

CITTÀ DI ERACLEA
Città Metropolitana di Venezia

R.E.

Elaborato

R

Relazione di adeguamento al R.E.T.

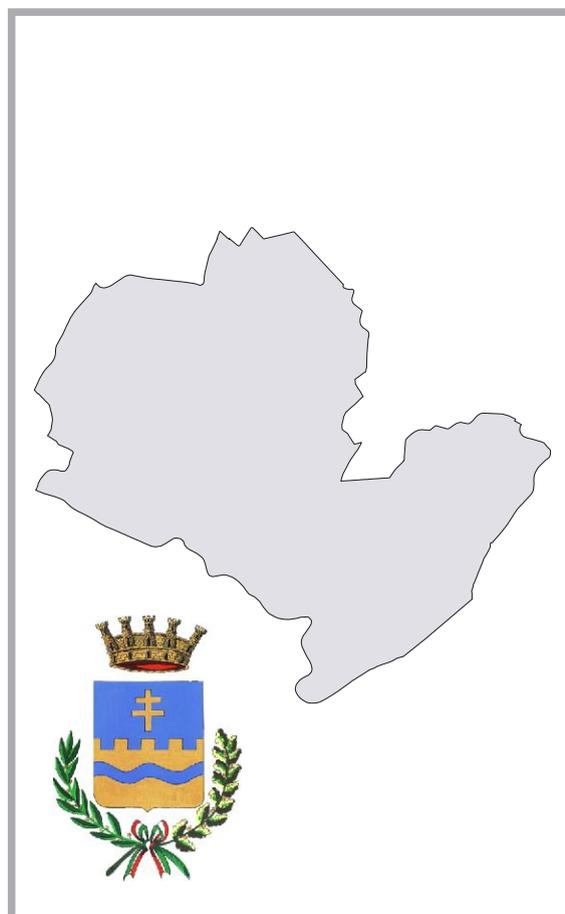
(DGR n. 1896/2017 e DGR n. 669/2018)

Il Sindaco
Nadia Zanchin

Il Segretario Comunale
Ilaria Piattelli

**Il Responsabile
Area Tecnica**
Valeria Passariello

coll. Lara Santoro



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

Agosto 2021

Indice

1. Adeguamento alla D.G.R.V. 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)	2
1.1. Definizioni uniformi (art. 2)	4
1.2. Definizioni tecniche di competenza comunale (art. 3)	5
1.3. Misure di cantiere ed eventuali tolleranze	14
1.4. Caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici – sottotetti e mansarde	16
1.5. Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico (capo II)	17
1.6. Ulteriori contenuti	18

1. Adeguamento alla D.G.R.V. 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 soprarichiamata, 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 poi portato al 30.09.2020 (e, infine, intercettato dalle scadenze 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) *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.

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 quantitativi e i riferimenti già vigenti (e verificati con l'UTC) o ad essi ricondotte le nuove definizioni, al fine di privilegiare un percorso di continuità 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 sostanzialmente 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 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;
- 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 pensi che i contenuti del titolo secondo delle NTO del PI sono stati riformulati nel RE), si descrivono di seguito i principali contenuti confermati o modificati.

1.1. Definizioni uniformi (art. 2)

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; per quanto riguarda, invece, il limite superiore, poichè questo non può che essere riferito alla definizione uniforme n. 28 – altezza dell'edificio, si è ritenuto necessario introdurre la specificazione "*ai soli fini del parametro urbanistico (altezza) in presenza di tetti inclinati o curvi l'altezza si determina con la media ponderata*", per evitare che la copertura a capanna o a padiglione potessero comportare una diversa altezza:

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 criteri:*
 - 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 (consolidate modalità insediative, esigenze di sicurezza, salubrità, ecc.) il comune potrà riconoscere una 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, corrispondente alla quota della superficie di calpestio del piano terra, fino a 0,50m superiore rispetto alla quota del lotto come prima determinata.*
 - 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.*

1.2. Definizioni tecniche di competenza comunale (art. 3)

1.2.1 Punto 2. Superficie edificabile (SE) e volume edificabile (VE)

L'elemento saliente è la definizione della Superficie edificabile (SE) e 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.

Si è scelto di "ricomporre" le definizioni della "superficie netta di pavimento costruibile" e della volumetria edificabile precedentemente contenute nell'art. 7 e 11bis delle NTO del PI; nel nuovo PI "allineato" al RE, si è generalmente adottato il parametro edificatorio della "Superficie Edificabile" (SE) riconducendo alla stessa le volumetrie espresse precedentemente in applicazione del parametro di conversione (3,5) indicato nell'ex art. 8 delle NTO del PI.

Previgente Piano degli Interventi	Nuovo Regolamento Edilizio
<p>ART. 7 - SUPERFICIE NETTA DI PAVIMENTO (S.N.P.)</p>	<p>Art. 4 Definizioni tecniche di competenza comunale 2. Superficie edificabile (SE) e volume edificabile (VE)</p>
<p>Per superficie netta di pavimento (S.N.P.) si intende la superficie di pavimento dell'edificio, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, nonché degli sguinci di porte e finestre.</p> <p>La superficie netta di pavimento non comprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la superficie strettamente destinata a corsie d'accesso e di distribuzione ad autorimesse o posti macchina coperti nelle tipologie condominiali, nonché la superficie destinata a posto macchina o garage fino ad un massimo di mq. 15,00 per alloggio e con altezza massima di ml. 3,00: oltre si computa la differenza; - gli ingressi condominiali fino a 10,00 mq (oltre si computa la differenza), le scale condominiali (scomputate per intero) compresi i pianerottoli di sbarco sul piano fino a 7,00 mq ciascuno (oltre si computa la differenza), gli ascensori; - nelle tipologie con più piani di calpestio la superficie destinata alla scala interna del singolo alloggio, compreso il relativo sottoscala, nonché i pianerottoli di collegamento delle diverse rampe, inclusi i pianerottoli di sbarco sul piano fino a mq. 6,00 (oltre si computa la differenza); - le vasche antincendio; - la superficie dei piani interrati o seminterrati sporgenti dalla quota zero del terreno non oltre ml. 0,50, misurati all'estradosso del solaio; - le pompeiane e i gazebi privi di qualsivoglia elemento di copertura – se non vegetale – siano essi collegati o indipendenti rispetto l'edificio di riferimento; 	<p>Quando la disciplina del Piano fa riferimento alla superficie o al volume edificabile, si intende la Superficie Utile (def. un. 14_SU) o il corrispondente volume risultante dal prodotto della SU per l'altezza lorda (def. un. 26_HL) al netto dei manufatti che non concorrono a determinare il volume edificabile (Nve):</p> <p style="text-align: center;">Superficie edificabile (SE) = Superficie Utile (def. un. 14_SU) - Nve</p> <p style="text-align: center;">Volume edificabile (VE) = [Superficie Utile(def. un. 14_SU) X Altezza Lorda(def. un.26_HL)]- Nve</p> <p>Non concorrono alla determinazione della superficie edificabile o del volume edificabile (Nve) i manufatti realizzabili in regime di edilizia libera elencati al successivo punto 3 e nei limiti lì precisati, nonché le superfici o il volume corrispondente alle seguenti superfici accessorie (def. un. 15_SA) che rientrano nei limiti (sono computati come SE-VE la superficie o il volume eccedenti i limiti):</p> <ul style="list-style-type: none"> - i portici e le gallerie pedonali privati fino al 25% della SU dell'edificio principale; nessun limite se pubbliche o di uso pubblico; - le coperture a terrazzo, in quanto elemento strutturale e tipologico, anche se praticabili; - la superficie dei seguenti elementi edilizi in oggetto, fino ad una profondità massima di m

<p>- la superficie dei seguenti elementi edilizi in aggetto, fino ad una profondità massima di ml. 2,50 : tettoia, berceau, terrazza, balcone , logge con due o tre lati chiusi;</p> <p>- i portici pubblici;</p> <p>- i sottotetti e i vani tecnici, caratterizzati da un'altezza media inferiore o uguale a ml. 1,90;</p> <p>- le coperture a terrazzo, in quanto elemento strutturale e tipologico, anche se praticabili;</p> <p>- le casette in legno per ricovero degli attrezzi da giardinaggio, liberamente appoggiate al suolo, caratterizzate da una superficie coperta massima pari a 8 mq per le zone agricole e pari a 6 mq per le altre zone, un'altezza media fino a ml. 2.20, nonché osservanti le distanze dai confini come definito dal Codice civile;</p> <p>Tali costruzioni possono essere realizzate nel numero massimo di una per abitazione avente area di pertinenza esclusiva.</p> <p>Non concorrono altresì a formare s.n.p. le pensiline e le tettoie a copertura dei posti auto - anche se staccati dal corpo di fabbrica principale – finalizzati esclusivamente all'installazione di impianti solari e/o fotovoltaici.</p>	<p>2,50 : terrazza, balcone, logge con due o tre lati chiusi; oltre si computa come SU;</p> <p>- le tettoie con profondità fino a m 2,50; oltre si computa come SU;</p> <p>- la superficie dei piani interrati o seminterrati con destinazione accessoria, sporgenti dalla quota zero del terreno non oltre m 0,50, misurati all'estradosso del solaio;</p> <p>- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; quando la copertura dell'ultimo piano è inclinata l'HL corrisponde all'altezza media della falda riferita alla porzione computata come SComp (superficie utile o superficie accessoria)</p> <p>- i vani scala interni alle unità immobiliari computati una sola volta in proiezione orizzontale, a terra compresi i pianerottoli di collegamento delle diverse rampe, e i pianerottoli di sbarco sul piano;</p> <p>- spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli, ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale, comprensivi della superficie strettamente destinata a corsie d'accesso e di distribuzione, fino ad un massimo di un garage o posto auto di 15mq per unità immobiliare; oltre si computa la differenza;</p> <p>- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.</p> <p>- Le vasche antincendio;</p>
--	---

I manufatti realizzabili in regime di edilizia libera che non concorrono alla determinazione della superficie edificabile o del volume edificabile (Nve) , purchè rientranti nei limiti, sono elencati nel punto 3 e ripropongono anche gli elementi simili precedentemente indicati nell'art. 7 delle NTO del PI:

<p><i>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).</i></p> <p><i>Le opere che rientrano nei seguenti limiti, non incidono sui parametri edificatori della zona: se eccedono i limiti si computa come precisato alla singola voce.</i></p> <p><i>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 PdiC in relazione alla tipologia del manufatto.</i></p> <p><i>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.</i></p>	<p><i>Distanza da strada (fatte salve disposizioni del Codice della Strada - D.Lgs. n. 285/1992 e s.m.i.- e la sicurezza della circolazione).</i></p> <p><i>Non devono, in ogni caso, recare pregiudizio alla sicurezza e alla circolazione stradale.</i></p>	<p><i>Distanza dai confini, fatti salvi accordi tra da formalizzare mediante scrittura privata, registrata; è richiesta la trascrizione se la deroga si riferisce a confini ricadenti in zona agricola.</i></p> <p><i>Nel caso di recinzione cieca, potranno essere localizzate a confine purchè non superino l'altezza della recinzione.</i></p>	<p><i>Distanza da pareti finestrate di edifici di altra proprietà (distanza non reciproca) fatti salvi accordi tra confinanti da formalizzare mediante scrittura privata e a condizione non si determinino intercapedini dannose.</i></p>
<p>25. Punto di ricarica per veicoli elettrici Non incide sui parametri edificatori</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 Non incide sui parametri edificatori</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) Sopra tale limite incide sui parametri edificatori per la totalità.</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 compresi elementi di appoggio e/o ancoraggio Non incide sui parametri edificatori</p>	<p>1,5 m fatte salve le condizioni di visibilità e sicurezza della circolazione</p>	<p>1,5 m</p>	<p>5,0m 10,0m se accessibile</p>
<p>41. Vasca di raccolta delle acque Non incide sui parametri edificatori</p>	<p>Sono fatte salve le condizioni di visibilità e sicurezza della circolazione</p>	<p>1,5 m</p>	<p>-</p>
<p>42. Pannello solare, fotovoltaico e generatore microeolico. Le pensiline e le tettoie, anche staccate dal corpo di fabbrica principale e se a copertura di posti auto, finalizzate esclusivamente all'installazione di impianti solari e/o fotovoltaici in conformità all'allegato A della DGRV n. 2508 del 4/08/09 Sopra tale limite incide sui parametri edificatori per la totalità.</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>43. Opera per arredo da giardino (es. barbecue in muratura / fontana / muretto / scultura/ fioriera, panca) e assimilate</p> <p>Non incide sui parametri edificatori</p>	<p>1,5 m fatte salve le condizioni di visibilità e sicurezza della circolazione</p>	<p>1,5 m</p>	<p>5,0m; 10m per i manufatti in muratura che prevedono la cottura dei cibi</p>
<p>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 o canniccio, completamente aperta su tutti i lati e avente :</p> <ul style="list-style-type: none"> - altezza al colmo non superiore a 3,00 m; - superficie coperta non superiore a 25 mq (9,0mq per gli interventi in Pineta ad Eraclea Mare) per la residenza e non superiore alla superficie utile (SU-14) del pubblico esercizio di cui è pertinenza. <p>Non è ammesso più di un gazebo per ciascuna unità immobiliare unifamiliare avente proprio scoperto di pertinenza o per ciascun edificio condominiale.</p> <p>Sopra tale limite incide sul parametro della superficie coperta (SC) per la totalità.</p>	<p>5,0 m fatte salve le condizioni di visibilità e sicurezza della circolazione</p>	<p>1,5 m 5,0m se a servizio di attività economica</p>	<p>5,0m in corrispondenza di parete laterale chiusa 10,0m se parete finestrata</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. Piscina gonfiabile con possibile piattaforma gradonata in legno appoggiata al terreno contenente gli impianti, facilmente rimovibile. Sopra tale limite incide sui parametri edificatori per la totalità.</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>46. Pergolato privo di qualsiasi copertura 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 e superficie coperta massima di 25mq (15,0mq per gli interventi in Pineta ad Eraclea Mare); Pompeiana, di limitate dimensioni (max. 25mq o 15,0mq per gli interventi in Pineta ad Eraclea Mare e altezza massima di 3m misurata all'estradosso dell'elemento orizzontale) caratterizzata da struttura rimovibile costituita da pali e sostegni orizzontali realizzate in aderenza o discostate all'edificio principale, la cui eventuale copertura (teli retraibili, 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, in soluzione di continuità tra il fabbricato e lo spazio circostante e senza creare interruzione dimensionale dell'ambiente</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>

(porticato, tettoia e simili) in cui la struttura è installata. Sopra tale limite incide sul parametro della superficie coperta (SC) per la totalità.			
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. Sopra tale limite incide sul parametro della superficie coperta (SC) per la totalità.	1,5 m fatte salve le condizioni di visibilità e sicurezza della circolazione	1,5 m	5,0m
48. Ripostiglio per attrezzi, da intendersi come manufatto accessorio in legno di limitate dimensioni e non stabilmente infisso al suolo. 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 Sopra tale limite incide sul parametro della superficie coperta (SC) per la totalità.	1,5 m fatte salve le condizioni di visibilità e sicurezza della circolazione	5,0m	10,0m
49. Sbarra, separatore, dissuasore e simili, stallo biciclette. Non incide sui parametri edificatori	Sono fatte salve le condizioni di visibilità e sicurezza della circolazione	-	-
50. Tenda, Tenda a Pergola, Pergotenda, copertura leggera di arredo. 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 oltre i 25cm dalla proiezione sul piano orizzontale del foro finestra o porta finestra. La pergotenda non può superare i 10mq in proiezione. I materiali utilizzati devono essere consoni al contesto ambientale nel quale vengono inseriti e risultare omogenei sull'intero fronte. Sopra tale limite incide sul parametro della superficie coperta (SC) per la totalità.	3,0 m fatte salve le condizioni di visibilità e sicurezza della circolazione	1,5 m	5,0m
51. Elemento divisorio verticale non in muratura, anche di tipo ornamentale e similare. Non incide sui parametri edificatori	Sono fatte salve le condizioni di visibilità e sicurezza della circolazione	1,5 m o a confin se assimilabile a recinzione	5,0m
52. Manufatti leggeri in strutture ricettive all'aperto (roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni) e assimilati. Non incide sui parametri edificatori	5,0 m fatte salve le condizioni di visibilità e sicurezza della circolazione	5,0m	10,0m
Opere contingenti temporanee Non incidono sui parametri edificatori			
53. Gazebo (a servizio di pubblici esercizi o esercizi commerciali)	Secondo disposizioni	5,0m	10,0m

	impartite dall'Ente proprietario		
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

1.2.2 - 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 gli artt. 10 (Dotazioni urbane - quantificazioni) e art. 11 (Dotazioni urbane – modalità di conferimento) delle NTO del PI che, da un lato, quantifica la dotazione urbana delle aree 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 di conferimento 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 sono così definite:

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA		
definizione	Standard primario (DM 1444/68)	note
<i>strade, piste ciclabili e marciapiedi</i>	no	<i>i marciapiedi e le piste ciclabili adiacenti a parchi e senza soluzioni di continuità, possono essere considerati standard</i>
<i>spazi di sosta o di parcheggio</i>	si	<i>in aggiunta alle superfici a parcheggio privato previste dall'art. 18 della legge n. 765.</i>
<i>fognature</i>	no	
<i>rete idrica</i>	no	
<i>rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione</i>	no	
<i>spazi di verde attrezzato a parco e per il gioco e lo sport</i>	si	<i>effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade</i>

<i>infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici e le opere relative.</i>	no	
<i>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.</i>	no	

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA		
definizione	Standard secondario (DM 1444/68)	note
<i>asili nido e scuole materne;</i>	si	
<i>scuole dell'obbligo</i>	si	
<i>strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo</i>	no	<i>computabili come attrezzature pubbliche di interesse generale di cui al DM 1444/68, art.4 comma 5.</i>
<i>mercati di quartiere</i>	si	<i>limitatamente all'area riservata permanentemente al mercato</i>
<i>delegazioni comunali</i>	si	
<i>chiese ed altri edifici religiosi</i>	si	
<i>impianti sportivi di quartiere</i>	si	
<i>aree verdi di quartiere</i>	si	<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>	si	<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>	no	<i>computabili come attrezzature pubbliche di interesse generale di cui al DM 1444/68, art.4 comma 5.</i>
<i>ospedale, caserme ed altre attrezzature di rilevanza sovracomunale</i>	no	<i>computabili come attrezzature pubbliche di interesse generale di cui al DM 1444/68, art.4 comma 5.</i>
<i>parchi pubblici urbani e territoriali</i>	no	<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.

1.2.3 - 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 (alle quali fanno riferimento le norme del PI) dalle **(8) 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; **(9) dai confini** di proprietà, **(10) dai confini di zona**, **(11) tra gli edifici**.

8. 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:*

TAB. 1 DISCIPLINA GENERALE	B extraurban e principali	C extraurban e	D urbane di scorrimnt	E urbane di quartiere	F locali
<i>Fuori dai centri abitati</i>					
<i>Edifici</i>	40 m	30 m	-	-	20,0m 10,0m per le strade vicinali
<i>Recinzioni e muri di cinta</i>	5,0 m	3,0 m	3,0 m	-	3,0m
<i>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</i>					
<i>Edifici</i>	20 m (30 m per la SP 90)	10 m	-	10 m	PI_tab2 fatte salve diverse indicazioni di zona
<i>Recinzioni e muri di cinta</i>	-	-	-	P.I.	PI_tab2 fatte salve diverse indicazioni di zona
<i>Dentro i centri abitati</i>					
<i>Edifici</i>	-	-	20 m	10 m	PI_tab2 fatte salve diverse indicazioni di zona
<i>Recinzioni e muri di cinta</i>	-	-	2,0 m	P.I.	PI_tab2 o in allineamento salve diverse indicazioni di zona
<i>Indicazioni particolari</i>					

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; fatto salvo il rispetto del Codice della Strada, 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 non sopravvanti verso il fronte protetto.

All'interno del centro abitato, 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.

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.

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.

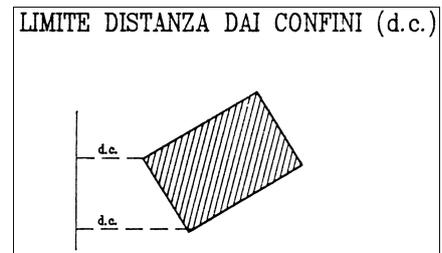
Sono fatte salve particolari distanze previste per particolari strutture (allevamenti, impianti tecnologici)

<p style="text-align: center;">TAB. 2 DISCIPLINA DI ZONA</p>	<p style="text-align: center;">E urbane di quartiere F locali</p>
<p>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</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 5,0m da strade si qualunque larghezza di larghezza inferiore a m 7,0; • 7,50m da strade di larghezza compresa tra 7,0m e 15,0m; • 10,0 m da strade di larghezza superiore a 15,0m. <p>Possano 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.</p>
<p>Recinzioni e muri di cinta Se non diversamente disciplinato dal P.I. per le diverse zone territoriali omogenee, le distanze sono le seguenti</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;

	<i>E' facoltà del Comune consentire distanze diverse nel caso di prevalenti opportunità di allineamento con recinzioni esistenti o nel caso in cui non fosse previsto l'allargamento dello spazio pubblico.</i>
--	---

9. Distanza dai confini (D.C.)

Si può derogare dalla distanza dai confini di proprietà previo accordo registrato con il confinante; è richiesta la registrazione e trascrizione se la deroga si riferisce a confini ricadenti in zona agricola.



- 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.

10. 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.

11. Distanza tra edifici (D.F.)

- La distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti è stabilita dal DM 1444/68, art. 9: si considera finestrata la parete che sia interessata da fori che costituiscono vedute ai sensi dell'art. 900 C.C. e sono ad esse assimilabili tutte le pareti munite di aperture verso l'esterno, quali porte, basculanti e similari.
- Sono ammesse distanze tra fabbricati 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 superiore a m 6,00.
- Sono ammesse le deroghe alle distanze sopra indicate nei casi previsti dalla legge.

1.3. Misure di cantiere ed eventuali tolleranze

Si è ritenuto opportuno raccordare 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 sulla falsariga di quanto previsto dalla LR 61/85, art. 93bis "Stato legittimo dell'immobile – Tolleranze", introdotto dalla LR 19/21.

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. *La tolleranza del 2 per cento non è applicabile nei casi:*
 - *di requisiti minimi di sicurezza e fruibilità degli spazi, con riferimento al succ. art. 34;*
 - *di immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 parte Seconda;*
 - *delle misure minime inderogabili di cui al D.M. n. 1444/68 "limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati";*
 - *di inosservanza delle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche;*
 - *ove le dimensioni e misure siano stabilite da norme o regolamenti sovraordinati.*
4. *E' fatto salvo quanto previsto dalla LR 61/85, art. 93bis "Stato legittimo dell'immobile – Tolleranze"*

1.4. Caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici – sottotetti e mansarde

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 nell'art. 5, punto 4 delle NTO del PI,

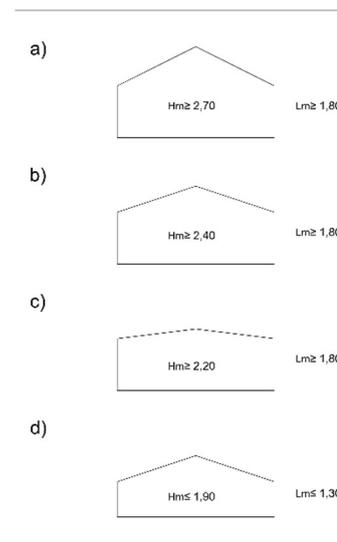
(4. Salvo quanto previsto dalla LR 51/19 e nel rispetto delle modalità precisate nell'art. 35 del RE, gli interventi per recupero abitativo dei sottotetti esistenti sono ammessi in tutte le zone, subordinatamente al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali in misura non inferiore a 1 mq/10 mc di costruzione soggetta alla ristrutturazione con la possibilità di monetizzare l'equivalente delle aree per parcheggi qualora la loro superficie non raggiungesse 12,5mq (uno stall) o, data la dimensione o conformazione del lotto, non ne fosse possibile il reperimento)

in questo articolo 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; l'altezza minima da conseguire è stata ridotta a 1,80m (precedentemente era 1,90m) in allineamento alla definizione uniforme n. 15.

Art. 35 Sottotetti e mansarde

1. I sottotetti di nuova realizzazione sono suddivisi nelle seguenti categorie:

- a) spazi residenziali:
 - altezza media $\geq 2,70$ ml.;
 - lato minimo $\geq 1,80$ ml.;
- b) spazi accessori:
 - altezza media $\geq 2,40$ ml.;
 - lato minimo $\geq 1,80$ ml.;
- c) spazi servizio:
 - altezza media $\geq 2,20$ ml.;
 - lato minimo $\geq 1,80$ ml.;
- d) vani tecnici:
 - altezza media $\leq 1,80$ ml.;
 - lato minimo \leq minore o uguale a 1,30 ml..



Nel caso di soffitto con travatura in legno o in acciaio, l'altezza è da considerarsi sotto trave.

Si ammette la possibilità di:

- chiusura del vano scala ricavando un locale disimpegno avente superficie utile (SU) massima di 4,0 mq;
- di compartimentazione del vano sottotetto purchè ciascun vano ricavato rispetti le altezze previste dal punto d) del comma 1.

I sottotetti devono rispettare le distanze dai confini e dai fabbricati prescritte dalla disciplina di zona in cui vengono realizzati.

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

Per il recupero abitativo dei sottotetti legittimamente realizzati alla data del 6 aprile 2019, fatto salvo quanto previsto dalla LR 51/19, è ammesso nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a. *Edifici tutelati sui 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;*
- b. *Edifici per i quali è consentito l'intervento fino alla ristrutturazione edilizia integrale o sostituzione edilizia:*
- *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.*

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).

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.

E' fatto salvo quanto precisato dall'art.5, punto 4 delle NTO del PI.

1.5. Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico (capo II)

Si sono qui aggiornate ed integrate e, talora, riproposte alcune indicazioni precedentemente inserite nelle NTO del PI o nel Regolamento Edilizio previgente relativamente alle **strade** (art. 43), alle **piste ciclabili** (art. 45 rimandando per le caratteristiche costruttive, all'art. 3 del PQAMA), alle aree a **parcheggio** (art. 46), alle **piazze e alle aree pedonali** (art. 47), ai **passaggi pedonali e ai marciapiedi** (art. 48) , ai **passi carrai e alle uscite per autorimesse** (art. 46), ai **portici pubblici o ad uso pubblico** (art. 44), alle recinzioni nei diversi contesti, fino alla tutela degli spazi verdi e dell'ambiente, con i necessari aggiornamenti (ad es. l'art. 50 **Chioschi/dehor** su suolo pubblico o privato ripropone, sostanzialmente, il regolamento previgente) o rimandi alla normativa di settore. La riorganizzazione degli articoli, ovviamente, segue l'indice del Regolamento Tipo risultando, talora, ridondante (es. sulle recinzioni, scegliendo l'art. 52 ove riproporre la previgente normativa).

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 del 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

1.6. Ulteriori contenuti

Tra gli altri contenuti del RE si segnalano quelli del capo V (**RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO – artt. 66 / 81**) che contengono indicazioni di natura tipologica che influiscono direttamente sulle modalità di attuazione degli interventi previsti dal PI.

Infine, l'art. 101 richiama l'efficacia del Regolamento in collegamento alla Variante normativa "di allineamento" del PI ai sensi della LR 11/04, art. 48ter, comma 4.

Art. 103 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 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.*

Ricordando, infine, che ai sensi della LR 11/04, art. 17, il Regolamento Edilizio non è elaborato del Piano degli Interventi, le successive modifiche al Regolamento stesso saranno effettuate con le procedure dell'articolo 2, comma 4 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e dell'articolo 3 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 (approvazione da parte del Consiglio Comunale).