastante aumentata del **30%**;
- h) la superficie dei piani seminterrati non può superare la superficie dell'edificio sovrastante;
- i) tutto lo spazio non impiegato dalla costruzione deve essere sistemato a verde ad eccezione dei percorsi pedonali e delle rampe d'ingresso ai locali del piano cantinato che dovranno essere realizzare con pavimentazioni a giunto aperto del tipo assorbente.

In relazione al disposto dell'art. 28 della L.R. 26/05/1973 n. 21 modificato dall'art. 21 della L.R. 27/12/1978 n. 71, per i lotti di terreno aventi una superficie inferiore a mq. 120 la densità fondiaria massima sarà di mc/mq **5.00** e l'altezza massima di mt. **8.00** due elevazioni fuori terra; per lotti di terreno aventi una superficie compresa tra mq. **120** e mq. **200** il volume massimo edificabile è di mc. 600 con altezza massima di mt. **8.00** ue elevazioni fuori terra.

- Zone B1 e B2 (evidenziate negli elaborati grafici da un retino grigio opaco)

In queste zone, la cui individuazione deriva dalle indicazioni espresse nel voto C.R.U. n. 95 del 15/10/2008, sono consentiti tutti gli interventi edilizi previsti in zona B previo rilascio di parere della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali così come previsto dal D.Dir. n.465/DRU del 11/06/2009.

Tali zone sono così elencate:

Zona di via A.Manzoni a confine con il Comune di Viagrande:

- Isolato delimitato dalle vie Penninazzo e via Lavina;
- Semisolato delimitato dalle vie S.Agata e via Lavina fino al civico 85;

- I due fronti del tratto di via Roma compreso tra la via Istituto San Giuseppe e la via Lavina;
- Il tratto di via A. Manzoni compreso tra la via Istituto San Giuseppe e il civico 50. Nella stessa via Manzoni sono inclusi gli edifici al civico 98 e 102;
- Isolato delimitato dalle via Istituto San Giuseppe, tratto di via Manzoni, via Roma, via Di Mauro Stefano;
- Isolato delimitato dalle vie Istituto San Giuseppe, via Di Mauro Stefano, via Roma;
- Tratto di Isolato compreso tra l'Istituto San Giuseppe, la via Roma e la via Bonanno;
- Isolato delimitato dalle vie Roma, via Bonanno, via Mauri, via Giacomo Puccini;
- Isolato delimitato dalla piazza Piano Croce, via Roma, via Vittorio Veneto;
- Isolato delimitato dalle vie Roma, via Mauri, via Giacomo Puccini, via Vittorio Veneto;
- Isolato delimitato dalle vie Vittorio Veneto, via Antonio Aniante, via A. Manzoni.

Zona di Piazza Bellini:

- Il fronte di via Vittorio Veneto compreso tra la via Garibaldi e Piazza Bellini;
- Il fronte di via Lavina compreso tra la Piazza Bellini e il civico n.43/a della stessa via;
- Il fronte di via Vittorio Veneto e via Paulotti dal civico 53 di via Vittorio Veneto fino al civico 46 di via Paulotti.

Zona di via Battiato:

- Gli edifici al civico nn.18-20 e 51 di via Battiati;
- Il tratto di via Battiati, angolo via A.Musco compreso tra il civico 63 della via Battiati al civico 46 della via IV Novembre;
- Il tratto di via Battiati compreso tra la Piazza del parcheggio e il civico 18 della via S.Giovanni La Punta;
- Il tratto di via S.Giovanni La Punta compreso tra il civico 29 della stessa via e il civico 80 di via Battiati.

Beni isolati:

- Edifici siti in via Francesco Crispi nn. 44-46, n.32, n.38, n.40, nn.25,27,29;
- Edificio in via IV Novembre n.71;
- Edifici in via A.Manzoni nn.38,40; 44,46; 48-50; 98, 100, 102;
- Edifici in via Lavina nn. 63-65; 89.

Art. 17 - Zona territoriale omogenea C -

L'edificazione è consentita previa redazione di:

- Prescrizioni esecutive
- Piani di Lottizzazione

I piani di Lottizzazione dovranno essere redatti secondo le leggi vigenti ed estesi ad un intero comparto, dove per comparto si intende l'intera superficie compresa tra spazi destinati ad uso pubblico e strade di piano o limiti di zona indicate nella tavola di zonizzazione o ad una porzione dello stesso ritenuta sufficientemente ampia dall'Ufficio Tecnico Comunale e dal Consiglio Comunale e comunque non inferiore a 6000 mq.

Nella realizzazione di detti piani non vanno previste le aree ad uso pubblico destinate a verde attrezzato e a parcheggio in quanto le stesse sono già state unitariamente previste in sede di progetto di P.R.G. Pertanto il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato alla monetizzazione di dette opere di urbanizzazione primaria.

È consentita l'edificazione per singole Concessioni Edilizie anche in assenza di Piano di Lottizzazione in quelle aree già dotate di urbanizzazione primaria per le quali risulterebbe influente la predisposizione del Piano di Lottizzazione. Dette aree sono perimetrate e visualizzate in apposita planimetria predisposta dall'Ufficio Tecnico Comunale ed approvata dal Consiglio Comunale. In questi casi il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato alla monetizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

- Zona C1: Residenziale di espansione: edifici isolati o a schiera -

Comprende insediamenti costituiti da edifici isolati o a schiera per i quali si dovranno osservare le seguenti prescrizioni:

- a) indice di fabbricabilità fondiaria massima: **0.70** mc/mq;
- b) superficie coperta non superiore ai $\frac{1}{4}$ dell'area d'intervento;
- c) altezza massima mt. **7.50** con un massimo di due elevazioni fuori terra;
- d) distanza minima tra i fabbricati fronteggianti e con pareti finestrate non inferiore a mt. **10.00**;
- e) distanza minima dai confini e dai margini delle strade, sia pubbliche che private: mt. **5.00**;
- f) lotto minimo pari a mq. **500**;

- g) la superficie dei piani seminterrati non può superare la superficie dell'edificio sovrastante;
- h) la superficie dei piani completamente interrati non può superare la superficie dell'edificio sovrastante aumentata del **30%**;
- i) tutto lo spazio non impiegato dalla costruzione deve essere sistemato a verde ad eccezione dei percorsi pedonali e delle rampe d'ingresso ai locali del piano cantinato che dovranno essere realizzate con pavimentazioni a giunto aperto del tipo assorbente. In tale spazio verde deve essere prevista la messa a dimora di almeno due alberi ad alto fusto la cui specie dovrà essere indicata negli elaborati di progetto.

- Zona C2: Residenziale di espansione: edifici isolati -

Comprende insediamenti costituiti da edifici isolati per i quali si dovranno osservare le seguenti prescrizioni:

- a) indice di fabbricabilità fondiaria massima: **0.50 mc/mq**;
- b) superficie coperta non superiore ai **1/5** dell'area d'intervento;
- c) altezza massima mt. **7.50** con un massimo di due elevazioni fuori terra;
- d) distanza minima tra i fabbricati fronteggianti e con pareti finestrate non inferiore a mt. **10.00**;
- e) distanza minima dai confini e dai margini delle strade, sia pubbliche che private: mt. **6.00**;
- f) lotto minimo pari a mq. **800**;
- g) la superficie dei piani seminterrati non può superare la superficie dell'edificio sovrastante;
- h) la superficie dei piani completamente interrati non può superare la superficie dell'edificio sovrastante aumentata del **30%**;
- i) tutto lo spazio non impiegato dalla costruzione deve essere sistemato a verde ad eccezione dei percorsi pedonali e delle rampe d'ingresso ai locali del piano cantinato che dovranno essere realizzare con pavimentazioni a giunto aperto del tipo assorbente. In tale spazio verde deve essere prevista la messa a dimora di almeno due alberi ad alto fusto la cui specie dovrà essere indicata negli elaborati di progetto.

- Zona C2*: Residenziale di espansione al margine sud dell'abitato: edifici isolati

Comprende insediamenti costituiti da edifici isolati per i quali si dovranno osservare le seguenti prescrizioni:

- a) indice di fabbricabilità fondiaria massima: **0.40** mc/mq;
- b) superficie coperta non superiore ai **1/5** dell'area d'intervento;
- c) altezza massima mt. **7.50** con un massimo di due elevazioni fuori terra;
- d) distanza minima tra i fabbricati fronteggianti e con pareti finestrate non inferiore a mt. **10.00**;
- e) distanza minima dai confini e dai margini delle strade, sia pubbliche che private: mt. **6.00**;
- f) lotto minimo pari a mq. **800**;
- g) la superficie dei piani seminterrati non può superare la superficie dell'edificio sovrastante;
- h) la superficie dei piani completamente interrati non può superare la superficie dell'edificio sovrastante aumentata del **30%**;
- i) tutto lo spazio non impiegato dalla costruzione deve essere sistemato a verde ad eccezione dei percorsi pedonali e delle rampe d'ingresso ai locali del piano cantinato che dovranno essere realizzare con pavimentazioni a giunto aperto del tipo assorbente. In tale spazio verde deve essere prevista la messa a dimora di almeno due alberi ad alto fusto la cui specie dovrà essere indicata negli elaborati di progetto.

Art. 18 - Zona territoriale omogenea D: Artigianale e commerciale –

In tali zone il P.R.G., che diventa attuativo mediante Prescrizioni Esecutive, sono consentiti:

- edifici ed impianti per attività produttive a carattere artigianale, e commerciale di qualsiasi genere purché non nocivi o inquinanti (ai sensi del D.M. 23/12/1976 e successive modifiche ed integrazioni)

Oltre ai locali destinati al ciclo produttivo possono essere realizzati i locali per gli uffici necessari per la conduzione dell'azienda. Nelle zone D1 è consentita la costruzione dell'alloggio per la residenza del proprietario se artigiano.

- Zona D1: Artigianale e commerciale (di completamento) -

I progetti debbono essere redatti nell'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- a) indice di fabbricabilità fondiaria massima: **1.50** mc/mq;
- b) superficie coperta non superiore ai **1/3** dell'area d'intervento;
- c) altezza massima mt. **8.00** con un massimo di due elevazioni fuori terra. Una maggiore altezza può essere consentita per la realizzazione di serbatoi pensili, torri di refrigerazione, camini e simili, dimostrandone la necessità con il progetto tecnologico esecutivo dell'impianto;
- d) distanza minima dai confini mt. **5.00**;
- e) distanza minima tra i fabbricati fronteggianti e con pareti finestrate non inferiore a mt. **10.00**;
- f) distanza minima dai cigli stradali non inferiori a mt. **5.00**;
- g) lotto minimo pari a mq. **800**;
- h) parcheggi in misura non inferiore ad **1/10** dell'area interessata;
- i) il **40%** dell'area libera del lotto dovrà essere sistemata a verde con la messa a dimora di alberi ad alto fusto la cui specie dovrà essere indicata negli elaborati di progetto;
- j) lunghezza massima dei prospetti: mt. **30.00**;

- Zona D2: Artigianale e commerciale (di espansione) -

I progetti edilizi debbono essere redatti nell'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- a) indice di fabbricabilità fondiaria massima: **2.00** mc/mq;
- b) superficie coperta non superiore ai **1/2** dell'area d'intervento;
- c) altezza massima mt. **8.00** con un massimo di due elevazioni fuori terra. Una maggiore altezza può essere consentita per la realizzazione di serbatoi pensili, torri di refrigerazione, camini e simili, dimostrandone la necessità con il progetto tecnologico esecutivo dell'impianto;
- d) distanza minima dai confini mt. **6.00**;
- e) distanza minima tra i fabbricati fronteggianti e con pareti finestrate non inferiore a mt. **12.00**;
- f) distanza minima dai cigli stradali non inferiori a mt. **10.00**;
- g) lotto minimo pari a mq. **1000**;

- h) il **40%** dell'area libera del lotto dovrà essere sistemata a verde con la messa a dimora di alberi ad alto fusto la cui specie dovrà essere indicata negli elaborati di progetto;
- i) lunghezza massima dei prospetti: mt. **40.00**;

Art. 19 - Zona territoriale omogenea E: Agricola –

Le aree ricadenti in detta zona sono destinate all'uso agricolo.

È consentita la realizzazione, mediante intervento edilizio diretto, di costruzioni finalizzate esclusivamente alla conduzione dei fondi rustici a condizione che la superficie occupata non superi il valore massimo di **0.04** del lotto di proprietà. È ammesso l'insediamento di impianti destinati ad attività produttive secondo le prescrizioni di cui all'art. 6 della L.R. 17/94 e successive modifiche ed integrazioni.

In detta zona, sono anche consentite costruzioni a carattere residenziale per i proprietari e/o conduttori del fondo con indice di fabbricabilità fondiaria massima di **0.03** mc/mq.

Per gli edifici a carattere residenziale e per quelli destinati alla conduzione dei fondi rustici si applicano le seguenti prescrizioni:

- a) altezza massima: mt. **4.00**, con una elevazione fuori terra;
- b) l'arretramento dal ciglio stradale deve essere non inferiore a quanto fissato dal D.M. 01/04/1968 n. 1404 e successive modifiche;
- c) distanza minima tra i fabbricati fronteggianti e con pareti finestrate non inferiore a mt. **20.00**;
- d) distacco di ciascun edificio dal confine di proprietà deve essere non minore di mt. **10.00**;
- e) non sono ammessi cortili chiusi o chiostrine.

Art. 20 - Zona territoriale omogenea F1: Attrezzature ed impianti di interesse collettivo –

Tali zone comprendono le aree destinate ad accogliere attrezzature ed impianti di interesse collettivo secondo lo specifico simbolo funzionale riportato nei grafici del P.R.G.

In questa zona sono consentiti interventi edilizi nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) indice di fabbricabilità fondiaria massima: **2.00** mc./mq.;
- b) altezza massima: mt. **11.00**, con tre elevazioni fuori terra;
- c) distanza minima tra i fabbricati, sia che insistano sullo stesso lotto che su lotti di proprietà diversa, non inferiore a mt. **12.00** anche per pareti non finestrate;
- d) distanza minima dai confini e dai margini delle strade, sia pubbliche che private, non inferiore a mt. **6.00**;
- e) almeno il **50%** dello spazio non impegnato dalla costruzione deve essere sistemato a verde, nel rispetto delle alberature esistenti.

Art. 21 - Zona territoriale omogenea F2: Aree pedonali –

Tali aree comprendono le superfici destinate alla realizzazione di percorsi e spazi pedonali.

In esse è vietato qualsiasi tipo di edificazione, è consentito esclusivamente l'impianto degli elementi di arredo urbano.

Tutti i percorsi pedonali dovranno essere dotati di alberatura.

Art. 22 - Zona territoriale omogenea F3: Verde pubblico –

Tali aree comprendono le superfici destinate alla realizzazione del verde pubblico di quartiere e del verde attrezzato per il gioco e lo sport.

In dette zone è vietata qualsiasi nuova costruzione ad eccezione degli edifici e delle attrezzature necessarie alla fruizione del verde ed a consentire le attività sportive, ricreative e del tempo libero quali: alloggio custode, spogliatoio, tribune, servizi igienici, chioschi, etc.

È consentito il restauro conservativo e la ristrutturazione, nel rispetto dei volumi esistenti, dei manufatti edilizi presenti nell'area per utilizzarli quali attrezzature pubbliche a servizio del verde.

Nella sistemazione delle aree a verde si debbono utilizzare materiali tradizionali. In particolare la pavimentazione dei percorsi pedonali, ed in generale, di tutte le aree pertinenti al sistema della viabilità (pedonale o veicolare) devono essere realizzata in terra battuta e/o in basolato lavico, mentre i muri stessi (paraterra, di sostegno, di recinzione, etc.) debbono essere rivestiti con paramento in pietrame lavico.

In ogni caso nelle singole aree a verde la superficie coperta e/o pavimentata non può superare il **15%** dell'area stessa.

Eventuali presenze arboree di rilievo debbono essere preservate ed integrate all'interno di un progetto di sistemazione complessiva dell'area.

Gli edifici devono essere realizzati nel rispetto dei seguenti parametri:

- a) rapporto di copertura massimo: **10%**;
- b) altezza massima: mt. **4.00**, con una sola elevazione fuori terra;
- c) distanza minima dai confini e dai margini delle strade, obbligatoria e non inferiore a mt. **10.00**;
- d) distacco tra i fabbricati: mt. **10.00**

Art. 23 - Zone di vincolo assoluto –

Tali zone comprendono le aree di rispetto della viabilità principale, della zona cimiteriale e dei pozzi di captazione di acqua.

Tali fasce di rispetto mantengono il carattere di edificabilità, laddove questa sia consentita, e vanno considerate esclusivamente al fine della determinazione dei distacchi delle eventuali costruzioni della sede stradale.

In questa zona è vietata ogni nuova costruzione.

Sono consentiti soltanto le manutenzioni ordinarie e straordinarie ed il restauro conservativo degli edifici esistenti.

La zona di vincolo, a sud del territorio comunale, in cui ricade il pozzo di captazione di acqua, è sottoposta alle regole che riguardano la salvaguardia del patrimonio idrico ai sensi dell'art. 94 del D.Lgs. n.152/2006 e s.m.i. e pertanto negli elaborati grafici sono evidenziate la zona di tutela assoluta e l'area di salvaguardia della zona di rispetto.

Art. 24 - Zone destinate ad attività di distribuzione carburante –

Tali zone, individuate ai sensi dell'art.2 del D.Lgs. n.32 del 11/02/1998, sono destinate all'installazione e l'esercizio degli impianti di distribuzione dei carburanti.

Oltre alla realizzazione degli impianti destinati al ciclo distributivo possono essere realizzate costruzioni a servizio dell'attività quali: locali per gli uffici, servizi igienici, locali tecnici, punti di ristoro, ecc..

I progetti, conformi al suddetto D.Lgs., debbono essere redatti nell'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- a) superficie coperta non superiore al **15%** dell'area d'intervento;
- b) distanza minima dai confini mt. **5.00**;
- c) il **40%** dell'area libera del lotto dovrà essere sistemata a verde con la messa a dimora di alberi ad alto fusto la cui specie dovrà essere indicata negli elaborati di progetto.

ALLEGATI

TABELLA 1.1 : CRITERI E PARAMETRI PER L'IMPIANTO DI ATTIVITÀ DI DEPOSITO, MAGAZZINO E VENDITA AL DETTAGLIO, IMPIANTI DESTINATI ALLA PRODUZIONE E ALLA TRASFORMAZIONE, ESERCIZI COMMERCIALI E DI SERVIZI DI USO COLLETTIVO *

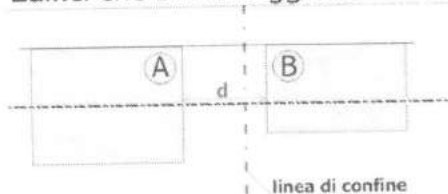
DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI		STANDARD MINIMI	Altezza	Cubatura	Superficie
			Altezza non inferiore a 3 mt**, misurati a partire dal pavimento fino al soffitto tenendo conto della media ponderata nel caso di coperture a volta).	Deve essere non inferiore a 10 mc. per ogni addetto. (tale valore si intende lordo senza deduzioni di mobili, macchine ed impianti fissi).	Deve essere non inferiore a 2 mq. per ogni addetto. (tale valore si intende lordo, senza deduzioni di mobili, macchine ed impianti fissi).
PARAMETRI DI COMPLEMENTO					
Pavimenti	La superficie dei pavimenti deve rispondere a particolari requisiti e cioè non deve essere polverosa, essere ben connessa senza soluzioni di continuità e senza dislivelli pericolosi, essere di facile pulizia, coibente, impermeabile, incombustibile e poco sonora. Pertanto, il materiale pavimentante, pur riconoscendo al meglio ben trattato ed al linoleum molti dei suddetti requisiti, sono più realisticamente da tener presenti altri materiali più adatti: a)mattonelle di cemento b) grés-porcellana c) battuti di cemento d) marmo e) masselli di granito f) piastrelle termoplastiche g) rivestimenti in gomma h) resine viniliche. Il pavimento deve essere realizzato con più accentuata pendenza verso bocchette di scarico, laddove particolari esigenze di lavorazione (tintorie, lavanderie ecc.) richiedano abbondante uso di acqua. In tali casi i pavimenti devono essere raccordati alle pareti tramite angoli arrotondati.				
Pareti	Per la loro costruzione sono da preferirsi i mattoni di argilla cotta pieni o forati, per le ben note caratteristiche di coibenza, evitando con buona intonacatura interna ed esterna la facile conduttività per imbibizione e il disperdersi di suoni e rumori. Qualora si vogliano usare pareti vetrate o costituite da materiali leggeri, occorre adottare tutti quegli accorgimenti tecnici necessari per evitare, con la coibenza, gli inconvenienti termici ed acustici. Anche le pareti interne divisorie dei locali devo soddisfare tali esigenze. Per le lavorazioni con grande impiego di acqua ed in modo del tutto particolare per le attività di produzione di sostanze destinate all'alimentazione, sono da prevedersi alle pareti rivestimenti idrofughi (strati lavabili di vernici, cementi speciali, smalti, piastrelle smaltate o di grés-porcellana) e che possono essere agevolmente lavate e disinfettate. Tali rivestimenti vanno estesi fino ad altezza conveniente, ma è da evitare il totale rivestimento o impermeabilizzazione al fine di non provocare il facile stillicidio per condensazione. La superficie interna delle pareti e dei soffitti dei locali di lavoro va sempre intonacata o liscia se realizzata con materiali speciali: sono assolutamente da escludersi le pareti grezze senza intonaco.				
Finestre	Le aperture per garantire ventilazione ed illuminazione naturali dei locali possono essere realizzate con sistemi diversi: a) intere pareti finestrate b) finestre verticali c) aperture a wasistas d) finestroni su falde di copertura a shed e) lucernai a lanterna f) lucernai orizzontali o a raso-tetto.				
Servizi igienici e locali accessori	Occorre inoltre predisporre nei locali di lavoro anche servizi e locali accessori, in particolare bagni, latrine e lavandini ed ove richiesto, spogliatoi refettori e cucine ecc.				
Note relative a piani interrati e seminterrati	I locali seminterrati per essere igienicamente ammissibili devono avere la porzione al disotto del terreno circostante, non superiore ai 2/3 dell'altezza, ben isolata dal terrapieno con idonea intercapedine ed inoltre disporre di ventilazione sufficiente ed illuminazione nelle proporzioni e con le modalità stabiilite per i locali di lavoro fuori terra. La quota del pavimento deve essere, in funzione degli scarichi, tale da permettere con pendenze adeguate un completo smaltimento idrico senza possibilità di ristagni o di rigurgito dei				

	collettori; a tal fine, nel caso non infrequente (ancor più nei locali completamente interrati) di dislivelli negativi tra piano di fogna e piano di pavimento, si deve prevedere un funzionale impianto di elevazione.
Note relative ai piani interrati	I locali interrati per essere igienicamente ammissibili devono essere ben isolata rispetto al piano di campagna. Disporre di ventilazione sufficiente ed illuminazione nelle proporzioni e con le modalità stabilite per i locali di lavoro fuori terra. La quota del pavimento deve essere, in funzione degli scarichi, tale da permettere con pendenze adeguate un completo smaltimento idrico senza possibilità di ristagni o di rigurgito dei collettori; a tal fine, nel caso non infrequente di dislivelli negativi tra piano di fogna e piano di pavimento, si deve prevedere un funzionale impianto di elevazione.

** Quota minima relativa ai soli edifici di nuova costruzione. Per quanto riguarda edifici esistenti e ricadenti nelle Z.T.O. A e B la stessa quota è fissata in 2,70 m

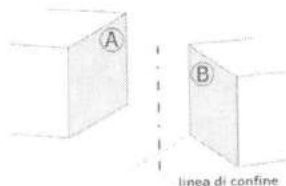
Elementi e casistica per la definizione delle distanze tra i fabbricati

Edifici che si fronteggiano



Il grafico rappresenta planimetricamente due edifici che si fronteggiano. La norma impone il rispetto della distanza tra fabbricati pari a 3 m o pari alla maggiore distanza prevista dal Regolamento edilizio e dalle Norme tecniche di attuazione, ad evitare la formazione di intercapedini dannose.

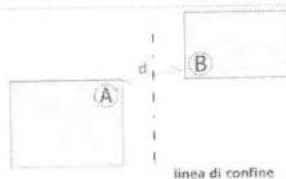
Edifici con fronti non paralleli



Come risulta dal grafico, gli edifici A e B hanno i fronti non paralleli, formanti un angolo acuto rispetto alla linea di confine comune.

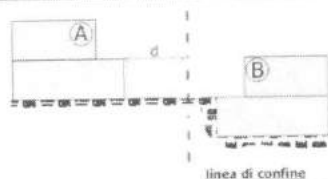
In tal caso, se A ha costruito per primo e B non ha intenzione di costruire con fronte parallelo ad A, questo ultimo può ubicarlo come vuole, purché in qualsiasi punto del fronte della sua costruzione mantenga la distanza legale prevista dalle norme tecniche di attuazione, misurata dallo spigolo più vicino al confine.

Paralleli che non si fronteggiano



Gli edifici A e B non hanno alcun tratto fronteggiante, pur essendo entrambi paralleli al confine. Conseguentemente non sussiste l'obbligo di rispetto della distanza legale prevista dalle norme tecniche di attuazione. In ogni caso va rispettata la distanza di cui all'art. 873 del C.C., misurata diagonalmente.

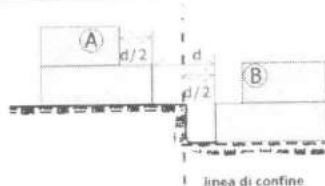
Costruzione su fondi a dislivello



Si supponga che B abbia costruito prima ed abbia poi eseguito una sopraelevazione arretrata, alla metà della distanza regolamentare dal confine.

In tal caso, se A vuole costruire deve rispettare l'intera distanza dal confine con B, ad evitare la formazione di intercapedine dannose, senza tener conto della sopraelevazione di B.

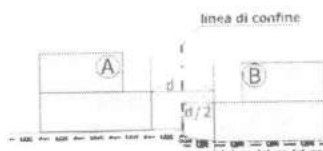
Variante di costruzione su fondi a dislivello



Nel grafico, B ha costruito per primo ad una distanza pari alla metà della distanza legale dal confine ed ha poi sopraelevato un ulteriore corpo di fabbrica arretrato. Se vuole a sua volta costruire, A deve rispettare la metà della distanza legale dal muro a pianterreno di B.

In particolare, se A vuole aprire delle vedute o costruire dei terrazzi di prospetto, egli deve mantenere questi ultimi alla metà della distanza dal confine, anche se il fronte del corpo sopraelevato di B sia collocato a distanza

Variante di fondi a dislivello con costruzione non completamente interrata



Come si rileva dal grafico, la costruzione del proveniente B non è completamente interrata, sicché A è tenuto a rispettare gli obblighi di distanza dal muro seminterrato di B, a nulla rilevando la presenza sul confine di un muro di cinta.

Variante tra costruzioni sotterranee



Le costruzioni di A e di B sono entrambe sotterranee, sicché sembrerebbe applicabile il principio secondo cui non può parlarsi di intercapedini tra costruzioni eseguite sotto il piano naturale. In realtà, anche per le costruzioni sotterranee possono configurarsi intercapedini dannose, così come risulta da grafico: deve ritenersi applicabile l'obbligo delle distanze di cui