

COMUNE DI VELO D'ASTICO
Provincia di Vicenza



R.E.

Elaborato

R

Relazione di adeguamento al R.E.T.

(DGR n. 1896/2017 e DGR n. 669/2018)

Il Sindaco
Giordano Rossi

Il Vicesegretario Comunale
Franca Tessaro

Il Progettista
Fernando Lucato

AUA
URBANISTICA E AMBIENTE
Fernando Lucato urbanista
Strada Postumia 139 - 36100 Vicenza
tel. 0444 042849
e-mail: f.lucato@auaurbanistica.com
pec: fernando.lucato@archiworldpec.it
www.auaurbanistica.com
Coll. Loris Dalla Costa, Elena Marzari

Settembre 2021

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 (poi 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* (sono specificate nell'allegato A al RE) *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.

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 nel PI (e verificati con l'UTC) al fine di accompagnare la transizione normativa, limitando l'impatto sul dimensionamento di piano. In particolare, i contenuti del previgente art. 4 "metodi di misurazione degli elementi geometrici", sono stati ricomposti nelle Definizioni Uniformi e nel nuovo art. 4 Definizioni tecniche di competenza comunale, limitando le modifiche al necessario adeguamento/aggiornamento previsto (ad esempio le distanze si misurano generalmente 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 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 della giurisprudenza...) avrebbero potuto comportare l'obsolescenza del RE o l'introduzione di elementi di ambiguità interpretativa.

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

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

Sono stati stralciati dal Regolamento Edilizio gli allegati 1 (Regolamento Telefonia) e 2 (Regolamento carburanti) che saranno approvato con provvedimento autonomo.

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 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)*".

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 e superiore:

27. Altezza del fronte (HF)

- *l'altezza del fronte dell'edificio si misura in metri (m);*
- *all'estremità inferiore, il progetto definirà la quota di imposta dell'edificio in riferimento ai seguenti indirizzi:*
 - a) *intervento edilizio diretto:*
 - *la quota di imposta corrisponde alla quota media del lotto qualora lotto e strada siano orizzontali alla medesima quota;*
 - *qualora lotto e strada non siano orizzontali o siano orizzontali a quote diverse, la quota di imposta è riferita alla quota media fra il punto più alto e quello più basso del lotto interessato dalla costruzione prima dell'esecuzione dei lavori;*

- *in presenza di particolari circostanze (terrazzamenti, consolidate modalità insediative, esigenze di sicurezza, ecc.) il comune potrà riconoscere una diversa quota di imposta finalizzata a limitare operazioni di modellazione del suolo (scavi e riporti) o a favorire il miglior inserimento morfologico del manufatto nel contesto insediativo o paesaggistico.*
- b) *intervento edilizio subordinato a PUA:*
 - *la “quota di imposta” è determinata dal PUA stesso 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; quando dette infrastrutture si trovino a una quota inferiore a quella del terreno interessato, la quota di riferimento corrisponde alla quota del piano campagna di immediata pertinenza dell'intervento.*
- c) *Estremità superiore*
 - *All'estremità superiore, ai soli fini del parametro urbanistico (altezza) di zona, si considera la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile; in presenza di tetti inclinati o curvi l'altezza si determina con la media ponderata.*

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 che, come noto, non essendo descritto nelle definizioni uniformi, consente ai diversi enti (Regione e Comuni) una certa “flessibilità” nel recepimento. Si è scelto di “ricomporre” la definizione del volume edificabile come segue:

2. Volume edificabile (VE)

Per volume edificabile deve intendersi il volume della sagoma (def. un. 18), al netto dei manufatti che non concorrono a determinare il volume edificabile (Nve):

$$VE = \text{Sagoma (def. un. 18)} - Nve$$

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 lì precisati, nonché il volume corrispondente alle seguenti superfici accessorie (def. un. 15_SA) che rientrano nei limiti:

- a) *i porticati ad uso privato (se pubblici non c'è limitazione) addossati o integrati all'edificio;*
- b) *le logge rientranti non più di ml 1,50;*
- c) *la porzione del sottotetto non abitabile e non agibile in quanto priva dei requisiti di cui al successivo art. 35, lett. i;*
- d) *i volumi tecnici (def. un. 31);*
- e) *il volume relativo agli spazi adibiti ad autorimesse, ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89, sino ad un massimo di 1,0mq/10mc e comunque non superiore a mc 45 per singola unità*

Relazione di adeguamento R.E. - 2021

immobiliare (alloggio, ufficio, laboratorio, ecc) esistente alla data del 21.06.1991, purchè assoggettate a vincolo di pertinenzialità registrato e trascritto;

- f) per gli edifici esistenti al 6 aprile 2019, 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, nei limiti di cui alla DGRV n. 1781 del 8.11.2011;
- g) per gli edifici esistenti al 6 aprile 2019, ai sensi della LR 14/'19, art. 17, punto 5 (LR 14/'09 art. 5 e DGRV 2508 del 4.08.'09, allegato A) le strutture tecnologiche (pensiline o tettoie) strettamente indispensabili al sostegno dei pannelli solari termici o fotovoltaici; sono fatte salve le norme di natura civilistica;
- h) 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.
- i) le pensiline (def. un. 38) con aggetto fino a m 2,50, per le operazioni di carico e scarico merci nel rispetto delle distanze di zona.

I manufatti realizzabili in regime di edilizia libera che non concorrono alla determinazione del volume edificabile, purchè rientranti nei limiti, sono elencati nel punto 7.5 che ne precisa anche le distanze e i distacchi da rispettare:

<p>Tipo di opera di cui al glossario DM 2 marzo 2018 come integrato dalle precisazioni di emanazione comunale (l'assenza di numerazione ne segnala la definizione solo comunale).</p> <p>Le opere che superano le dimensioni o non rispettano le caratteristiche sotto descritte, sono subordinati a segnalazione certificata di inizio attività (s.c.i.a.) o a Permesso di Costruire (PdIC) ricorrendone i presupposti.</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</p> <p>(fatte salve disposizioni del Codice della Strada - D.Lgs. n. 285/1992 e s.m.i.- e la sicurezza della circolazione).</p> <p>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 mediante scrittura privata registrata; nel caso di recinzione cieca, potranno essere localizzate a confine purchè non superino l'altezza della recinzione.</p>	<p>Distanza da pareti finestrate di edifici di altra proprietà (<u>distanza non reciproca</u>) fatti salvi accordi tra confinanti da formalizzare mediante scrittura privata registrata e a condizione non si determinino intercapedini dannose.</p>
25. Punto di ricarica per veicoli elettrici	Secondo disposizioni impartite dall'Ente proprietario	1,5 m	5,0m
26. Pompa di calore aria-aria	1,5 m fatte salve le condizioni di visibilità e sicurezza della circolazione	1,5 m	5,0m
27. Deposito di gas di petrolio liquefatti (<13mc)	Secondo disposizioni impartite dall'Ente proprietario	1,5m Si richiama il D.M. 14 Maggio 2004	Si richiama il D.M. 14 Maggio 2004

Relazione di adeguamento R.E. - 2021

37. Serra compresi elementi di appoggio e/o ancoraggio	1,5 m fatte salve le condizioni di visibilità e sicurezza della circolazione	1,5 m	5,0m 10,0m se accessibile
41. Vasca di raccolta delle acque	Sono fatte salve le condizioni di visibilità e sicurezza della circolazione	1,5 m	-
42. Pannello solare, fotovoltaico e generatore microeolico, strutturalmente autonomi Le pensiline e le tettoie per l'installazione di pannelli fotovoltaici in conformità all'allegato A della DGRV n. 2508 del 4/08/'09	1,5 m fatte salve le condizioni di visibilità e sicurezza della circolazione	1,5 m	5,0m
43. Opera per arredo da giardino (es. barbecue in muratura / fontana / muretto / scultura/ fioriera, panca) e assimilate.	1,5 m fatte salve le condizioni di visibilità e sicurezza della circolazione	1,5 m Sculture, fioriere, panche e simili possono stare a confine	5,0m per i manufatti in muratura che prevedono la cottura dei cibi
44. Gazebo, di limitate dimensioni e non stabilmente infisso al suolo; ai fini del presente regolamento si definisce gazebo un manufatto di pertinenza di edifici a carattere residenziale o a copertura di spazi esterni di pubblici esercizi ove consentito, costituito da struttura verticale astiforme in metallo o legno, con copertura in tela, vetro, canniccio, legno, ferro, completamente aperta su tutti i lati e avente : - altezza al colmo non superiore a 3,00 m; - superficie coperta non superiore a 15 mq per la residenza e non superiore alla superficie utile (SU-14) del pubblico esercizio di cui è pertinenza con possibilità di chiusura delle pareti laterali con tessuto o altro materiale morbido di facile removibilità. Non è ammesso più di un gazebo per ciascuna unità immobiliare unifamiliare avente proprio scoperto di pertinenza o per ciascun edificio condominiale.	1,5m con possibilità di deroga concessa dall'ente proprietario fatte salve le condizioni di visibilità e sicurezza della circolazione	1,5 m 5,0m se a servizio di attività economica.	5,0m
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.	1,5 m fatte salve le condizioni di visibilità e sicurezza della circolazione	1,5 m	5,0m
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	5,0 m fatte salve le condizioni di visibilità e sicurezza della circolazione	1,5 m	5,0m

Relazione di adeguamento R.E. - 2021

<p><i>il passaggio di una persona in posizione eretta.</i> <i>Pompeiana, di limitate dimensioni (max. 25mq) caratterizzata da struttura rimovibile costituita da pali verticali e sostegni orizzontali distanziati in modo da permettere il passaggio di una sfera di almeno cm 25 di diametro, copribile unicamente con tela, realizzate in aderenza o discostate all'edificio principale, e 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, in soluzione di continuità tra l'edificio e lo spazio circostante e senza creare interruzione dimensionale dell'ambiente (porticato, tettoia e simili) in cui la struttura è installata.</i></p>			
<p><i>47. Ricovero per animali domestici e da cortile, voliera e assimilata, con relativa recinzione. Ai fini del presente regolamento, tali strutture potranno avere una superficie coperta massima di mq 3 con altezza massima all'estradosso della copertura di m 1,5.</i></p>	<p><i>1,5 m fatte salve le condizioni di visibilità e sicurezza della circolazione</i></p>	<p><i>1,5 m</i></p>	<p><i>5,0m</i></p>
<p><i>48. Ripostiglio per attrezzi, da intendersi come manufatto accessorio in legno di limitate dimensioni e non stabilmente infisso al suolo: potrà essere realizzato su apposito telaio o su pavimentazione prefabbricata purché non stabilmente infissa sul terreno e di facile rimovibilità.</i> <i>Ai fini del presente regolamento, tali strutture potranno avere una superficie coperta massima di mq 6,0 per unità immobiliare, con altezza media all'intradosso della copertura fino a m 2,2</i></p>	<p><i>1,5 m fatte salve le condizioni di visibilità e sicurezza della circolazione</i></p>	<p><i>1,5m</i></p>	<p><i>10,0m</i></p>
<p><i>49. Sbarra, separatore, dissuasore e simili, stallo biciclette</i></p>	<p><i>Sono fatte salve le condizioni di visibilità e sicurezza della circolazione</i></p>	<p><i>-</i></p>	<p><i>-</i></p>
<p><i>50. Tenda, Tenda a Pergola, Pergotenda, copertura leggera di arredo.</i> <i>Ai fini del presente regolamento, quando la struttura è idonea a sostenere tende retrattili si configura come pergotenda, mentre le tende sono intese come elemento ombreggiante retrattile manualmente o meccanicamente, installato sulla facciata degli edifici e destinato proteggere finestre e altre vedute o alla copertura di terrazze; le tende esterne delle abitazioni e di altri edifici ad uso non commerciale, con grado di tutela, non devono mai sporgere dalla proiezione sul piano orizzontale del foro finestra o porta finestra.</i> <i>I materiali utilizzati devono essere consoni al contesto ambientale nel quale vengono inseriti e risultare omogenei sull'intero fronte.</i></p>	<p><i>3,0 m fatte salve le condizioni di visibilità e sicurezza della circolazione</i></p>	<p><i>1,5 m</i></p>	<p><i>5,0m</i></p>

Relazione di adeguamento R.E. - 2021

51. Elemento divisorio verticale non in muratura, anche di tipo ornamentale e similare.	Sono fatte salve le condizioni di visibilità e sicurezza della circolazione	1,5 m A confine se si configura come recinzione	5,0m
52. Manufatti leggeri in strutture ricettive all'aperto (roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni) e assimilati.	5,0 m fatte salve le condizioni di visibilità e sicurezza della circolazione	5,0m	10,0m
Opere contingenti temporanee			
53. Gazebo (a servizio di pubblici esercizi o esercizi commerciali)	Secondo disposizioni impartite dall'Ente proprietario	5,0m	10,0m
54. Stand fieristico	Secondo disposizioni impartite dall'Ente proprietario	5,0m	10,0m
55. Servizi igienici mobili	Secondo disposizioni impartite dall'Ente proprietario	5,0m	10,0m
56. Tensostrutture, pressostrutture e assimilabili	Secondo disposizioni impartite dall'Ente proprietario	5,0m	10,0m
57. Elementi espositivi vari	Secondo disposizioni impartite dall'Ente proprietario	5,0m	5,0m
Le piscine smontabili (in plastica, di tipo "gonfiabile", o con struttura a "telai astiformi" o a "pannellature, dotate di impianti accessori molto essenziali - pompa e filtro) di utilizzo prettamente stagionale, di facile smontaggio e rimovibilità che non comportano opere edilizie.	Secondo disposizioni impartite dall'Ente proprietario	5,0m	10,0m
le opere stagionali e quelle dirette a soddisfare obiettive esigenze, contingenti e temporanee, ai sensi del dPR 380/01, art. 6, comma 1, lett. ebis) previa comunicazione di avvio dei lavori all'amministrazione comunale	Secondo disposizioni impartite dall'Ente proprietario	5,0m	10,0m

Punto 4. Definizione delle opere di urbanizzazione e Standard urbanistici

Si è predisposto un prospetto delle diverse opere di urbanizzazione ai sensi del D.Pr 380/01, art. 16 e della ulteriore normativa in materia, distinguendo le opere di urbanizzazione primaria e secondaria in funzione della loro computabilità come standard urbanistici ai sensi del DM 1444/68, ma anche alla luce dell'atto di indirizzo regionale. Tale prospetto è correlato con l' art. 6 delle NTO del PI che, da un lato, definisce la dotazione urbana come "la dotazione delle aree

Relazione di adeguamento R.E. - 2021

a standard urbanistici pubblici o di uso pubblico che garantisce il raggiungimento di un equilibrato rapporto tra le diverse funzioni” e, dall’altro ne precisa le modalità attuative in corrispondenza di un intervento edilizio diretto o previo Piano Urbanistico Attuativo.

4. Definizione delle opere di urbanizzazione e Standard urbanistici

Ai sensi del D.Pr 380/’01, art. 16 e della ulteriore normativa in materia, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la loro computabilità ai sensi del DM 1444/’68, sono così definite:

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA		
definizione	Standard primario (DM 1444/’68)	note
Strade e marciapiedi	no	<i>i marciapiedi adiacenti a parchi e senza soluzioni di continuità, possono essere considerati standard</i>
le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclo-pedonali urbani ed extraurbani	si	<i>Con esclusione degli elementi compresi nella piattaforma stradale ai sensi del DM 05.11.01 – Norme funzionali geometriche per la costruzione delle strade - Fig. 3.3.a</i>
spazi di sosta o di parcheggio	si	<i>Compresi gli spazi di arredo (alberature, aiuole, ecc.) e gli spazi di manovra fino ad una superficie complessiva non superiore a quella degli stalli. (in aggiunta alle superfici a parcheggio privato previste dall'art. 18 della legge n. 765)</i>
fognature	no	
rete idrica	no	
rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione	no	
spazi di verde attrezzato a parco di vicinato e per il gioco e lo sport	si	<i>effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade (aiuole, verde di arredo della strada e simili)</i>
infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici e le opere relative.	no	
i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, salvo nelle aree individuate dal comune sulla base dei criteri definiti dalla regione.	no	

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA		
definizione	Standard secondario (DM 1444/’68)	note
asili nido e scuole materne;	si	
scuole dell’obbligo	si	
strutture e complessi per l’istruzione superiore all’obbligo	no	<i>computabili come attrezzature pubbliche di interesse generale di cui al DM 1444/’68, art.4 comma 5.</i>
mercati di quartiere	si	<i>limitatamente all’area riservata permanentemente al mercato</i>

Relazione di adeguamento R.E. - 2021

<i>delegazioni comunali</i>	<i>si</i>	
<i>chiese ed altri edifici religiosi</i>	<i>si</i>	
<i>impianti sportivi di quartiere</i>	<i>si</i>	
<i>Parchi urbani e aree verdi di quartiere</i>	<i>si</i>	<i>effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade</i>
<i>centri sociali, delegazioni sindacali e di rappresentanza, attrezzature culturali e presidi sanitari, uffici postali e simili. Limitatamente alle zone produttive: sportelli bancari, centri di formazione professionale, piazzole ecologiche, uffici consortili, mense e palestre.</i>	<i>si</i>	<i>possono essere computate quelle attrezzature che, tramite convenzione con il Comune, assolvono un servizio equivalente (ed esempio quello di ristorazione)</i>
<i>attrezzature sanitarie comprendenti le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi.</i>	<i>no</i>	<i>computabili come attrezzature pubbliche di interesse generale di cui al DM 1444/'68, art.4 comma 5.</i>
<i>caserme ed altre attrezzature di rilevanza sovracomunale</i>	<i>no</i>	<i>computabili come attrezzature pubbliche di interesse generale di cui al DM 1444/'68, art.4 comma 5.</i>
<i>parchi pubblici territoriali</i>	<i>no</i>	<i>computabili come attrezzature pubbliche di interesse generale di cui al DM 1444/'68, art.4 comma 5.</i>

Le dotazioni urbane che soddisfano le condizioni di sostenibilità del Piano sono precisate dalle NTO del PI.

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); (7.2) dai confini di proprietà, (7.3) dai confini di zona, (7.4) tra i fabbricati.

7. Distanze

7.1 Distanza dalle strade

- *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.*
- *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.*
- *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:*

Relazione di adeguamento R.E. - 2021

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. e negli ambiti di edificazione diffusa perimetrati dal PI						
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
<u>Indicazioni particolari</u>						
<p>Tali distanze si applicano anche esternamente alle zone edificabili, nei confronti di strade vicinali, interpoderali, di bonifica, private di uso pubblico che sono assimilate a strade locali; 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 sopravvanzano verso il fronte protetto.</p> <p>Qualora una strada non serva più di due lotti e fino ad un massimo di 6 unità abitative, essa viene considerata come accesso privato e pertanto non è soggetta a limitazioni di larghezza; essa viene computata come area privata ai fini dell'osservanza delle presenti norme sulle distanze.</p> <p>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, sono ammessi gli interventi di cui alla LR 11/'04, art.41, comma 4ter.</p> <p>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 dall'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 dall'ente proprietario per la conservazione della strada e per la sicurezza della circolazione.</p> <p>Sono fatte salve particolari distanze previste per particolari strutture (allevamenti, impianti tecnologici)</p>						

Relazione di adeguamento R.E. - 2021

<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>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., per gli edifici all'interno delle zone edificabili o trasformabili previste dal P.I. e nelle zone agricole comprese nel centro abitato o in un ambito di edificazione diffusa, devono essere osservate le seguenti distanze dal limite stradale delle strade</i></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><i>Possono essere altresì prescritte distanze superiori tra abitazioni e strade ad elevato traffico veicolare a tutela dell'inquinamento da rumore ed emissioni nocive, sentito il Responsabile SIP dell'ULSS o suo incaricato.</i></p>
<p>Recinzioni e muri di cinta <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; • nella zona collinare in caso di scarpata o di muro di terrazzamento: <ul style="list-style-type: none"> a) distanza 1,0 m se di altezza fino a 1,50 m; b) distanza 3,0 m se di altezza superiore a 1,50 m. <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 (D.C.)

- *Non inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato, con un minimo di 5,0m. E' ammessa una distanza inferiore previa presentazione del consenso alla costruzione in deroga rilasciata dal confinante proprietario o avente titolo, in forma pubblica, da produrre prima del rilascio del titolo abilitativo. In ogni caso sono consentite le costruzioni in aderenza nel rispetto del C.C. E' fatto salvo quanto previsto dal d.P.R 380/01, art. 79.*

7.3 Distanze dai confini di zona.

- *Al fine della determinazione della distanza degli edifici dai confini di zona, i perimetri delle zone riservate ad opere ed attrezzature pubbliche sono equiparati ai confini di proprietà: conseguentemente la deroga dai confini può essere rilasciata dal Comune, accertato che non ne derivi danno per le attrezzature previste.*

7.4 Distanza tra edifici (D.F.) (per modalità di calcolo vedi definizioni uniformi n. 30)

- *Tra pareti finestrate e pareti di edifici (32) antistanti è prescritta la distanza minima di cui al DM 1444/68 e s.m.i., art. 9, misurata linearmente, fatto salvo quanto previsto dal d.P.R. 380/01, art. 2bis e art. 79 o per l'adempimento a normative specifiche definite da apposite disposizioni legislative (cappotti per contenimento energetico, ecc.). Il distacco non viene computato nelle rientranze del medesimo edificio qualora il rapporto tra profondità e larghezza della rientranza sia uguale o inferiore a 1/3; 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 (def. un. 18) sagoma dell'edificio.*
- *Per le pareti non finestrate, valgono le disposizioni del codice civile; nelle zone di completamento sono ammesse distanze tra fabbricati antistanti inferiori a quelle prescritte per ciascuna zona, in presenza di pareti entrambe non finestrate, garantendo una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto, in ogni caso non inferiore a 5,00 m.*
- *E' ammessa l'edificazione in aderenza, con tutta o parte della parete laterale dell'edificio 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 dell' edificio aderente fino al massimo consentito nella zona, previo accordo tra i proprietari confinanti da stipularsi con apposito atto registrato.*
- *E' ammessa la deroga della distanza tra gli impianti tecnologici (compresi i silos direttamente connessi con l'impianto produttivo) e l'edificio produttivo al quale sono funzionalmente collegati.*
- *Sono ammesse le deroghe alle distanze sopra indicate nei casi previsti dalla legge.*

Art. 30 Misure di cantiere ed eventuali tolleranze

Si è ritenuto opportuno raccordare in questo articolo le diverse disposizioni vigenti in materia, al fine di facilitarne l'interpretazione:

Art. 30 Misure di cantiere ed eventuali tolleranze

1. *Per i riferimenti di legge 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. *L'irrelevanza delle difformità può essere stata implicitamente riconosciuta:*
- *in sede di agibilità con un provvedimento favorevole dell'amministrazione comunale conclusivo del processo edilizio rafforzato dal fatto che tale provvedimento è stato emesso previa verifica ispettiva dell'immobile da parte delle strutture tecniche competenti;*
 - *nel corso di un procedimento edilizio nel quale l'amministrazione ha accertato espressamente le difformità ma non le ha contestate, concludendo il procedimento in modo favorevole agli interessati, dimostrando così di averle considerate non rilevanti.*
4. *E' fatto salvo quanto previsto dalla LR 61/'85, art. 93bis "Stato legittimo dell'immobile – Tolleranze"*

Art. 34 Caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici

L'articolo riassume le diverse disposizioni di legge e ripropone alcune delle precisazioni previgenti che conservano una qualche utilità. Premesso, poi, che il recupero abitativo dei sottotetti esistenti in applicazione di quanto previsto dalle disposizioni regionali/nazionali vigenti con possibile monetizzazione delle aree a parcheggio, il recupero dei sottotetti è ammesso in tutte le zone territoriali come precisato nell'art. 4, punto 9 delle NTO del PI, (*Salvo quanto previsto dalla LR 51/'19 e nel rispetto delle modalità precisate nell'art. 34 lett. J del RE, gli interventi per recupero abitativo dei sottotetti esistenti è ammesso in tutte le zone, subordinatamente al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali in misura non inferiore a 1 mq/10 mc del sottotetto oggetto di recupero con la possibilità di monetizzare l'equivalente delle aree per parcheggi qualora la loro superficie non raggiungesse 12,5mq (uno stallo) o, data la dimensione o conformazione del lotto, non ne fosse possibile il reperimento*) 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.

J. Recupero abitativo dei sottotetti legittimamente realizzati alla data del 6 aprile 2019

Relazione di adeguamento R.E. - 2021

1. *Per il recupero abitativo dei sottotetti legittimamente realizzati alla data del 6 aprile 2019, fatto salvo quanto previsto dalle disposizioni regionali/nazionali vigenti, è ammesso nel rispetto delle seguenti condizioni:*

Edifici per i quali non è consentito l'intervento di ristrutturazione edilizia integrale:

- *lucernari di modeste dimensioni a filo di falda, per ispezionabilità o illuminazione dei sottotetti, nonché il recupero e la ristrutturazione degli abbaini esistenti;*
- *no nuovi abbaini;*
- *no terrazze a vasca;*

Edifici per i quali è consentito l'intervento fino alla ristrutturazione edilizia integrale:

- *lucernari delle dimensioni strettamente necessarie a conseguire i requisiti di abitabilità 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. *Il rapporto illuminante deve essere pari o superiore a 1/16; in ogni caso il locale cucina-soggiorno deve avere un affaccio verticale, ricavato con finestratura a parete o con abbaino, pari al almeno 1/20 della superficie in pianta del locale e posizionato in modo da consentire la veduta pseudo-orizzontale all'esterno (altezza convenzionale degli occhi h=1,50 metri).*

In presenza di superficie finestrata a parete ed in falda, ai fini del conseguimento di un fattore di luce diurna medio non inferiore al 2%, dovrà essere soddisfatta la seguente relazione:

$$10 \text{ Rill,fin,vert,} + 16 \text{ Rill,fin,falda} \geq 1$$

dove:

Rill, fin,vert è il 'rapporto illuminante' della finestratura verticale (pareti o abbaini) esclusa la porzione di finestratura posta a meno di 60 centimetri dal pavimento

Rill, fin,falda è il 'rapporto illuminante' della finestratura in falda.

Il rapporto aerante deve essere pari o superiore ad 1/10 della superficie complessiva in pianta del locale e consentire un efficace ricambio d'aria del locale anche con condizioni meteorologiche sfavorevoli (pioggia, neve, ...)

Le aperture in falda non potranno in nessun caso superare le dimensioni massime di m 1,40 x 0,90 e dovranno, se possibile, essere allineate con le aperture presenti in facciata.

3. *E' fatto salvo quanto precisato dall'art.4, punto 9 delle NTO del PI.*

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 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 chioschi/dehor su suolo pubblico o privato, 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 o rimandi alla normativa di settore. La riorganizzazione degli articoli, ovviamente, segue l'indice del Regolamento Edilizio (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) e del CAPO VI (ELEMENTI COSTRUTTIVI) che contengono indicazioni di natura tipologica, anche in riproposizione di previgenti indicazioni, che influiscono direttamente sulle modalità di attuazione degli interventi previsti dal PI.

Infine, l'art. 102 (Entrata in vigore del Regolamento Edilizio) richiama le modalità di entrata in vigore del Regolamento:

- 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 di cui all'allegato A) al presente Regolamento, incompatibili con quelle contenute nel previgente regolamento edilizio e nelle NTO del PI, 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.*

In considerazione del fatto che l'iter di approvazione del Regolamento Edilizio, diversamente dal PI, non prevede la fase di presentazione di eventuali osservazioni, per una maggiore trasparenza ed efficacia del provvedimento, pare opportuno che in fase di approvazione della variante di adeguamento del PI si proceda anche con la ricognizione di eventuali integrazioni al RE che si rendessero necessarie per rafforzare l'integrazione tra i contenuti dei diversi strumenti.