

COMUNE DI CERVIA

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Prot. 693/PT

Cervia, lì 11.08.2004

CIRCOLARE DIRIGENZIALE N. 2/2004

OGGETTO: CRITERI DI VERIFICA DEL RISPETTO DI QUANTO PREVISTO DAL D.M. 1444/68 ALL'ART. 9 PUNTO 2) IN MERITO ALLE DISTANZE TRA EDIFICI CON PARETI FINESTRATE.

Il Decreto Ministeriale n. 1444 del 2 aprile 1968 all'art. 9, "Limiti di distanza tra i fabbricati", al punto 2) recita: *Nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.*

La verifica del rispetto delle distanze tra fabbricati ai sensi dell'art. 9, punto 2), del D.M. 1444/1968 deve essere effettuata dal tecnico progettista al momento della redazione del progetto ed asseverata nella Dichiarazione ai sensi dell'art. 481 del Codice Penale come prevista dall'art. 13, comma 2, della Legge Regionale n. 31 del 25.11. 2002.

I criteri ai quali fare riferimento sono i seguenti:

verifica dei corpi di fabbrica esistenti sui lotti limitrofi a quello oggetto di intervento in termini di:

- distanza dai confini;
- numero di piani fuori terra;
- altezza totale;
- presenza di pareti finestrate.

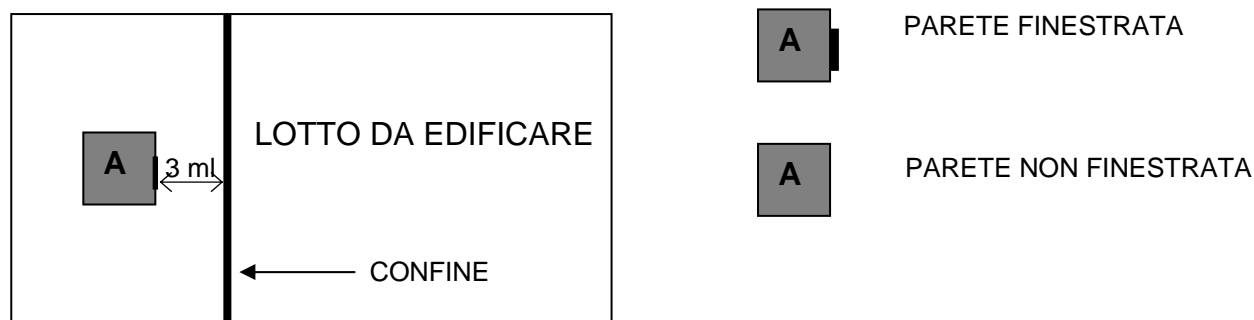
Le pareti dotate di luci sono considerate non finestrate. Al piano terra di edifici che non sorgono sul confine si considerano luci le aperture che partono dalla quota + 200 cm dal pavimento dei locali interni.

Sono esclusi dalla verifica i manufatti di altezza massima inferiore a 1,5 ml e i vani tecnici.

Si individuano due tipologie ricorrenti:

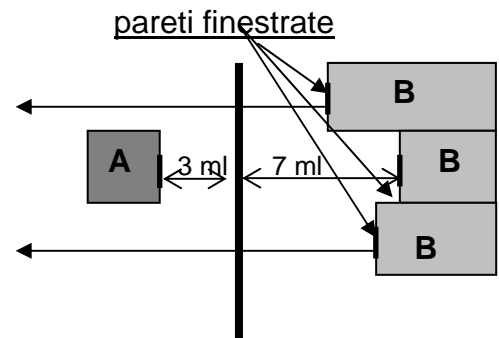
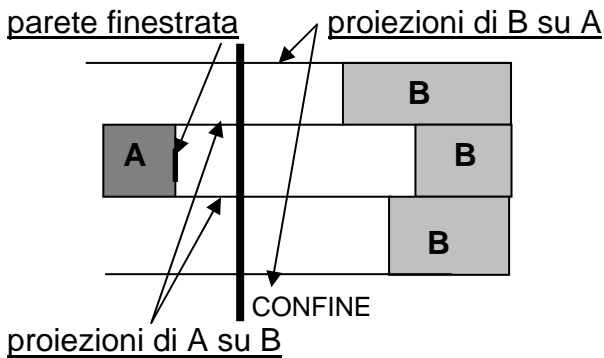
- Edificio esistente a distanza dal confine inferiore a 5 ml e nuovo edificio da realizzare sul lotto limitrofo;
- Edifici esistenti a distanza inferiore di 10 ml su due lotti limitrofi.

Tipologia a)



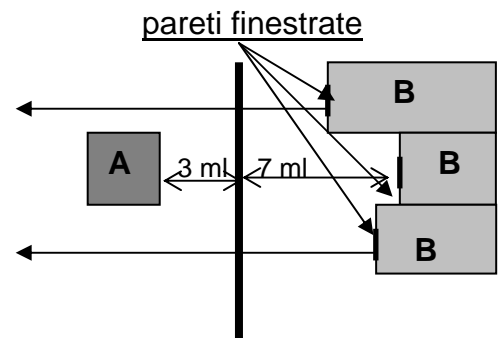
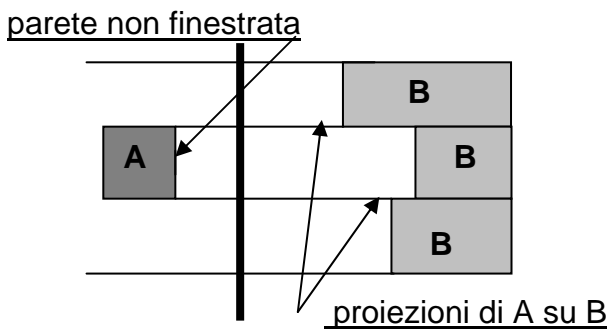
Il nuovo edificio (B) dovrà distare 10 ml dalle pareti finestrate di quello esistente (A) che è posto a meno di 5 ml dal confine, effettuando la reciproca proiezione delle pareti finestrate.

CASO 1°) Edificio esistente A con parete finestrata, nuovo edificio B da realizzare.
 La parete di B che è in corrispondenza di A dovrà distare sempre 10 ml, che sia finestrata o meno. Le restanti pareti rispettano solo la distanza dal confine DI, che siano finestate o no.

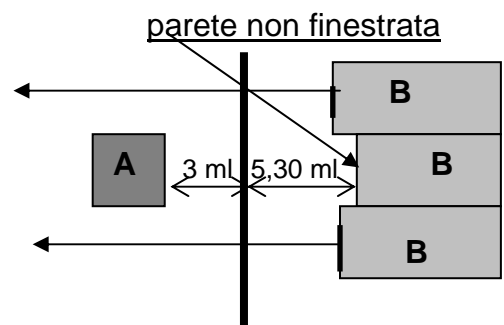


PIANTA

CASO 2°) Edificio esistente A con parete non finestrata, nuovo edificio B da realizzare.
 La parete di B che è in corrispondenza di A dovrà distare 10 ml se si vuole realizzare finestrata, rispettare solo la distanza dal confine se si vuole realizzare non finestrata.



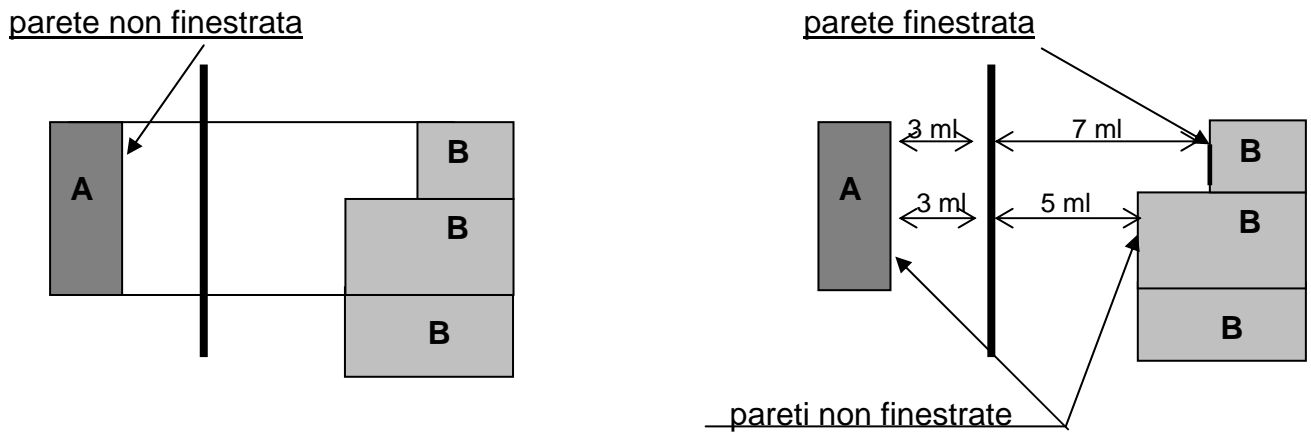
PIANTA



PIANTA

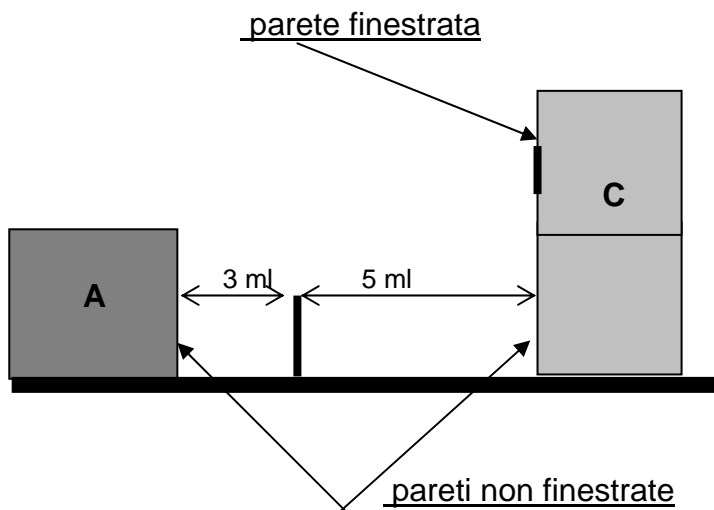
N. B.: la parete di B non finestrata corrispondente ad A non dovrà costituire un'unica parete con le altre finestrate (per non trovarsi nel caso in cui la nuova parete finestrata di B si trovi a distanza inferiore di 10 ml dalla parete non finestrata di A). Si ritiene che lo sfalsamento tra le pareti debba essere almeno dello spessore del muro perimetrale, ovvero almeno di 30 cm e corrispondere ad almeno un vano interno.

CASO 3°) Edificio esistente A con parete non finestrata, nuovo edificio B da realizzare. La parete di B che è in corrispondenza di A dovrà distare 10 ml se si vuole realizzare finestrata, rispettare solo la distanza dal confine se si vuole realizzare non finestrata..



PIANTA

CASO 4°) Edificio esistente A con parete non finestrata al piano terra. Posso realizzare un nuovo edificio C con parete finestrata o non finestrata al livello del primo piano, verificando solo la distanza dal confine.

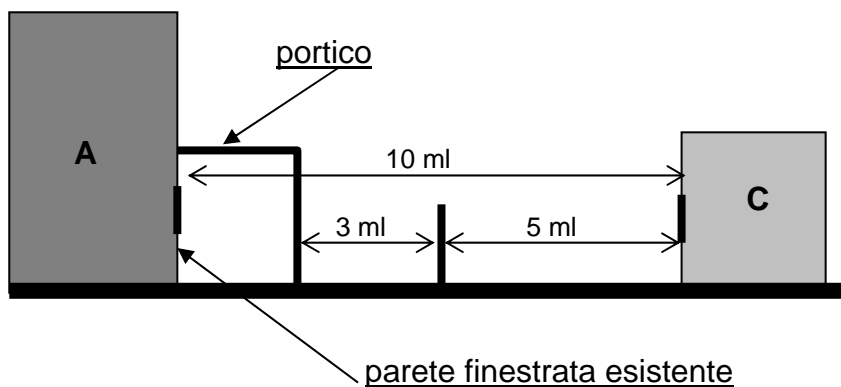


SEZIONE

In presenza di portici, la parete alla quale fare riferimento è quella interna al portico, ovvero un portico aperto non costituisce parete.

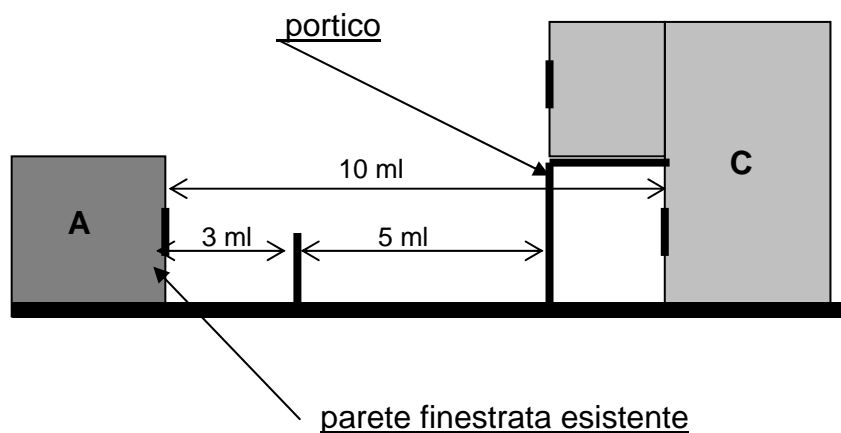
CASO 5°) Edificio esistente A con portico e parete interna finestrata. Posso realizzare un nuovo edificio C con parete finestrata o non finestrata al livello del piano terra, a 10 ml dalla parete interna al portico.

Se la parete interna di A è non finestrata posso realizzare C con parete non finestrata a distanza inferiore ai 10 ml, che rispetti solo la distanza dal confine.



SEZIONE

CASO 6°) Edificio esistente A di un solo piano con parete finestrata. Posso realizzare un nuovo edificio C che a piano terra ha un portico e parete interna (finestrata o non finestrata) che dista 10 ml da quella esistente, mentre al primo piano ha una parete (finestrata o non finestrata) che rispetta solo la distanza dal confine.



SEZIONE

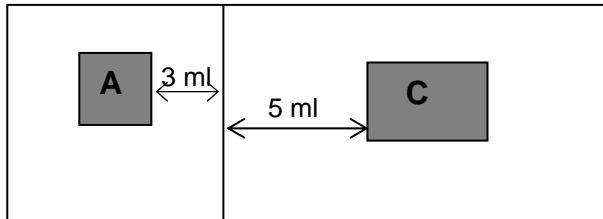
Tipologia b).

Quando i due edifici sono esistenti e distano meno di 10 ml, si deve procedere alla verifica delle pareti finestrate per livello di piano.

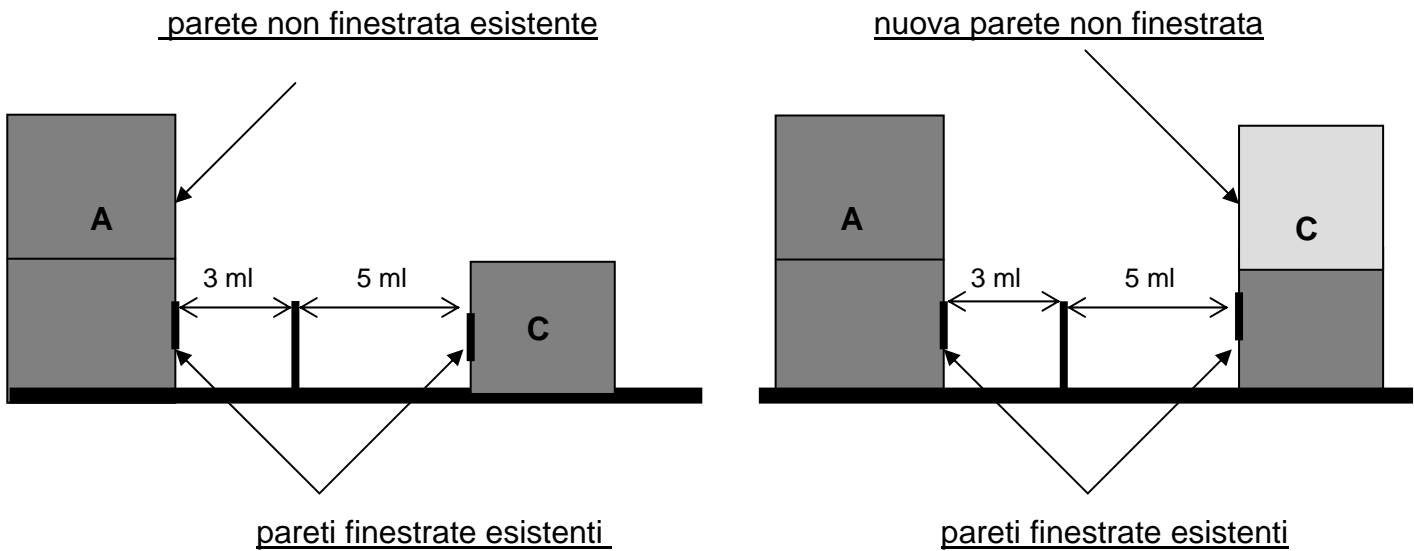
Quando il livello di piano è interessato da una copertura, se la parete si fronteggia con una falda inclinata non si procede a verifica, se invece fronteggia un timpano si verifica se il timpano costituisce parete finestrata o parete non finestrata.

Nel caso di rifacimento della copertura con sopraelevazione delle pareti perimetrali si procede alla verifica della distanza anche per queste ultime.

Vediamo alcuni casi.

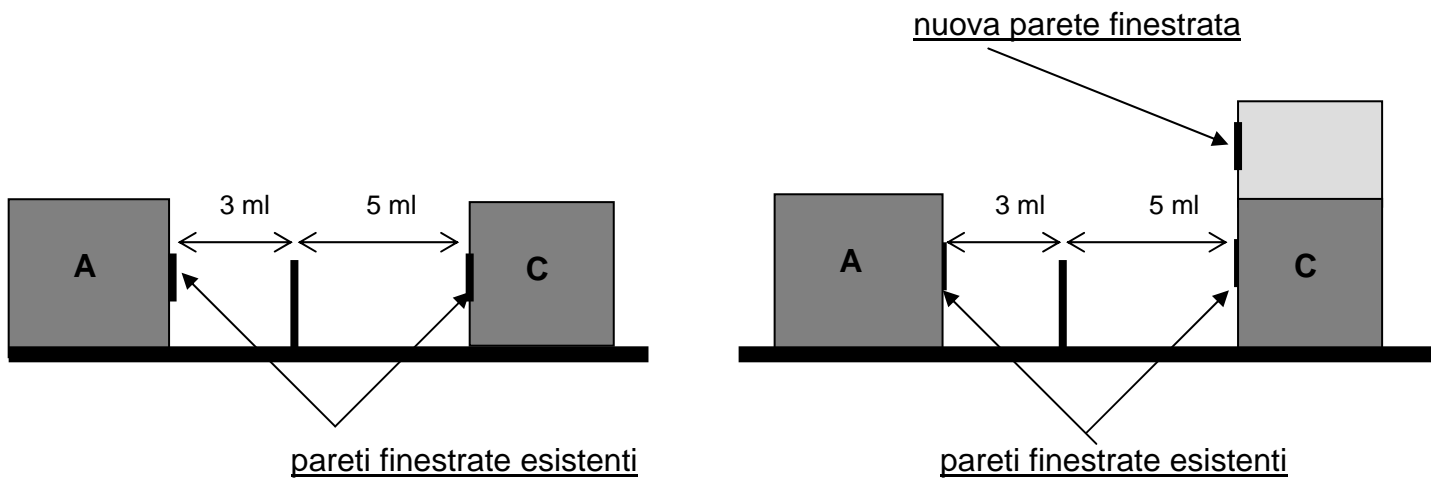


CASO 7°) Edificio esistente A con parete al primo piano non finestrata, distante meno di 10 ml dall'edificio C esistente. Posso sopraelevare C con parete non finestrata.



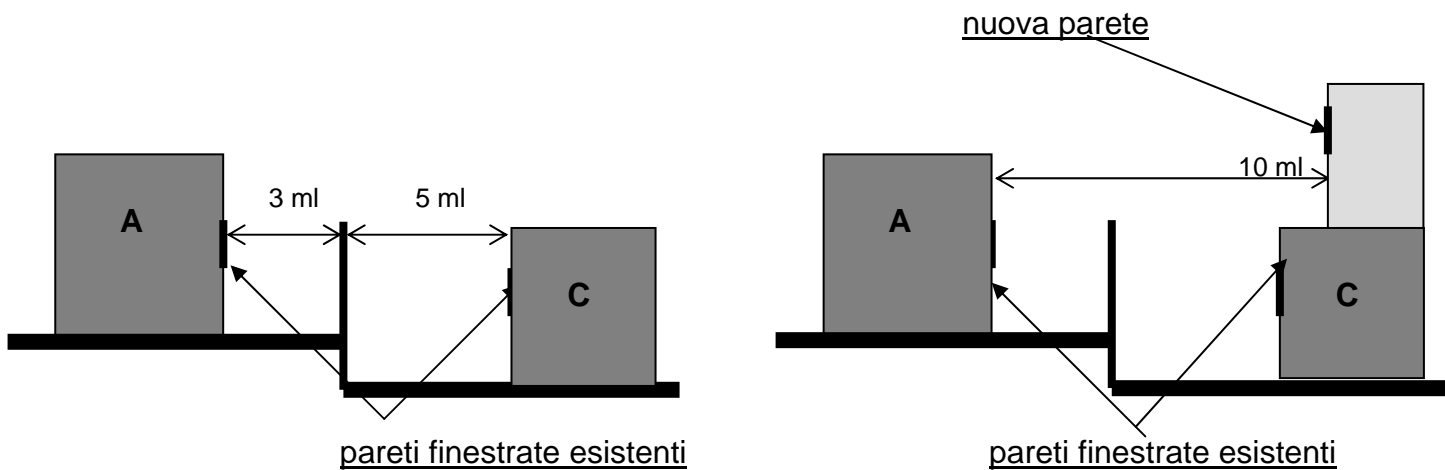
SEZIONE

CASO 8°) Edifici esistenti A e C con pareti al piano terra finestrate, distanti meno di 10 ml. Posso sopraelevare C con parete (finestrata o non finestrata), che rispetta solo la distanza dal confine.



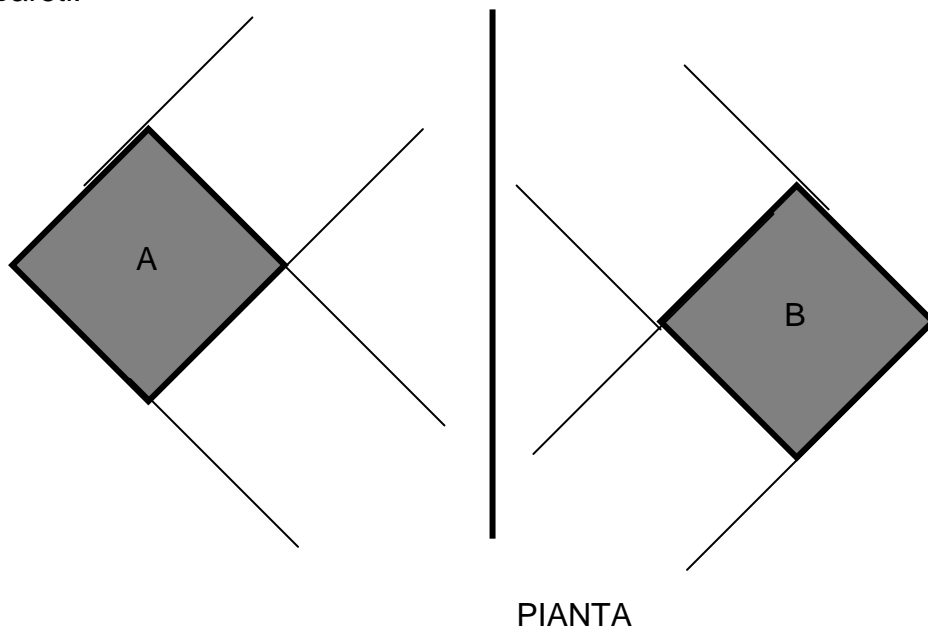
SEZIONE

CASO 9°) Edifici esistenti A e C con pareti al piano terra a livelli diversi, distanti meno di 10 ml. Se A ha una parete finestrata, posso sopraelevare C con parete finestrata o non finestrata a 10 ml da A, se A ha un parete non finestrata, posso sopraelevare C con parete non finestrata rispettando la distanza dal confine.

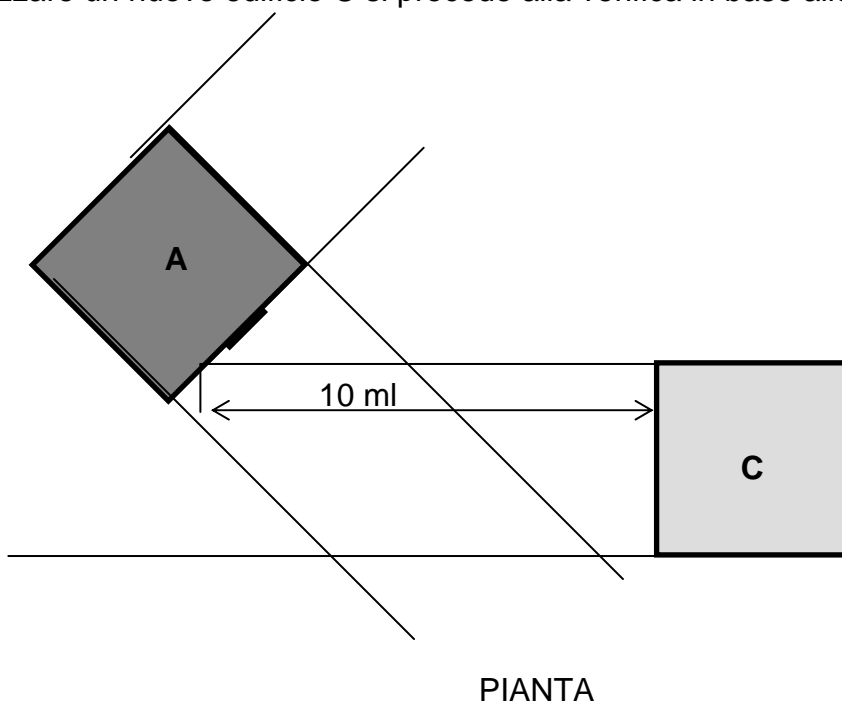


SEZIONE

CASO 10°) Edifici obliqui rispetto al confine. Si procede alla verifica in base alle proiezioni delle pareti.



CASO 11°) Edificio esistente A obliquo rispetto al confine con parete finestrata. Per realizzare un nuovo edificio C si procede alla verifica in base alle proiezioni delle pareti.



N.B.: LE PRESENTI VERIFICHE SI APPLICANO ANCHE PER EDIFICI CHE SORGONO SUL MEDESIMO LOTTO

Il Dirigente Settore Pianificazione Territoriale
Arch. N. Giambi

Il Capo Servizio Edilizia Privata
Ing. C. Ghedini