

MONTORSO VICENTINO

R.E.
Regolamento Edilizio



Rel.

2024

Relazione di adeguamento al R.E.T.

(D.G.R. N. 1896/2017 e DGR 669/2018)

UFFICIO TECNICO
Sandra Mantese
Linda Tonin

IL SINDACO
Diego Zaffari

IL SEGRETARIO
Martina Lunardi

IL PROGETTISTA
Fernando Lucato

APPROVATO IN DATA _____.____.____ CON DELIBERA C.C. N° ____

Adeguamento alla DGRV n. 1896 del 22 novembre 2017 “Recepimento del Regolamento Edilizio Tipo in base all' Intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del Regolamento Edilizio-Tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del DPR 6 giugno 2001, n. 380 (Bur n. 116 del 01/12/2017) e DGR n. 669 del 15 maggio 2018 “Linee guida e suggerimenti operativi rivolti ai Comuni per l’adeguamento al Regolamento Edilizio-Tipo (RE-T).

Come noto, in data 22 novembre 2017, dopo numerosi tavoli tecnici e workshop che hanno coinvolto le Amministrazioni dei Comuni di tutte le province della Regione, e le varie categorie economiche e professionali, la Regione del Veneto, con deliberazione della Giunta regionale n. 1896 del 22 novembre 2017, ha recepito il Regolamento Edilizio Tipo, di cui all’Intesa sopraindicata, stabilendo inizialmente il termine del 21 maggio 2018 entro il quale i Comuni avrebbero dovuto adeguare i propri regolamenti edilizi.

Successivamente, constatato che anche una volta adeguati i regolamenti edilizi comunali al RE-T (Regolamento Edilizio Tipo), le definizioni uniformi aventi incidenza sulle previsioni dimensionali avrebbero potuto esplicitare la loro capacità conformativa solo a seguito della successiva approvazione di varianti agli strumenti urbanistici redatti in funzione di tali definizioni, al fine di evitare che i comuni dovessero attivare appositi e diversi procedimenti di variante dei loro vigenti strumenti urbanistici, la Regione ha ritenuto opportuno disciplinare tale fattispecie coordinandola con quella concernente la variante urbanistica finalizzata all’adeguamento ai contenuti della deliberazione regionale di cui all’art. 4, comma 1, lett. a) della legge regionale n. 14/2017, sulla quantità massima di consumo di suolo ammesso (c.fr. precedente punto 1.1) prorogando il termine per l’adeguamento inizialmente al 31.12.2019 e, successivamente, al 30.09.2020 (ora ulteriormente prorogato a causa del Coronavirus). Infatti, l’art. 48ter della LR 11/04 dispone:

Art. 48 ter - Disposizioni per l’attuazione dell’Intesa concernente l’adozione del Regolamento Edilizio Tipo di cui all’articolo 4, comma 1 sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

1. I Comuni, al fine di recepire quanto disposto dall’Intesa sancita tra il Governo, le Regioni ed i Comuni, ai sensi dell’articolo 8, comma 6 della legge 5 giugno 2003, n. 131, adeguano i regolamenti edilizi allo schema di Regolamento Edilizio Tipo e ai relativi allegati, ai sensi dell’articolo 4, comma 1 sexies, del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001.

2. Le nuove definizioni aventi incidenza urbanistica, incompatibili con quelle contenute nei regolamenti edilizi e nelle norme tecniche degli strumenti urbanistici vigenti, trovano applicazione a far data dall’efficacia della variante di cui al comma 4.

3. I Comuni utilizzano in ogni caso le nuove definizioni ai fini della determinazione dei parametri e dei coefficienti necessari per l’approvazione della variante al cui al comma 4.

4. I Comuni, con apposita variante, adeguano gli strumenti urbanistici comunali alle nuove definizioni uniformi aventi incidenza urbanistica nei tempi e con le procedure previsti, rispettivamente,

dall'articolo 13, comma 10 e dall'articolo 14 della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11".

E' importante evidenziare che, ai sensi del secondo comma, le *nuove definizioni del RE-T aventi incidenza urbanistica* (tale condizione è specificata nell'allegato A al RE-T) *incompatibili con quelle contenute nei regolamenti edilizi e nelle norme tecniche degli strumenti urbanistici vigenti, troveranno applicazione a far data dall'efficacia della variante al PI "di allineamento" al RE-T*, semplificando la fase transitoria nella quale si sarebbe dovuta garantire l'invarianza degli effetti sui parametri di piano nella transizione dalle vecchie alle nuove definizioni.

Anche le successive modifiche al Regolamento Edilizio Comunale saranno effettuate ai sensi dell'articolo 2, comma 4 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e dell'articolo 3 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Per il "riallineamento" al nuovo Regolamento Edilizio (Tipo) con aggiornamento dei rispettivi rimandi, si sono adottati seguenti criteri:

- **Raccordo con la normativa del PI:** quando possibile si sono riproposti i parametri e i riferimenti già vigenti (e verificati con l'UTC) al fine di facilitare una transizione normativa meno "brusca" limitando l'impatto sul dimensionamento di piano. In particolare, i contenuti delle definizioni degli elementi architettonici e degli indici edilizi ed urbanistici, sono stati portati nel Regolamento Edilizio:
 - o nell'allegato A) per quanto riguarda le definizioni uniformi (obbligatorie) con le precisazioni riportate nell'art. 2;
 - o nell'art. 4 – Definizioni tecniche di competenza comunale – per quanto riguarda, appunto, le definizioni non comprese nell'allegato A),limitando le modifiche al necessario adeguamento/aggiornamento previsto (ad esempio le distanze si misurano oggi in maniera radiale...). Tale scelta ha consentito di non modificare le modalità di calcolo delle potenzialità edificatorie del Piano degli Interventi.
- **Contenuti di fonte normativa:** per quanto riguarda, invece, i contenuti di fonte normativa, si è spesso optato per il rimando sistematico alla fonte stessa piuttosto che la sua riproposizione testuale, anche in considerazione che la competenza concorrente stato-regioni in materia di governo del territorio e il continuo aggiornamento delle fonti (e delle sentenze...) avrebbero potuto comportare l'obsolescenza del RE-T o l'introduzione di elementi di ambiguità interpretativa.

Gli elaborati, oltre la presente Relazione di adeguamento del nuovo Regolamento Edilizio, comprendono:

- Regolamento Edilizio;
- Allegato A: Quadro delle definizioni uniformi;
- Allegato B: Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia.

Ciò premesso, poiché la nuova struttura del Regolamento Edilizio (comprensivo degli allegati) non ne consente un immediato confronto “articolo su articolo”, con la precedente edizione, si descrivono di seguito i principali contenuti confermati o modificati.

Art. 2 Definizioni uniformi

A fronte delle definizioni uniformi riportate nell'allegato A e puntualmente richiamate dal RE, sono state introdotte delle semplici precisazioni negli acronimi (con correzione delle errate ripetizioni nel testo originale) e nelle unità di misura.

Per quanto riguarda la superficie accessoria (15-SA) non si è ritenuto opportuno utilizzare la discrezionalità che sembrerebbe offerta dal testo dell'Intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni (*La superficie accessoria può ricomprendere, ad esempio...*) aderendo al testo proposto dalla Regione con DGR n. 669 del 15 maggio 2018 “*Linee guida e suggerimenti operativi rivolti ai Comuni per l'adeguamento al Regolamento Edilizio-Tipo (RET)*” la quale stralciando la precisazione “*ad esempio*”, sembrerebbe offrire un'interpretazione più restrittiva.

Per quanto riguarda l'altezza della fronte (27 – HF) si è ritenuto utile precisare gli indirizzi cui il progetto deve uniformarsi nella definizione della quota dell'estremità inferiore riproponendo, sostanzialmente, il contenuto dell'art. 117 lett. c) (linea di terra) del previgente RE; per quanto riguarda, invece, il limite superiore, questo non può che essere riferito alla definizione uniforme n. 28 – altezza dell'edificio, non del tutto corrispondente con la definizione previgente (linea di copertura):

27. Altezza del fronte (HF)

- *l'altezza del fronte dell'edificio si misura in metri (m) nel rispetto delle seguenti modalità:*
 - a) ***all'estremità inferiore***, il progetto definirà la quota minima di ciascun fronte del fabbricato corrispondente al punto più basso della proiezione di tutte le parti edificate che concorrano alla formazione della superficie coperta (Def. u. 8 - SC) nel rispetto dei seguenti indirizzi:
 - a1): *la quota minima è determinata dall'intersezione della proiezione della superficie coperta (def. u – 8) con il piano del terreno esistente, come documentato dallo stato di fatto;*
 - a2): *nelle zone pianeggianti, ove il tessuto urbano sia già definito, con esclusione delle zone rurali, l'altezza può essere riferita alla quota del colmo strada o del marciapiede stradale del fronte lotto;*
 - a3): *soltanto quando sia necessario procedere preliminarmente ad interventi di rimodellazione del terreno superiori a 50cm per compensare avvallamenti circoscritti o eliminare ristagni d'acqua, la quota minima è stabilita dal*

permesso di costruire, previa presentazione dei profili planoaltimetrici relativi allo stato di fatto e al progetto.

a4): intervento edilizio subordinato a PUA:

- *la “quota di imposta” è determinata dal PUA stesso in applicazione degli indirizzi di cui ai punti precedenti tenendo conto dell’organizzazione complessiva e del contesto e in riferimento alla quota del marciapiede o della viabilità pubblica o di uso pubblico esistenti o di progetto circostanti.*

Ai soli fini del parametro urbanistico di zona (parametro di altezza stabilito dal P.I.), quindi non per la misurazione delle distanze nel computo dell'altezza non si tiene conto dello zoccolo o vespaio non praticabile, nel caso in cui non vi sia locale interrato sottostante, fino a 50 cm sul piano di campagna naturale, in quanto imposto da esigenze igieniche dell'edificio.

- b) **All'estremità superiore**, la quota è data dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane; nel caso di falde inclinate, curvilinee o di sopraelevazioni che definiscano un piano di copertura con angolo superiore a 45°, l'altezza è misurata al colmo del tetto o, comunque, nel punto più alto dell'edificio*

Ai soli fini del parametro urbanistico di zona (parametro di altezza stabilito dal P.I.), quindi non per la misurazione delle distanze, si precisa che nel computo dell'altezza:

- *si considera la quota riferita all'ultimo piano accessibile, agibile o potenzialmente abitabile, per le sue caratteristiche metriche: al fine del computo dei parametri, si ritiene potenzialmente agibile o abitabile quella porzione di sottotetto avente un'altezza media di almeno 2,20m a partire da un'altezza minima di 1,60m.*
- *nel caso di copertura inclinata si assumerà l'altezza media;*
- *ne caso in cui la linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura si trovi a quota diversa, va considerata la quota di ciascun fronte.*

Art. 4 Definizioni tecniche di competenza comunale

Punto 2. Volume edificabile (VE)

L'elemento saliente è la definizione del volume edificabile (VE) ai fini della determinazione della potenzialità edificatoria del Piano che, come noto, non essendo descritta nelle definizioni uniformi, consente ai diversi enti (Regione e Comuni) una certa “flessibilità” nel recepimento.

Il Piano di interventi previgente esprimeva la capacità edificatoria delle zone B e C attraverso l'indice di utilizzazione in mq/mq; al contempo, per gli interventi puntuali anche nelle medesime zone, stabiliva spesso un riferimento volumetrico; si determina, pertanto, un doppio parametro collegato dalla seguente formula:

$$(I_f) = (U_f) \times 3.$$

Con la variante al PI collegata all'approvazione del RET, al fine di perseguire la semplificazione si è ritenuto utile ricondurre la capacità edificatoria ad un unico parametro edificatorio espresso in mc/mq:

conseguentemente sono state riformulate le definizioni in aderenza al quadro delle definizioni uniformi con l'obiettivo di non alterare (o modificare marginalmente) la previgente capacità edificatoria. Per quanto riguarda gli elementi che non concorrono alla determinazione del volume edificabile (Nve), nel RET si sono ricondotte anche le fattispecie precedentemente inserite nelle NTO del PI (c.fr. art. 37) e quanto disposto nella definizione uniforme n. 15 *“gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile”*. Si è scelto di “ricomporre” la definizione del volume edificabile precedentemente contenuta nelle NTO, come segue:

Vigente	RET 2024
<p>Articolo 116 - INDICI URBANISTICI</p> <p>Gli indici di fabbricabilità e di utilizzo territoriali si applicano in caso di piano urbanistico attuativo (P.U.A.). Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria si applicano in caso di intervento edilizio diretto (I.E.D.). I parametri fondiari e territoriali si applicano in via alternativa. Quando siano previsti sia gli indici di fabbricabilità sia quelli di utilizzazione, va sempre applicato quello dei due indici che risulti più restrittivo. Gli indici edificatori si intendono come indici massimi. Ai soli fini del computo degli oneri, la trasformazione da indici di utilizzazione (espressi in mq/mq) ad indici di fabbricabilità (espressi in mc/mq) va eseguita secondo la seguente formula: $(If) = (Uf) \times 3.$</p> <p>Omissis</p> <p>c) Indice di utilizzazione territoriale (Ut) Per indice di utilizzazione territoriale deve intendersi la massima superficie utile (Su) come definita nel successivo art. 117, espressa in metri quadrati costruibili per ogni mq. di superficie territoriale (St).</p> <p>d) Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) Per indice di utilizzazione fondiaria deve intendersi la massima superficie (Su) espressa in mq., costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria (Sf).</p> <p>e) Indice di fabbricabilità territoriale (It) Per indice di fabbricabilità territoriale deve intendersi il volume massimo, espresso in mc.,</p>	<p>CAPO I - Finalità e definizioni uniformi</p> <p>Art. 2 Definizioni uniformi</p> <p>Le “Definizioni uniformi” come definite nell'allegato A) dell'Intesa Governo-Regioni-Comuni del 20 ottobre 2016, sono riportate nell' Allegato A al presente Regolamento e trovano applicazione con le precisazioni di seguito indicate.</p> <p style="text-align: center;">omissis</p>

<p>costruibile per ogni mq. di superficie territoriale (St).</p> <p>f) Indice di fabbricabilità fondiaria (If) Per indice di fabbricabilità fondiaria deve intendersi il volume massimo, espresso in mc., costruibile per ogni mq di superficie fondiaria (Sf).</p>	
<p style="text-align: center;">Articolo 117 - INDICI EDILIZI omissis</p> <p>d) Volume del fabbricato (V) Per volume del fabbricato deve intendersi la somma dei prodotti delle superfici utili dei singoli piani per le rispettive altezze, computate da piano utile a piano utile, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio. In caso di coperture inclinate, il volume dell'ultimo piano va calcolato come prodotto della superficie utile per l'altezza media misurata all'intradosso della copertura.</p> <p>Ai fini del calcolo del volume deve essere considerato tutto ciò che è realizzato o progettato fuori terra, ovvero con intradosso del solaio di pavimento posto a quota maggiore del piano campagna, nel caso in cui non vi sia locale interrato sottostante, con la sola esclusione dei volumi tecnici e dei portici aperti su due lati fino alla concorrenza massima di mq 50 e comunque quando gli stessi (complessivamente) non superino come superficie il 20% della superficie coperta del fabbricato residenziale principale, qualora questo parametro dimensionale sia superato, l'intero portico sarà considerato ai fini del calcolo del volume.</p> <p>I volumi tecnici, ai fini dell'esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, sono i volumi strettamente necessari a contenere ed ad acconsentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc...) che non possono per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.</p> <p>Sono da considerare "volumi tecnici" il volume del sottotetto, se non è abitabile o praticabile, i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi d'espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda.</p> <p>Non sono invece da intendere come volumi tecnici gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili.</p> <p>In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.</p> <p style="text-align: center;">omissis</p> <p>a) Superficie utile (Su) Per superficie utile deve intendersi la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra misurate al lordo di</p>	<p>Art. 4 Definizioni tecniche di competenza comunale</p> <p>Volume edificabile (VE) Il volume edificabile considerato dall'indice di edificabilità (IT o IF) o da indicazioni puntuali di Piano, è dato dalla somma dei prodotti della superficie totale (def. un. 12) dei singoli piani per le rispettive altezze lorde (def. un. 26), al netto del volume interrato, ovvero della porzione posta ad una quota di terreno inferiore rispetto a quella del terreno in aderenza all'edificio.</p> <p>Non concorrono alla determinazione del volume edificabile (Nve) i manufatti realizzabili in regime di edilizia libera elencati al successivo punto 7.5 e nei limiti ivi precisati, nonché:</p> <p>a) i portici pubblici o di uso pubblico;</p> <p>b) i portici/porticati (def. unif. 39) fino alla concorrenza massima di mq 50 di superficie coperta (def. unif. N. 8 Sc) e comunque quando gli stessi (complessivamente) non superino come superficie coperta il 20% della superficie coperta (Def. unif. N. 8 Sc) del fabbricato residenziale principale; qualora questo parametro dimensionale sia superato, la parte eccedente sarà considerata ai fini del calcolo del volume edificabile; si precisa che l'eventuale suddivisione in altezza del porticato con l'apposizione di un solaio intermedio determina la creazione di un loggiato (Def. un. N. 37) computabile se praticabile.</p> <p>c) il volume (accessorio) da adibire ad autorimessa, ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 e comunque della misura massima di mq 18 per ogni unità immobiliare residenziale esistente alla data del 7 aprile 1989 che ne fosse sprovvista o carente, da vincolare ad uso ad uso autorimessa;</p> <p>d) la copertura dei parcheggi pertinenziali nei limiti di cui all'art. 9 della L. 122/89 come declinati dal PI, con esclusione delle zone A, mediante strutture leggere "pensiline"(def. unif. 38) o tettoie (def. unif. 41) di altezza media del fronte non superiore a 2,50 m aperte su ogni lato, con distanza minima dal confine di 1,5m, salvo accordo tra confinanti, e 5 m dalla strada;</p> <p>e) Il volume interrato a condizione che le pareti esterne siano appoggiate al terreno su tutti i lati, con possibile eccezione di uno;</p>

Relazione di adeguamento R.E. – 2024

<p>murature interne e perimetrali. Nel computo della superficie utile devono includersi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le scale, i pianerottoli, i vani ascensore; - gli attici, i sottotetti abitabili o le parti di sottotetto con altezza, misurata dal pavimento all'intradosso della struttura di copertura, maggiore di ml. 1,80; - i corpi a sbalzo chiusi; - le logge per le loro parti rientranti oltre i ml. 1,20; - i locali seminterrati che emergono rispetto al piano campagna originario. <p>Dallo stesso computo sono esclusi: .</p> <ul style="list-style-type: none"> - gli spazi porticati, ricavati all'interno del perimetro del fabbricato, se di uso pubblico; - gli annessi rustici; - le cabine elettriche, telefoniche o di distribuzione del gas ed altri vani tecnici; - i sottotetti non abitabili, per le loro parti in cui l'altezza, misurata dal pavimento all'intradosso della struttura della copertura, sia inferiore a ml. 1,80; - le logge rientranti, fino alla profondità massima di ml.1,20. <p style="text-align: center;">...omissis...</p> <p>Nei casi di comprovate necessità igieniche e statiche di fabbricati inadeguati ai bisogni essenziali del nucleo familiare, il Responsabile dell'Ufficio può autorizzare i lavori di ristrutturazione ed eventuale ampliamento fino ad un massimo di 30 mc per ogni singola unità immobiliare, in deroga ai parametri del PI e nel rispetto della disciplina di legge per quanto riguarda le distanze e i distacchi. Nel caso in cui il fabbricato ricadesse in ambito agricolo, la tipologia risultante dovrà essere in armonia con quella tradizionale del luogo.</p> <p>b) Superficie coperta (Sc)</p> <p>Per superficie coperta si intende la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra e dotate di copertura, aventi l'intradosso del solaio di pavimento posto ad una quota maggiore di quella del piano campagna; non concorrono alla determinazione della superficie coperta:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gli aggetti e le logge, senza soprastanti corpi chiusi, per la parte in rientro o sporgenza fino a ml. 1,20; - gli sporti di copertura per la parte a sbalzo inferiore a ml. 1,20 e le scale aperte a rampa unica, larghe fino a ml. 1,20; - i portici aperti su due lati fino alla concorrenza massima di mq 50 e comunque quando gli stessi (complessivamente) non superino come superficie il 20% della superficie coperta del fabbricato residenziale principale; qualora questo parametro dimensionale sia superato, l'intero portico sarà considerato ai fini del calcolo della superficie coperta. Si prescrive comunque che i portici di qualsiasi dimensioni e siano considerati superficie coperta ai soli fini del rispetto delle distanze minime dalle strade, dai confini e dai fabbricati. 	<ul style="list-style-type: none"> f) la porzione del sottotetto non abitabile e non agibile in quanto priva dei requisiti di cui al successivo art. 36, lett. h, i; g) le serre captanti, le torri o camini di ventilazione, nonché altri spazi strettamente funzionali al risparmio energetico ed idrico ed alle fonti di energia rinnovabile; h) le strutture tecnologiche strettamente indispensabili al sostegno dei pannelli solari termici o fotovoltaici ai sensi della LR 14/'19, art. 17, punto 5 e DGRV n. 2508/'09; sono fatte salve le norme di natura civilistica; i) le vetrate panoramiche amovibili (VePA) di cui al d. P.R. 380/'01, art. 6, comma 1, lett. b-bis; j) i volumi tecnici di cui all'art. 2, voce 31; k) le pensiline (def.un. 38) a protezione della porta di ingresso con aggetto inferiore a 1,5m e larghezza complessiva non superiore a 1,5 a quella della porta; l) il volume dello zoccolo o vespaio non praticabile, del fabbricato, fino a 50 cm sul piano di campagna naturale, in quanto imposto da esigenze igieniche dell'edificio; m) limitatamente agli immobili condominiali: <ul style="list-style-type: none"> - gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni; - le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere; - i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. n) per gli interventi di nuova costruzione e di riqualificazione energetica degli edifici esistenti di cui all'articolo 14 del D. Lgs. n. 102/2014, commi 6 e 7, si applicano gli "scomputi dal volume, dalla superficie coperta e dal rapporto di copertura" ivi indicati con i principi di esenzione minima stabiliti dalla normativa regionale, L.R. 21/1996 aggiornata dalla L.R. n. 4 del 26 giugno 2008.
---	---

<p>- le pensiline di copertura a sbalzo in corrispondenza:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ dei portoni carrai degli edifici produttivi (tirante dall'alto o con colonna al piede) di dimensioni massime pari all'apertura del portone con un franco di mt. 1 per ragioni costruttive e profondità massima di tre metri; ▪ di impianti tecnologici esterni limitatamente all'ingombro in pianta di detti impianti tecnologici. <p>Le pensiline a sbalzo di cui sopra devono comunque mantenere una distanza minima di 2,0m dalle strade (nel rispetto del C. d. S.), dai confini e dai fabbricati purché interni alla zona produttiva.</p>	
<p>c) Altezza del fabbricato (H) Per altezza del fabbricato deve intendersi l'altezza massima fra quelle delle varie fronti misurata dalla linea di terra alla linea di copertura:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>la linea di terra</u> è determinata dall'intersezione del fronte dell'edificio con il piano del terreno esistente, come documentato dallo stato di fatto; nelle zone pianeggianti, ove il tessuto urbano sia già definito, con esclusione delle zone rurali, l'altezza può essere riferita alla quota del colmo strada o del marciapiede stradale del fronte lotto. Soltanto quando sia necessario procedere preliminarmente ad interventi di rimodellazione del terreno superiori a 50cm per compensare avvallamenti circoscritti o eliminare ristagni d'acqua, la quota zero è stabilita dal permesso di costruire, previa presentazione dei profili planoaltimetrici relativi allo stato di fatto e al progetto. - <u>la linea di copertura</u>, per gli edifici con copertura piana, è determinata dall'intersezione della parete perimetrale esterna del fronte dell'edificio con il piano di intradosso dell'ultimo solaio. Per gli edifici con copertura inclinata fino a 45°, la linea di copertura è determinata dall'intersezione della parete perimetrale esterna del fronte dell'edificio con il piano d'intradosso della struttura di copertura (quando in laterocemento) o dell'assito (quando in legno): per i timpani, se determinano volume urbanistico, è calcolata l'altezza media. Nel caso di falde inclinate, curvilinee o di sopraelevazioni che definiscano un piano di copertura con angolo superiore a 45°, l'altezza è misurata al colmo del tetto o, comunque, nel punto più alto dell'edificio. <p>Nella determinazione delle altezze sono comunque esclusi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i parapetti pieni al piano di copertura con altezza minore di 1,20 m; - i manufatti tecnologici, quali extracorsa di ascensori, tralicci, ciminiere e vani tecnici particolari, fatte salve le disposizioni relative ai vincoli aeroportuali. 	<p><u>27 Altezza del fronte (HF)</u></p> <p>- <i>l'altezza del fronte dell'edificio si misura in metri (m) nel rispetto delle seguenti modalità:</i></p> <p>a) all'estremità inferiore, il <u>progetto</u> definirà la quota minima di ciascun fronte del fabbricato corrispondente al punto più basso della proiezione di tutte le parti edificate che concorrano alla formazione della superficie coperta (Def. u. 8 - SC) nel rispetto dei seguenti indirizzi:</p> <p>a1): <i>la quota minima è determinata dall'intersezione della proiezione della superficie coperta (def. u – 8) con il piano del terreno esistente, come documentato dallo stato di fatto;</i></p> <p>a2): <i>nelle zone pianeggianti, ove il tessuto urbano sia già definito, con esclusione delle zone rurali, l'altezza può essere riferita alla quota del colmo strada o del marciapiede stradale del fronte lotto;</i></p> <p>a3): <i>soltanto quando sia necessario procedere preliminarmente ad interventi di rimodellazione del terreno superiori a 50cm per compensare avvallamenti circoscritti o eliminare ristagni d'acqua, la quota minima è stabilita dal permesso di costruire, previa presentazione dei profili planoaltimetrici relativi allo stato di fatto e al progetto.</i></p> <p>a4): <i>intervento edilizio subordinato a PUA:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>la "quota di imposta" è determinata dal PUA stesso in applicazione degli indirizzi di cui ai punti precedenti tenendo conto dell'organizzazione complessiva e del contesto e in riferimento alla quota del marciapiede o della viabilità pubblica o di uso pubblico esistenti o di progetto circostanti.</i>

<p>Tutte le quote devono essere riferite a un caposaldo (punto fisso) di livellazione da materializzare nel lotto o nell'intorno. L'altezza delle fronti dell'edificio è il parametro da utilizzare ai fini della verifica delle distanze degli edifici dai confini e dalle strade.</p> <p>Ai sensi e nei limiti delle vigenti disposizioni di legge nazionali e regionali in materia di prestazioni energetiche degli edifici, ai fini della determinazione dell'altezza massima sono fatte salve le eccedenze derivanti dalla realizzazione degli eventuali maggiori spessori delle coperture.</p>	<p><u><i>Ai soli fini del parametro urbanistico di zona (parametro di altezza stabilito dal P.I.), quindi non per la misurazione delle distanze nel computo dell'altezza non si tiene conto dello zoccolo o vespaio non praticabile, nel caso in cui non vi sia locale interrato sottostante, fino a 50 cm sul piano di campagna naturale, in quanto imposto da esigenze igieniche dell'edificio.</i></u></p> <p>b) All'estremità superiore, la quota è data dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane; nel caso di falde inclinate, curvilinee o di sopraelevazioni che definiscano un piano di copertura con angolo superiore a 45°, l'altezza è misurata al colmo del tetto o, comunque, nel punto più alto dell'edificio</p> <p><u><i>Ai soli fini del parametro urbanistico di zona (parametro di altezza stabilito dal P.I.), quindi non per la misurazione delle distanze, si precisa che nel computo dell'altezza:</i></u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>si considera la quota riferita all'ultimo piano accessibile, agibile o potenzialmente abitabile, per le sue caratteristiche metriche: al fine del computo dei parametri, si ritiene potenzialmente agibile o abitabile quella porzione di sottotetto avente un'altezza media di almeno 2,20m a partire da un'altezza minima di 1,60m.</i> - <i>nel caso di copertura inclinata si assumerà l'altezza media;</i> - <i>ne caso in cui la linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura si trovi a quota diversa, va considerata la quota di ciascun fronte.</i>
<p>Articolo 37 - COSTRUZIONI ACCESSORIE</p> <p style="text-align: center;">Omissis</p> <p>Per i fabbricati esistenti nelle zone residenziali sono ammessi locali accessori quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc. ..., staccati dal fabbricato principale, qualora ne sia dimostrata l'assoluta necessità e l'impossibilità di realizzarli a ridosso del fabbricato stesso.</p> <p>E' ammessa la realizzazione a confine e, previa istanza contestuale dei proprietari confinanti, di garages di altezza massima non superiore a mt. 2,50 misurata al colmo della copertura, in eccezione all'indice di fabbricabilità e comunque della misura massima di mq 18 per ogni unità immobiliare, qualora vengano realizzati interessando almeno due proprietà contigue che per la saturazione dei parametri di piano non ne abbiano consentita altrimenti la costruzione.</p>	

<p>Fatte salve diverse disposizioni previste dalla disciplina regionale e dal P.R.C. e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, sono ammessi, previa comunicazione preventiva al Comune,</p> <p>a) <u>i pergolati</u>, ovvero le impalcature con funzione di tutore per piante rampicanti, costituite da pali e sostegni orizzontali con diametro inferiore a 5,0 cm, che siano posti a distanza superiore a m 1,50 e con altezza tale da consentire il passaggio di una persona in posizione eretta;</p> <p>b) <u>le pompeiane</u>, ovvero le impalcature costituite da pali e sostegni orizzontali realizzate esclusivamente in legno, in aderenza al fabbricato residenziale principale, fino ad un ingombro massimo di 25 mq per alloggio;</p> <p>c) <u>i gazebo</u>, ovvero chioschi da giardino a carattere temporaneo con struttura metallica o lignea aperti su tutti i lati, fino ad un ingombro massimo di 16 mq per alloggio;</p> <p>d) <u>copertura degli accessi pedonali</u> con altezza massima non superiore a 2,20 m e superficie coperta fino a 3,00 mq;</p> <p>e) <u>arredi da giardino in legno</u> (cuccia per il cane, ricovero attrezzi da giardino, strutture per il gioco dei bambini e simili) con altezza massima non superiore a 2,20 m e superficie coperta fino a 14,00 mq; gli arredi da giardino devono essere collocati in posizione più possibile defilata dalle proprietà di terzi.</p> <p>La disciplina regolamentare relativa alle distanze, fatti salvi i diritti di terzi disciplinati dal Codice Civile e quanto disposto alla L.R. 30 luglio 1996, n. 21, non si applica alle strutture sopra indicate: essi debbono comunque rispettare le distanze dalle strade pubbliche al fine di non costituire pregiudizio o pericolo per la visibilità della circolazione automobilistica. Si richiama il rispetto della disciplina in materia ambientale.</p>	
--	--

7. Distanze

Mentre la definizione e la modalità di misurazione delle distanze sono contenute nell'allegato A) (30 – D), si sono qui precisate le diverse distanze da rispettarsi dalle (7.1) strade (in riferimento al centro abitato, al codice della strada e alla zonizzazione di piano comprendente, altresì, le indicazioni particolari sugli interventi ammessi nelle fasce di rispetto stradale in riferimento alla LR 11/'04, art.41, comma 4ter. E alle costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità; (7.2)dai confini di proprietà, (7.3) dai confini di zona, (7.4) tra i fabbricati.

7.1 Distanza dalle strade (DS)

- *Le modalità di misurazione delle distanze dal confine stradale sono stabilite dal D.Lgs. 285/92 e D.P.R. 495/92 e successive modifiche ed integrazioni.*

Relazione di adeguamento R.E. – 2024

- Per confine stradale si intende il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato, comprese le strutture di delimitazione non transitabili (marciapiedi, parapetti, arginelle e simili); in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea. Sono computabili, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali, a verde ed a parcheggio di proprietà privata.
- In riferimento alla delimitazione di Centro Abitato di cui all'art. 4 del Codice della Strada, le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di edifici di qualsiasi natura e consistenza lateralmente alla strada, non possono essere inferiori a:

TAB. 1 DISCIPLINA GENERALE	A autostrade	B extraurbane principali	C extraurbane secondarie	D urbane di scorrimento	E urbane di quartiere	F locali
Fuori dai centri abitati						
Edifici	60 m	40 m	30 m	-	-	20,0 m 10,0 m per le strade vicinali*
Recinzioni e muri di cinta	5,0m	5,0 m	3,0 m	3,0 m	-	3,0m
Fuori dai centri abitati ma all'interno delle aree edificabili o trasformabili in attuazione diretta del P.I.						
Edifici	30m	20 m	10m	-	10 m	P.I. Tab 2
Recinzioni e muri di cinta	-	-	-	-	P.I. Tab 2	P.I. Tab 2
Dentro i centri abitati						
Edifici	30m	-	-	20 m	10 m	P.I. Tab 2
Recinzioni e muri di cinta	3,0m	-	-	2,0 m	P.I. Tab 2	P.I. Tab 2
Indicazioni particolari						
* 5,0m per le strade interpoderali; fatto salvo il C.d.S., dentro i centri abitati nel caso di edifici esistenti in fascia di rispetto, l'ampliamento ammissibile in base agli indici di edificabilità può essere realizzato a condizione che non sopravanzi verso il fronte protetto.						
Per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del PRC ubicate nelle fasce di rispetto delle strade, come definite sulla base delle vigenti disposizioni statali, nelle more di approvazione del primo PAT e PI sono ammessi gli interventi di cui alla LR 11/04, art.48, comma 7ter, lett. e).						
Le costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali volumi tecnici ed impianti tecnologici di modesta entità (cabine elettriche e telefoniche, di decompressione della rete del gas, ecc.) debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e devono rispettare una distanza minima dai confini di ml 1,50, o diversa indicazione dal Codice Civile, potendo anche essere poste in fascia di rispetto stradale previa autorizzazione rilasciata dell'ente proprietario per la conservazione della strada e per la sicurezza della circolazione. Analogamente le strutture di arredo urbano aventi pubblica utilità, quali chioschi, gazebo, pensiline bus, opere artistiche, elementi di arredo delle aree verdi e di parchi gioco, possono essere localizzate in fascia di rispetto stradale previa autorizzazione rilasciata dell'ente proprietario per la conservazione della strada e per la sicurezza della circolazione.						
Sono fatte salve particolari distanze previste per particolari strutture (allevamenti, impianti tecnologici)						

Relazione di adeguamento R.E. – 2024

<p style="text-align: center;">TAB. 2 DISCIPLINA DI ZONA</p>	<p style="text-align: center;">E urbane di quartiere F locali</p>
<p><i>Per gli edifici all'interno delle zone edificabili o trasformabili previste dal P.I. e nelle zone agricole comprese nel centro abitato.</i></p> <p><i>Sono fatte salve specifiche norme dettate per le varie zone territoriali omogenee o l'indicazione di particolari allineamenti o fasce di protezione riportate nelle tavole del P.I..</i></p>	<p>1. Distanze</p> <ul style="list-style-type: none"> • 5,0m da strade di larghezza inferiore o uguale a m 7,0; • 7,50 m da strade di larghezza compresa tra 7,0m e 15,0m; • 10,0 m da strade di larghezza superiore a 15,0m. <p>2. Sono ammesse le costruzioni completamente interrato (ovvero con estradosso del solaio di copertura posto a quota inferiore al piano campagna e comunque inferiore a quello della strada prospiciente) a distanza di almeno 3,0m dalle strade di distribuzione interne alle zone edificabili salvo l'allineamento con fabbricati già esistenti a distanza inferiore; dalle altre strade ed esternamente dai centri abitati devono rispettare le distanze previste per gli edifici fuori terra.</p> <p>3. Il rilascio del titolo abilitativo per interventi edificatori a distanza inferiore a quanto indicato al comma 1, è subordinato all'acquisizione dell'autorizzazione dell'ente proprietario o gestore della strada, ai sensi dell'articolo 21 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo codice della strada" e successive modificazioni, nonché alla sottoscrizione di un atto d'obbligo contenente l'impegno dell'avente titolo a non richiedere maggiori somme a titolo di indennizzo in caso di eventuali lavori di adeguamento, modifica o ampliamento della sede viaria.</p>
<p>Recinzioni e muri di cinta</p> <p><i>Se non diversamente disciplinato dal P.I. per le diverse zone territoriali omogenee, le distanze sono le seguenti</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • strade dotate di marciapiede di larghezza maggiore o uguale a 1,50 m: filo marciapiede; • strade dotate di marciapiede di larghezza inferiore a 1,50 m: fino a consentire l'allargamento del marciapiede a 1,50; • strade prive di marciapiede (o sul lato privo di marciapiede): 1,5 m; • nel caso di strada priva di marciapiede ma con fosso di guardia, dal ciglio esterno del fosso va mantenuto un distacco di 1,0 m; • in caso di scarpata o di muro di terrazzamento di altezza superiore ad 1,0m: 0,5m. <p><i>E' facoltà del Responsabile dell'UTC consentire distanze diverse nel caso di prevalenti opportunità di allineamento con recinzioni esistenti o quanto non sia prevista e prevedibile la realizzazione di opere pubbliche (marciapiedi, allargamenti stradali, muri di contenimento, ecc.)</i></p>

7.2 Distanza dai confini di proprietà (DC)

- *Non inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato, con un minimo di 5,0m; è ammessa una distanza inferiore previa presentazione del consenso alla costruzione in deroga rilasciata dal confinante proprietario o avente titolo in forma pubblica, oppure sotto forma di dichiarazione sostitutiva con data certa, impegnandosi esplicitamente nel caso di trasferimento della proprietà, a menzionare negli atti di trasferimento il vincolo/servitù conseguente al rilascio dell'autorizzazione a costruire ad una distanza inferiore. Il vincolo/servitù dovrà essere accettato nell'atto dagli aventi causa.*
- *Tra manufatti non costituenti volume edificabile è ammessa la deroga previa presentazione del consenso del confinante proprietario o avente titolo, in forma di accordo privato in data certa da allegare agli elaborati di progetto.*
- *E' fatto salvo quanto previsto dal d.P.R 380/01, art. 79.*

7.3 Distanze dai confini di zona.

- *I perimetri delle zone di diversa tipologia funzionale sono equiparati ai confini di proprietà: eventuali deroghe alle distanze potranno essere concesse dal Comune accertata l'autonomia funzionale dell'intervento previsto rispetto alla specifica disciplina di zona.*
- *Al fine della determinazione della distanza dei fabbricati dai confini di zona, si stabilisce inoltre che il confine delle zone riservate ad opere ed attrezzature pubbliche, esistenti o previste, sono equiparati ai confini di proprietà: eventuali deroghe potranno, quindi, essere concesse dal Comune.*
- *Tra zone di corrispondente tipologia funzionale non si applica la disciplina delle distanze dai confini di zona.*

7.4 Distanza tra Fabbricati (DF) (per modalità di calcolo vedi definizioni uniformi n. 30)

- *La distanza tra la sagoma dei fabbricati deve soddisfare entrambe le condizioni:*
 - *minimo (radiale) non inferiore a m 5,00 riducibili a m 3,00 nel caso di realizzazione di costruzioni accessorie della stessa proprietà. Sono fatte salve le disposizioni del Codice Civile.*
 - *tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti è prescritta la distanza (lineare) minima di cui al DM 1444/68 e s.m.i., art. 9, fatto salvo quanto previsto dal d.P.R. 380/01, art. 2bis, art. 3, comma 1, lett. c) e art. 79 o per l'adempimento a normative specifiche definite da apposite disposizioni legislative (cappotti per contenimento energetico, ecc.)*
- *Si considera finestrata la parete che sia interessata da fori che costituiscono vedute ai sensi dell'art. 900 C.C. : sono ad esse assimilabili gli aggetti e sporti (balconi, ballatoi, ecc) eccedenti la sagoma (def. un. 18) dell'edificio.*
- *E' ammessa l'edificazione in aderenza, con tutta o parte della parete laterale del fabbricato confinante, nel rispetto delle norme dettate dal Codice Civile; la nuova costruzione può svilupparsi con parete non finestrata anche oltre ai limiti di ingombro verticali del fabbricato adiacente fino al massimo consentito nella zona (salvo il rispetto del distacco tra pareti e pareti finestrate) previo accordo tra i proprietari confinanti da stipularsi con apposito atto da trascriversi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.*
- *Sono ammesse le deroghe alle distanze sopra indicate nei casi previsti dalla legge.*

Relazione di adeguamento R.E. – 2024

Opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera

Particolarmente interessante è la disciplina di cui al punto 5.5 in quanto, oltre che a precisare le distanze per le opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera, ne fornisce le caratteristiche che le rende conformi alle previsioni del PI, anche in riferimento alle previgenti indicazioni del previgente RE.

7.5 Distanze per le opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera, (c.fr. DM 2 marzo 2018)

<p>Tipo di opera di cui al glossario DM 2 marzo 2018 come integrato dalle precisazioni di emanazione comunale (l'assenza di numerazione ne attesta la definizione solo comunale).</p> <p>Le opere che superano le dimensioni o non rispettano le caratteristiche sotto descritte, non rientrano nell'attività edilizia libera e sono subordinate a titolo abilitativo ai sensi del d.P.R. 380/01, Titolo II.</p> <p>Qualora le opere, soggette ad attività edilizia libera, vengano realizzate in ambiti sottoposti a vincoli di legge, dovrà essere acquisito il relativo nulla osta, se necessario.</p>	<p>Distanza da strada, fatte salve disposizioni del Codice della Strada - D.Lgs. n. 285/1992 e s.m.i.- e la sicurezza della circolazione. Sono ammesse deroghe da parte dell'ente proprietario della strada ma non devono, in ogni caso, recare pregiudizio alla sicurezza e alla circolazione stradale.</p>	<p>Distanza dai confini, fatti salvi accordi tra confinanti da formalizzare in forma di accordo privato in data certa, e a condizione non si determinino intercapedini dannose; nel caso di recinzione cieca, potranno essere addossati alla recinzione purchè non superino l'altezza della stessa.</p>	<p>Fatto salvo il rispetto del Codice Civile, è possibile derogare la distanza da altri edifici, previo accordo tra proprietari da formalizzare in forma di accordo privato in data certa, e a condizione non si determinino intercapedini dannose</p>
<p>25. Punto di ricarica per veicoli elettrici</p>	<p>Secondo disposizioni impartite dall'Ente proprietario</p>	<p>1,5 m</p>	<p>5,0m</p>
<p>26. Pompa di calore aria-aria (potenza termica utile nominale < 12kw)</p>	<p>1,5 m fatte salve le condizioni di visibilità e sicurezza della circolazione</p>	<p>1,5 m</p>	<p>5,0m</p>
<p>27. Deposito di gas di petrolio liquefatti (<13mc)</p>	<p>Secondo disposizioni impartite dall'Ente proprietario</p>	<p>1,5m Si richiama il D.M. 14 Maggio 2004</p>	<p>Si richiama il D.M. 14 Maggio 2004</p>
<p>37. Serra stagionale compresi elementi di appoggio e/o ancoraggio realizzate con centinature facilmente amovibili e trasportabili;</p>	<p>Esternamente al centro abitato come da punto 7.1 all'interno del Centro Abitato 1,5 salvo disposizioni impartite dall'Ente proprietario;</p>	<p>1,5 m</p>	<p>5,0m</p>
<p>41. Vasca interrata di raccolta delle acque</p>	<p>Come da punto 7.1 salvo disposizioni impartite dall'Ente proprietario</p>	<p>1,5 m</p>	<p>-</p>

Relazione di adeguamento R.E. – 2024

<p>42. Pannello solare, fotovoltaico e generatore microeolico (esterno alle zona A)</p>	<p>1,5 m fatte salve le condizioni di visibilità e sicurezza della circolazione.</p> <p>(per impianti a terra o su pensilina/tettoia di cui alla LR 14/'19, art. 5 e DGRV n. 2508/'09)</p>	<p>1,5 m</p> <p>(per impianti a terra o su pensilina/tettoia di cui alla LR 14/'19, art. 5 e DGRV n. 2508/'09)</p>	<p>5,0m</p> <p>(per impianti a terra o su pensilina/tettoia di cui alla LR 14/'19, art. 5 e DGRV n. 2508/'09)</p>
<p>43. Opera per arredo da giardino (es. barbecue in muratura e/o altri materiali fino a 2,0mq di Sc / fontana / muretto / scultura/ fioriera, panca) e assimilate a condizione non costituiscano recinzione nel qual caso trova applicazione la disciplina delle recinzioni.</p>	<p>Esternamente al centro abitato come da punto 7.1 all'interno del Centro Abitato 1,5 salvo disposizioni impartite dall'Ente proprietario;</p>	<p>1,5 m per opere con emissioni (barbecue e simili) anche in presenza di recinzione cieca, a confine per le altre.</p>	<p>5,0m per opere con emissioni (barbecue e simili), 3m per le altre</p>
<p>44. Gazebo, di limitate dimensioni (max. 16 mq per unità immobiliare) e non stabilmente infisso al suolo; ai fini del presente regolamento il gazebo ha struttura aperta in legno o metallo con copertura di tela, completamente aperta sui quattro lati, e altezza non superiore a m 3,00.</p>	<p>Esternamente al centro abitato come da punto 7.1 all'interno del Centro Abitato 1,5 salvo disposizioni impartite dall'Ente proprietario;</p>	<p>1,5 m</p>	<p>5,0m</p>
<p>45. Gioco per bambini e spazio di gioco in genere, compresa la relativa recinzione, con superficie coperta massima di mq 4,00 e , altezza utile massima di 2 m. Piscine gonfiabili di facile rimovibilità, appoggiate al suolo.</p>	<p>Esternamente al centro abitato come da punto 7.1 all'interno del Centro Abitato 1,5 salvo disposizioni impartite dall'Ente proprietario;</p>	<p>1,5 m</p>	<p>5,0m</p>
<p>46. Pergolato inteso come struttura leggera rimovibile con funzione di tutore per piante rampicanti, costituita da pali e sostegni orizzontali con diametro inferiore a 5,0 cm, che siano posti a distanza superiore a m 1,50: il pergolato deve essere realizzato con altezza minima di 2,20 m, tale da consentire il passaggio di una persona in posizione eretta.</p>	<p>1,5 m fatte salve le condizioni di visibilità e sicurezza della circolazione</p>	<p>1,5 m</p>	<p>5,0m</p>
<p>47. Ricovero per animali domestici e da cortile, voliera e assimilata, con relativa recinzione. Ai fini del presente regolamento, quando tali strutture non fossero completamente trasparenti, potranno avere una superficie coperta massima di mq 3 con altezza massima all'estradosso della copertura di m 1,5 ed essere nel numero massimo di 1 per unità immobiliare.</p>	<p>1,5 m fatte salve le condizioni di visibilità e sicurezza della circolazione</p>	<p>3,0m</p>	<p>5,0m</p>
<p>48. Ripostiglio per attrezzi, da intendersi come manufatto accessorio in legno privo di allacciamento ai pubblici servizi, privo di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità.</p> <p>Ai fini del presente regolamento, tali strutture potranno avere una superficie coperta massima di mq 8,0 per unità immobiliare, con altezza massima all'estradosso della copertura di m 2,2.</p> <p>Nelle zone di tipo A tali strutture sono ammesse unicamente in adiacenza ai fabbricati esistenti o su aree scoperte con superficie > 100mq.</p>	<p>3,0 m fatte salve le condizioni di visibilità e sicurezza della circolazione</p>	<p>5,0m</p>	<p>10,0m</p>
<p>49. Sbarra, separatore, dissuasore e simili, stallo biciclette</p>	<p>Sono fatte salve le condizioni di visibilità e</p>	<p>-</p>	<p>-</p>

Relazione di adeguamento R.E. – 2024

	sicurezza della circolazione		
<p>50. Tenda, Tenda a Pergola, Pergotenda, Copertura leggera di arredo.</p> <p>Ai fini del presente regolamento si configura come:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tenda: drappo di tela o di altro tessuto e destinato a proteggere finestre e altre aperture, non sporgente dalla facciata; - tenda a pergola: elemento ombreggiante retrattile manualmente o meccanicamente e destinato a proteggere finestre e altre vedute, installato sulla facciata degli edifici, senza strutture appoggiate a terra; le tende esterne delle abitazioni e di altri edifici ad uso non commerciale non devono mai sporgere dalla proiezione sul piano orizzontale del foro finestra o porta finestra nei fronti di tutela come indicati nelle tavole di Piano; - pergotenda: elemento con funzione di copertura di spazi esterni o terrazze, quando la struttura idonea a sostenere la tenda retrattile su un lato è ancorata al muro di facciata e sull'altro è appoggiata a terra; non è ammessa se interferisce con i fronti di tutela come indicati nelle tavole di Piano; si specifica che l'opera principale deve essere la tenda e la struttura deve qualificarsi in termini di mero elemento accessorio, necessario al sostegno e all'estensione della tenda; - Copertura leggera di arredo o pompeiana (nel limite massimo del 20% della superficie utile dell'unità immobiliare principale e fino ad un massimo di 25 mq compresa la superficie dell'eventuale pergotenda) caratterizzata da struttura rimovibile costituita da pali e sostegni orizzontali o con pendenza fino al 5% realizzate in aderenza o discostate all'edificio principale, la cui eventuale copertura (teli, rampicanti, assi distanziate con divieto di coperture rigide tipo plexiglass e simili): deve consentire di fare filtrare l'aria e la luce, assolvendo a finalità non precarie di ombreggiamento e di protezione nel passaggio o nella sosta delle persone. Le coperture leggere di arredo e le pompeiane non sono ammesse sugli spazi scoperti tutelati indicati negli elaborati del Piano. <p>I materiali utilizzati per tenda, tenda a pergola, pergotenda, copertura leggera di arredo, devono essere consoni al contesto ambientale nel quale vengono inseriti e risultare omogenei sull'intero fronte.</p>	<p>3,0 m fatte salve le condizioni di visibilità e sicurezza della circolazione.</p> <p>Per gli elementi aggettanti su suolo pubblico si veda l'art. 69, punto 2d</p>	1,5 m	5,0m
<p>51. Elemento divisorio verticale non in muratura, anche di tipo ornamentale e similare.</p>	<p>Sono fatte salve le condizioni di visibilità e sicurezza della circolazione</p>	1,5 m	5,0m
<p>52. Manufatti leggeri in strutture ricettive all'aperto (roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni) e assimilati. Sono vietati nelle ZTO di tipo A</p>	<p>5,0 m fatte salve le condizioni di visibilità e sicurezza della circolazione</p>	5,0m	10,0m
Opere contingenti temporanee			

Relazione di adeguamento R.E. – 2024

53. Gazebo e Dehor (a servizio di pubblici esercizi o esercizi commerciali): la superficie non può essere superiore alla superficie di somministrazione esistente all'interno del locale.	Secondo disposizioni impartite dal proprietario	disposizioni dall'Ente	5,0m	10,0m
54. Stand fieristico	Secondo disposizioni impartite dal proprietario	disposizioni dall'Ente	5,0m	10,0m
55. Servizi igienici mobili	Secondo disposizioni impartite dal proprietario	disposizioni dall'Ente	5,0m	10,0m
56. Tensostrutture, pressostrutture e assimilabili	Secondo disposizioni impartite dal proprietario	disposizioni dall'Ente	5,0m	10,0m
57. Elementi espositivi vari	Secondo disposizioni impartite dal proprietario	disposizioni dall'Ente	5,0m	5,0m

Misure di cantiere ed eventuali tolleranze

Si è ritenuto opportuno ricordare in questo articolo le diverse disposizioni vigenti in materia, al fine di facilitarne la corretta applicazione. Per quanto riguarda, in particolare, il terzo punto, per l'irrelevanza della difformità, al fine di non creare il sovrapporsi di valutazioni non coerenti, si suggerisce di considerare anche provvedimenti già assunti dal comune che, implicitamente, abbiano considerato le difformità non significative.

Art. 32 Misure di cantiere e eventuali tolleranze

1. Per la normativa si rimanda al d.P.R. 380/01, art. 34bis.
2. Per facilitare l'applicazione del disposto di cui d.P.R. 380/01, art. 34bis comma 2, si precisa che le tolleranze esecutive si riferiscono ad elementi che legittimamente avrebbero potuto essere realizzati con diverse caratteristiche rispetto a quelle progettate ed assentite; si tratta in altri termini di ipotesi in cui, rispetto all'opera rappresentata negli elaborati allegati al titolo edilizio, lo stato di fatto evidenzia difformità del tutto irrilevanti, perché non incidenti sull'aspetto esteriore dell'edificio, sulle strutture portanti dello stesso, sui dimensionamenti e sulle distanze cogenti, non comportanti aumenti di superficie, non eseguite in violazione di alcuna normativa tecnica quali, a titolo esemplificativo:
 - il minore dimensionamento dell'edificio;
 - la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;
 - le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne;
 - la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria;

- gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.
3. Le tolleranze esecutive di cui ai precedenti commi realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, sono dichiarate dal Tecnico abilitato nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

Art. 36 Caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici

Premesso che il recupero abitativo dei sottotetti esistenti in applicazione di quanto previsto dalle disposizioni regionali/nazionali vigenti con possibile monetizzazione delle aree a parcheggio, è ammesso in tutte le zone territoriali come precisato nelle NTO del PI, art. 13, punto 2:

(Salvo quanto previsto dalla LR 51/19 e nel rispetto delle modalità precisate nel RE, gli interventi per recupero abitativo dei sottotetti esistenti è ammesso in tutte le zone, subordinatamente al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali residenziali con le modalità descritte nella tabella per la residenza, punto b).

in questo punto si è inteso precisare le modalità nel rispetto delle quali è ammesso il conseguimento dei parametri illuminotecnici che rendono possibile quel recupero abitativo, distinguendo tra la realizzazione di sottotetti e mansarde e il recupero abitativo dei sottotetti esistenti:

h. Sottotetti e mansarde

1. I sottotetti e le mansarde per essere abitabili devono:
 - a. essere opportunamente isolati termicamente;
 - b. avere un'altezza media di m 2,70 per i locali di abitazione / m 2,40 per i locali accessori ed i locali di servizio, a partire da un'altezza minima di m 1,80;
 - c. rispettare ogni altro requisito di legge relativo ai locali abitabili.
2. La restante superficie con altezza inferiore a m 1,80 non è computata ai fini del calcolo del "volume utile" urbanistico (art. 4 punto 2 del RET) né considerata come vano abitabile a condizione sia separata mediante opere murarie o arredi fissi che ne possono consentire l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e a ripostiglio.
3. Le porzioni di sottotetto non abitabili (con altezza non adeguata e/o requisiti igienico-sanitari non idonei), per non essere considerate agibili devono essere separate dai locali abitabili tramite elementi "permanent" e rese accessibili solo tramite varchi limitati per eventuali interventi di manutenzione.

i. Recupero abitativo dei sottotetti esistenti

1. Per il recupero abitativo dei sottotetti esistenti è fatto salvo quanto previsto dalle disposizioni regionali, LR 51/19, nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - a. Edifici con grado di protezione: secondo le modalità precisate dall'art. 13 "Interventi puntuali sugli edifici esistenti – gradi di protezione e definizione d'intervento" e dai SUSSIDI OPERATIVI delle NTA del P.I.;

- b. Edifici privi di grado di protezione:
 - lucernari delle dimensioni strettamente necessarie a conseguire i requisiti di abitabilità da posizionarsi a filo di falda, per ispezionabilità o illuminazione dei sottotetti, nonché il recupero e la ristrutturazione degli abbaini esistenti e la realizzazione di nuovi abbaini sui fronti secondari;
 - sono ammesse terrazze a vasca che non interessino una superficie maggiore del 25% di quella della falda.
2. Per la dotazione dei parcheggi privati è fatto salvo quanto precisato dall'art.13 delle NTA del P.I..

Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico

Si sono qui aggiornate ed integrate e, talora, riproposte alcune indicazioni precedentemente inserite nelle NTA del PI o nel Regolamento Edilizio previgente relativamente alle strade, alle piste ciclabili, alle aree a parcheggio, alle piazze e alle aree pedonali, ai passaggi pedonali e ai marciapiedi, ai passi carrai e alle uscite per autorimesse, ai portici pubblici o ad uso pubblico, alle recinzioni nei diversi contesti, fino alla tutela degli spazi verdi e dell'ambiente, con i necessari aggiornamenti (ad es. ai chioschi/dehor su suolo pubblico o privato) o rimandi alla normativa di settore. La riorganizzazione degli articoli, ovviamente, segue l'indice del Regolamento Tipo risultando, talora, ridondante.

Gli altri contenuti del RE si conformano agli indirizzi regionali non rinunciando, ove possibile, a conservare le previgenti indicazioni inserite nelle NTO del PI e nell'allegato PQAMA relativamente alle infrastrutture e reti tecnologiche, al recupero urbano, alla qualità architettonica e all'inserimento paesaggistico, agli elementi costruttivi fino alla vigilanza e ai sistemi di controllo

Ulteriori contenuti

Tra gli altri contenuti del RE si segnalano quelli del capo V (RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO) che contengono indicazioni di natura tipologica che influiscono direttamente sulla qualità degli interventi previsti dal PI.

Infine, l'art. 101 precisa le modalità di entrata in vigore del regolamento anche in riferimento alla collegata variante normativa del PI.

Art. 10 Entrata in vigore del regolamento Edilizio

1. Le norme del presente Regolamento si applicano ai progetti presentati successivamente all'entrata in vigore del Regolamento.
2. Le nuove definizioni aventi incidenza urbanistica, incompatibili con quelle contenute nel previgente Regolamento Edilizio e nelle NTO del P.I., trovano applicazione a far data dall'efficacia della variante di cui alla LR 11/'04, art. 48ter, comma 4.
3. I procedimenti per il rilascio dei titoli edilizi avviati prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento sono conclusi sulla base della disciplina vigente al momento della presentazione delle relative istanze.
4. Le segnalazioni certificate di inizio attività e le comunicazioni di inizio lavori asseverate presentate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento vengono esaminate sulla base della disciplina vigente al momento della presentazione delle stesse.