



## **REGOLAMENTO EDILIZIO**

**Adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 26/02/2019**

**Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 31/07/2019**

Testo aggiornato il 16/07/2019 rispetto ai seguenti pareri:

*Assessorato opere pubbliche, territorio e edilizia residenziale pubblica - Pianificazione territoriale - Parere ai sensi dell'articolo 54 comma 5 della LR 11/4998 – ricevuto in data 02/07/2019 prot. 10519*

*Assessorato opere pubbliche, territorio e edilizia residenziale pubblica - Pianificazione territoriale – Precisazioni in merito al parere rilasciato ai sensi dell'articolo 54 comma 5 della LR 11/4998 in data 01/07/2019 prot. 7928/DDS – ricevuto in data 15/07/2019 prot. 11243*

# INDICE

<b>TITOLO I</b>	<b>DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>4</b>
Art. 1	Oggetto del regolamento .....	4
<b>TITOLO II</b>	<b>COMMISSIONE EDILIZIA</b>	<b>5</b>
Art. 2	Definizione .....	5
Art. 3	Attribuzioni .....	5
Art. 4	Composizione .....	5
Art. 5	Formazione della Commissione Edilizia .....	6
Art. 6	Funzionamento .....	6
Art. 7	Durata .....	8
Art. 8	Sottocommissioni .....	8
<b>TITOLO III</b>	<b>TITOLI ABILITATIVI</b>	<b>9</b>
Art. 9	Elaborati richiesti per il rilascio del permesso di costruire .....	9
Art. 10	Elaborati richiesti per la SCIA edilizia .....	12
Art. 11	Elaborati richiesti per il rilascio del titolo abilitativo nell'ambito del procedimento unico .....	14
Art. 12	Comunicazione di variante in corso d'opera .....	14
Art. 13	Obbligo di affissione del cartello di cantiere .....	14
Art. 14	Agibilità degli edifici .....	14
<b>TITOLO IV</b>	<b>PARAMETRI EDILIZI, INDICI URBANISTICI E TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO O URBANISTICO</b>	<b>15</b>
<b>CAPO I</b>	<b>PARAMETRI EDILIZI, INDICI URBANISTICI E DEFINIZIONI</b>	<b>15</b>
Art. 15	Piani .....	15
Art. 16	Altezza degli edifici .....	17
Art. 17	Superficie coperta .....	17
Art. 18	Definizione di superfici, volumi e densità fondiaria .....	18
Art. 19	Unità abitativa .....	18
Art. 20	Locali ad abitazione permanente .....	18
Art. 21	Distanza tra le costruzioni, della costruzione dal confine, della costruzione dal ciglio o confine della strada .....	19
Art. 22	Spazi destinati alla sosta ed alla mobilità dei veicoli .....	20
<b>CAPO II</b>	<b>INTERVENTI COMPORTANTI TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE</b>	<b>22</b>
Art. 23	Tipi di intervento .....	22
<b>TITOLO V</b>	<b>CARATTERISTICHE DEL PRODOTTO EDILIZIO</b>	<b>23</b>
<b>CAPO I</b>	<b>FRUIBILITÀ</b>	<b>23</b>
Art. 24	Classificazione dei locali .....	23
Art. 25	Disponibilità di spazi minimi .....	23
Art. 26	Altezza minima interna utile dei locali abitabili .....	23
Art. 27	Scale .....	24

<b>CAPO II</b>	<b>REQUISITI PRESTAZIONALI, INSERIMENTO AMBIENTALE E QUALITA' DEL PRODOTTO EDILIZIO</b>	<b>24</b>
Art. 28	Norme di settore .....	24
<b>CAPO III</b>	<b>NORME TECNICO-AMBIENTALI</b>	<b>25</b>
Art. 29	Inserimento ambientale e decoro degli edifici .....	25
Art. 30	Decoro degli spazi pubblici e di uso pubblico: loro occupazione .....	25
Art. 31	Decoro e manutenzione degli edifici e delle aree private .....	26
Art. 32	Coperture e cornicioni .....	26
Art. 33	Tinteggiature e decorazioni .....	27
Art. 34	Sicurezza delle aperture .....	27
Art. 35	Recinzioni e cancelli .....	28
Art. 36	Sporgenze fisse o mobili .....	28
Art. 37	Intercapedini e griglie di aerazione .....	29
Art. 38	Numeri civici .....	30
Art. 39	Servitù pubbliche .....	30
Art. 40	Percorsi pedonali e marciapiedi .....	31
Art. 41	Muri di sostegno e di contenimento .....	31
Art. 42	Depositi di materiali a cielo aperto .....	32
Art. 43	Manufatti stagionali .....	32
Art. 44	Elementi complementari degli immobili .....	32
Art. 45	Chioschi e mezzi di comunicazione visiva .....	34
Art. 46	Strutture pertinenziali agli immobili .....	34
Art. 47	Beni strumentali .....	34
<b>TITOLO VI</b>	<b>DISPOSIZIONI FINALI</b>	<b>35</b>
Art. 48	Deroghe .....	35
Art. 49	Applicazione del regolamento edilizio e sanzioni .....	35

**Art. 1 | Oggetto del regolamento edilizio**

1. L'oggetto del regolamento edilizio è definito dalle vigenti disposizioni di legge <sup>1</sup>
2. Il regolamento edilizio è efficace su tutto il territorio comunale.
3. Il presente regolamento disciplina e norma i soli aspetti edilizio-urbanistici, rimandando alle specifiche leggi di settore e al regolamento igienico sanitario la trattazione degli altri argomenti.

---

<sup>1</sup> Art. 53, LR 11/1998

**Art. 2 | Definizione**

1. La commissione edilizia (CE) è organo di consulenza tecnica del Comune in materia edilizia e urbanistica <sup>3</sup>.
2. L'Amministrazione Comunale, ai sensi della legge regionale vigente <sup>4</sup>, **può** istituire in forma singola o associata una commissione edilizia; nel caso in cui l'Amministrazione Comunale decidesse di istituire la Commissione Edilizia troveranno applicazione agli artt. 3, 4, 5, 6, 7 e 8 del presente regolamento.

**Art. 3 | Attribuzioni**

1. La CE esprime pareri preventivi obbligatori non vincolanti nei casi previsti dalla legge <sup>5</sup>.
2. La CE può altresì esprimere pareri preventivi non vincolanti su specifiche tematiche, su richiesta dell'Amministrazione comunale, dell'ufficio tecnico o del responsabile del procedimento.
3. Rispetto ai progetti che le sono sottoposti, la CE valuta i soli aspetti architettonici e edilizi delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico.
4. Non spetta alla CE esprimersi circa la coerenza degli interventi proposti rispetto agli strumenti urbanistici e alle leggi di settore.

**Art. 4 | Composizione**

1. Della CE fanno parte:
  - a. numero 5 componenti, scelti fra cittadini maggiorenni, dotati dell'elettorato attivo e passivo, competenti per esperienza e specifica preparazione nelle discipline riguardanti l'edilizia, l'urbanistica e l'ambiente regolarmente iscritti ad albi o ordini professionali.
  - b. numero 3 componenti supplenti per garantire l'attività della Commissione scelti fra cittadini maggiorenni, dotati dell'elettorato attivo e passivo, competenti per esperienza e specifica preparazione nelle discipline riguardanti l'edilizia, l'urbanistica e l'ambiente regolarmente iscritti ad albi o ordini professionali; i

---

<sup>2</sup> Questo Titolo fa riferimento alla Commissione edilizia nominata in forma singola dal Comune. Per le Commissioni edilizie nominate in forma associata tra Comuni valgono le regole stabilite dall'apposita Convenzione.

<sup>3</sup> Art. 55, l.r. 11/1998

<sup>4</sup> Art. 55, comma 1, l.r. 11/1998

<sup>5</sup> Art. 55, commi 1, 2 e 3, l.r. 11/1998

supplenti partecipano alle sedute della Commissione e votano solo in assenza o incompatibilità dei commissari.

2. Non possono essere nominati a far parte della CE i dipendenti del Comune di appartenenza e gli amministratori comunali

## **Art. 5 | Formazione della Commissione Edilizia**

1. La prima seduta della CE è convocata dal Segretario comunale, previa nomina dei componenti secondo le procedure di legge di cui allo statuto e al regolamento comunale<sup>6</sup>; durante tale riunione si provvede all'elezione del presidente e del vice presidente della CE.
2. Esercita le funzioni di segretario della CE, senza diritto di voto, il Segretario comunale o altro dipendente del Comune all'uopo designato <sup>7</sup>.
3. La CE può adottare un regolamento interno che individui criteri interpretativi e regole di comportamento che intende seguire nella propria attività <sup>8</sup>.

## **Art. 6 | Funzionamento**

1. La CE si riunisce ogni qualvolta il presidente o, nel caso in cui questo ne sia impedito, il vice presidente <sup>9</sup>, lo ritenga necessario ed opportuno, o ne sia fatta richiesta scritta e motivata da almeno un terzo di tutti i componenti della CE
2. La CE, con un preavviso di almeno 5 giorni lavorativi è convocata mediante invito scritto (mail, PEC) recante l'ordine del giorno della seduta; la convocazione è estesa a tutti i componenti effettivi e ai componenti supplenti, tenuto conto dei termini previsti dalla legge vigente <sup>10</sup>.
3. Ai lavori della CE possono assistere, senza diritto di voto, i responsabili dei procedimenti sottoposti all'esame della CE stessa <sup>11</sup>, l'esperto in materia di tutela di paesaggio e i responsabili degli uffici comunali interessati. Deve assistere ai lavori il soggetto responsabile delle istruttorie per il rilascio dei titoli abilitativi.
4. Le riunioni della CE sono valide quando sia presente la maggioranza dei componenti la commissione.
5. La CE esprime il proprio parere relativo al rilascio del permesso di costruire <sup>12</sup> sulla base dell'istruttoria trasmessa al Presidente della CE dal responsabile del procedimento. La CE si esprime entro quindici giorni dalla ricezione degli esiti istruttori <sup>13</sup>.

---

<sup>6</sup> Art. 55, comma 1, l.r. 11/1998

<sup>7</sup> Con riferimento alla disciplina del sistema delle autonomie – l.r. 54/1998.

<sup>8</sup> Art. 55, comma 3, l.r. 11/1998

<sup>9</sup> Art. 55, comma 5, l.r. 11/1998

<sup>10</sup> Art. 60 bis, comma 8 della LR 11/1998

<sup>11</sup> Artt. 7, 8, 9 e 10, l.r.19/2007

<sup>12</sup> La CE si esprime anche sulle varianti in corso d'opera nei casi esclusi dall'art. 61bis della l.r. 11/1998

6. I lavori della CE sono diretti dal presidente o, in caso di sua assenza o impedimento, dal vice presidente.
7. Qualora la CE non raggiunga l'intesa per l'espressione di un parere unitario, il parere stesso sarà formulato in maniera puntuale e articolata, e deve essere adeguato ad esprimere i diversi convincimenti.
8. Delle sedute è redatto un verbale a firma del segretario della CE e del Presidente. Il verbale deve indicare il luogo e la data della riunione; il numero e i relativi nominativi dei presenti; l'argomento trattato, con riferimento alla singola pratica, ed il relativo parere motivato.
9. Nei casi diversi da quelli di cui al comma 5, la CE esprime il proprio parere sulla base dell'istruttoria trasmessa al Presidente della CE (tramite PEC, mail) dal responsabile del procedimento secondo i modi e i tempi stabiliti dalla norma di riferimento per il relativo procedimento. Qualora la CE reputi la documentazione esistente e gli atti istruttori insufficienti a fondare il parere, decide – a maggioranza dei votanti – di richiedere al responsabile del procedimento l'integrazione degli atti o un supplemento di istruttoria limitatamente agli aspetti su cui si deve esprimere ai sensi dell'articolo 3 del presente regolamento; in tal caso, la CE deve precisare l'oggetto dell'integrazione o del supplemento richiesto.
10. La CE può richiedere alla Giunta comunale di sentire uno o più esperti su specifiche materie; ha altresì facoltà di convocare e sentire i richiedenti i permessi di costruire o loro eventuali delegati, anche insieme ai progettisti, e di eseguire sopralluoghi collegiali, fermi restando i tempi e i modi previsti dalla legge<sup>14</sup>.
11. Vi è interesse di carattere privato all'argomento quando il componente della CE abbia partecipato alla progettazione e/o alla direzione dei lavori, anche parziale, dell'intervento; quando sia proprietario o possessore o usufruttuario o comunque titolare, in via esclusiva o in comunione con altri, di un diritto sull'immobile tale per cui egli tragga concreto e specifico vantaggio dall'intervento sottoposto all'esame della CE; quando abbia appaltato la realizzazione dell'opera o sia comunque incaricato di realizzarla; quando sia parente od affine entro il quarto grado del richiedente o del progettista.
12. I componenti della CE interessati alla trattazione di argomenti specifici devono astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione e al giudizio, allontanandosi dall'aula; dell'osservanza di tale prescrizione deve essere fatta menzione nel verbale di cui al precedente comma 8.<sup>15</sup>
13. I componenti della CE che sono chiamati a valutare in altra sede le domande o i progetti di trasformazione edilizia e urbanistica, quando tali valutazioni di natura tecnica sono propedeutiche all'erogazione di finanziamenti e/o a definire graduatorie finalizzate all'ottenimento di finanziamenti, devono astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione e al giudizio, allontanandosi dall'aula; dell'osservanza di tale prescrizione deve essere fatta menzione nel verbale di cui al precedente comma 8.

---

<sup>13</sup> Art. 60bis, comma 8, l.r. 11/1998.

<sup>14</sup> Art. 60bis, comma 8, l.r. 11/1998.

<sup>15</sup> Art. 55, comma 6, l.r. 11/1998.

## Art. 7 | Durata

1. La durata in carica della CE è pari a quella della Giunta comunale.
2. La CE in carica conserva le sue competenze fino a che non sia rinnovata la composizione della stessa da parte degli Organi amministrativi competenti (Giunta o Consiglio comunale), nel rispetto delle vigenti norme <sup>16</sup>.
3. I componenti della CE possono rassegnare le proprie dimissioni in qualsiasi momento del loro mandato; le dimissioni hanno effetto all'atto del deposito presso la segreteria del Comune; l'Organo amministrativo competente provvede alla sostituzione entro 30 giorni.
4. I componenti elettivi della CE devono essere sostituiti per i seguenti motivi:
  - a. per sopravvenuta incompatibilità nei casi previsti dal precedente art. 4 comma 2;
  - b. per assenza ingiustificata ad almeno tre sedute consecutive.
5. I componenti della CE possono essere sostituiti in qualsiasi momento da parte dell'Organo amministrativo competente.

## Art. 8 | Sottocommissioni

1. L'Amministrazione comunale può istituire delle sottocommissioni della CE, per l'analisi specifica di alcune tematiche aventi ricadute sulla gestione del territorio comunale. La composizione e le modalità operative saranno definite dal Comune in apposito regolamento.

---

<sup>16</sup> Legge 15 luglio 1994, n. 444, in materia di *prorogatio*.



**Art. 9 | Elaborati richiesti per il rilascio del permesso di costruire**

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, indirizzata al Comune, deve essere presentata secondo le procedure vigenti al momento della richiesta e deve contenere<sup>17</sup>:
  - a. dati anagrafici, codice fiscale, indirizzo e recapito telefonico del richiedente e del progettista;
  - b. estremi catastali, zona PRG vigente e ubicazione dell'immobile sul quale si intende intervenire.
2. Alla domanda specifica per il rilascio del titolo abilitativo, per tutti i tipi di intervento sono allegati:
  - a. copia dell'atto di proprietà o di altro documento equipollente o dichiarazione sostitutiva che dimostri la legittimazione del richiedente;
  - b. valutazione di impatto ambientale, qualora prevista;
  - c. dichiarazione del progettista abilitato che attesti la conformità del progetto al PRG, al regolamento edilizio vigente e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme di sicurezza, antincendio, relative all'efficienza energetica e igienico-sanitarie, qualora la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali;
  - d. dichiarazione del progettista abilitato che quanto progettato è strutturalmente realizzabile nel rispetto delle norme tecniche per le costruzioni in zona sismica secondo quanto previsto dall'articolo 83 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia)<sup>18</sup>
  - e. il progetto firmato digitalmente dal richiedente e dal progettista completo dei seguenti allegati:
    - i. estratto della mappa catastale aggiornata, con colorazione dell'immobile interessato (in caso di recupero) e delle vie di accesso, anche in relazione agli immobili confinanti;
    - ii. estratti del PRG vigente e degli strumenti urbanistici o dei programmi, intese, concertazioni, attuativi del piano regolatore generale, con tutte le informazioni e le prescrizioni significative per l'area di intervento, compresa l'esistenza delle reti nel sottosuolo dell'area di sedime dell'immobile;

<sup>17</sup> Art. 60bis, comma 3, l.r. 11/1998

<sup>18</sup> Art. 60bis, comma 3, l.r. 11/1998

- iii. situazione plano-altimetrica quotata, riferita alla situazione esistente ed a quella di progetto, entrambe con stesso caposaldo immutabile in fase progettuale ed esecutiva dell'intervento, in scala adeguata e comunque non inferiore a 1:500, comprendenti l'area oggetto di intervento, le strade con relativa toponomastica e ampiezza, la posizione, le sagome ed i distacchi dal fabbricato oggetto di intervento, l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti e degli allacciamenti ai pubblici servizi, le opere di sistemazione esterna e, nel caso di interventi di recupero di fabbricati esistenti di cui ai successivi commi 3 e 4, l'indicazione delle quote assolute di estradosso delle travi di colmo e dei dormienti del tetto riferite al sopracitato caposaldo;
- iv. piante, sezioni, prospetti e particolari in scala adeguata, idonei a rappresentare il manufatto in ogni sua parte, anche in relazione agli edifici limitrofi. Gli elaborati dovranno rispondere ai seguenti requisiti:
- ◆ le piante dovranno essere redatte per ogni livello, se del caso compresa la copertura, con indicati l'utilizzo funzionale, le dimensioni dei locali, le superfici utili e i rapporti di illuminazione. Nelle piante dovranno essere indicate chiaramente tutte le linee di sezione e quote riferite al caposaldo immutabile indicato in fase di rilievo e progetto.
  - ◆ le sezioni, nel numero necessario, dovranno indicare le quote altimetriche riferite al caposaldo, le altezze nette dei piani, dei parapetti e delle aperture ed i profili del terreno naturale e sistemato. Nelle sezioni dovranno essere indicate tutte le linee di sezione (sia con riferimento alle sezioni verticali che a quelle orizzontali qualora queste ultime presentino andamento discontinuo).
  - ◆ i prospetti dovranno indicare il disegno di ogni lato dell'edificio ed estendersi alle sagome degli edifici contigui (quando ciò risulti utile alla comprensione del progetto) Nei prospetti dovranno essere indicate chiaramente tutte le linee di sezione e quote riferite al caposaldo immutabile indicato in fase di rilievo e progetto.
  - ◆ se del caso, i particolari, in scala adeguata (1:20 ÷ 1:1), dovranno illustrare gli eventuali elementi decorativi e costruttivi, nonché gli eventuali manufatti accessori;
- v. simulazione dell'inserimento del progetto nella situazione esistente per gli interventi aventi rilevanza per le dimensioni o per le caratteristiche storiche, artistiche o ambientali del contesto (su valutazione del responsabile del procedimento e/o della commissione edilizia). Per i progetti di nuova costruzione e per le ristrutturazioni con ampliamento dovranno comunque essere prodotte immagini tridimensionali che consentano di comprendere l'articolazione volumetrica dell'edificio ed il rapporto con il contesto.

- vi. la relazione illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto, il rispetto delle disposizioni normative e illustrative del calcolo dei volumi e delle superfici, nonché la tabella quantitativa di raffronto tra gli standard urbanistici previsti dal PRG, i dati di progetto, la verifica di coerenza dell'intervento con il PTP, la descrizione sommaria degli impianti tecnologici esistenti o in progetto;
  - vii. documentazione fotografica aggiornata e a colori, firmata dal progettista e di formato adeguato, del sito nello stato di fatto, con riferimento al contesto insediativo adiacente e dei particolari più significativi;
- f. Domanda di allacciamento ai pubblici servizi (acquedotto e fognatura ecc), ove richiesti, con relativa planimetria e particolari relativi alle modalità tecniche di allacciamento
  - g. gli elaborati progettuali (planimetria e piante), riporteranno l'ubicazione degli spazi a parcheggio ove richiesti, con la chiara individuazione dei legami pertinenziali tra ciascuna unità immobiliare e relativo/i posto/i auto e degli spazi a verde privato.
  - h. eventuali ulteriori atti ed elaborati, prescritti dalla legge urbanistica regionale o da norme speciali o da leggi di settore.
3. Nel caso di interventi di recupero e di restauro di edifici classificati di pregio storico, culturale, architettonico e ambientale, è inoltre richiesto il rilievo quotato degli edifici esistenti, con un grado di approfondimento compatibile con una scala non inferiore a 1:50 (nella sola ipotesi in cui aggiunga informazioni utili per la comprensione del progetto) con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative a tutti i piani, le sezioni più significative e tutti i prospetti; gli eventuali particolari, in scala adeguata (1:20 ÷ 1:1), dovranno illustrare gli elementi decorativi e costruttivi.
4. Per gli interventi di restauro o di risanamento conservativo su immobili classificati come documento o monumento, è inoltre necessario allegare i seguenti documenti:
- a. il rilievo critico e cioè la documentazione grafica in scala 1:50, corredata di relazione metodologica, che soddisfi i seguenti requisiti:
    - i. rappresentazione dell'edificio nella sua geometria;
    - ii. rappresentazione delle eventuali fasi edilizie individuate nella loro sequenza relativa, eventualmente anche tramite adeguate indagini stratigrafiche, illustrate da apposita relazione tecnica;
    - iii. inquadramento dello stato di conservazione dei materiali componenti l'oggetto su cui si vuole intervenire (strutture portanti, finiture, serramenti ...);
5. Nel caso di interventi che comportino demolizioni, ricostruzioni e/o nuove opere, gli elaborati dovranno riportare l'indicazione delle demolizioni, campite di colore giallo, e delle nuove opere, campite di colore rosso, su tavole diverse, se necessario per una maggiore comprensione.

6. Il responsabile del procedimento può accettare progetti dotati di minori specificazioni e privi di alcuni fra gli atti di cui all'elenco precedente, in dipendenza della dimensione o dell'importanza particolarmente limitate dell'opera.
7. Il responsabile del procedimento delle pratiche edilizie, attenendosi agli elaborati minimi richiesti di cui al presente articolo e fatte salve le diverse valutazioni in applicazione delle facoltà concesse, può richiedere ulteriori elaborati o contenuti rispetto a quelli previsti al fine di valutare compiutamente i progetti degli interventi edilizi, nei soli termini previsti dalla legge 19.
8. La modulistica di riferimento da utilizzare per l'inoltro della domanda è quella elaborata dal Consorzio degli Enti locali della Valle d'Aosta 20 nell'ambito del progetto "Fines" 21.

## **Art. 10 | Elaborati richiesti per la SCIA edilizia**

1. La SCIA <sup>22</sup>, indirizzata al Comune, deve contenere:
  - a. dati anagrafici, codice fiscale, indirizzo e recapito telefonico del richiedente e del progettista;
  - b. estremi catastali, zona PRG vigente e ubicazione dell'immobile sul quale si intende intervenire;
  - c. eventuali assensi, autorizzazioni o pareri dovuti <sup>23</sup>;
  - d. dichiarazioni sostitutive di certificazione o di atto di notorietà, attestanti l'esistenza dei presupposti e dei requisiti di legge, nonché delle attestazioni e asseverazioni di tecnici abilitati, ove richieste <sup>24</sup>;
  - e. eventuali ulteriori atti ed elaborati, prescritti dalla legge urbanistica regionale o da norme speciali o da leggi di settore.
2. Nei casi di cui all'articolo 61, comma 1, della l.r. 11/1998 vanno allegati su supporto informatico debitamente firmati digitalmente:
  - a. dichiarazione sostitutiva che dimostri la legittimazione del richiedente;
  - b. la relazione illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto, il rispetto delle disposizioni normative e illustrative del calcolo dei volumi e delle superfici, nonché la tabella quantitativa di raffronto tra gli standard urbanistici previsti dal PRG, i dati di progetto, la verifica di coerenza dell'intervento con il PTP, la descrizione degli impianti tecnologici esistenti o in progetto;
  - c. elaborati progettuali, utili alla descrizione di massima dell'intervento, costituiti da piante, sezioni, prospetti ed eventuali particolari in scala adeguata, idonei a

<sup>19</sup> Art. 60bis, comma 5, l.r. 11/1998.

<sup>20</sup> L.r. 23 maggio 2011, n. 12.

<sup>21</sup> Riferimento al sito web [www.celva.it](http://www.celva.it).

<sup>22</sup> Art. 59, comma 1; art. 61, l.r. 11/1998.

<sup>23</sup> Art. 61, comma 7, l.r. 11/1998.

<sup>24</sup> Art. 61, comma 3, l.r. 11/1998.

- rappresentare il manufatto in ogni sua parte, anche in relazione agli edifici limitrofi e al contesto circostante;
- d. documentazione fotografica aggiornata, a colori e di formato adeguato, del sito nello stato di fatto, con riferimento al contesto insediativo adiacente e dei particolari più significativi.
  - e. rilievo planoaltimetrico riferito a caposaldo immutabile in fase progettuale ed esecutiva dell'intervento.
3. Nel caso di interventi su edifici, oltre agli elaborati di cui ai punti precedenti, dovranno essere allegati:
- a. piante, sezioni e prospetti in scala non inferiore a 1:100;
  - b. per gli interventi su edifici classificati di pregio storico, culturale, architettonico e ambientale la scala di rappresentazione non potrà essere inferiore a 1:50;
  - c. rilievo quotato dell'edificio in scala 1:50, con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative a tutti i piani;
  - d. rilievo planoaltimetrico riferito a caposaldo immutabile in fase progettuale ed esecutiva dell'intervento con indicazione delle quote di estradosso delle travi di colmo e dei dormienti del tetto;
  - e. particolari in scala adeguata (1:20/1:1) che dovranno illustrare gli elementi decorativi e costruttivi.
4. Per gli interventi di restauro o di risanamento conservativo su immobili classificati come documento o monumento è richiesto inoltre il rilievo critico e cioè la documentazione grafica in scala 1:50, corredata di relazione metodologica, che soddisfi i seguenti requisiti su supporto informatico debitamente firmati digitalmente:
- a. rappresentazione dell'edificio nella sua geometria;
  - b. rappresentazione delle eventuali fasi edilizie individuate nella loro sequenza relativa eventualmente anche tramite adeguate indagini stratigrafiche, illustrate da apposita relazione tecnica;
  - c. inquadramento dello stato di conservazione dei materiali componenti l'oggetto su cui si vuole intervenire (strutture portanti, finiture, serramenti...).
5. Il responsabile del procedimento può accettare progetti dotati di minori specificazioni e privi di alcuni fra gli atti di cui all'elenco precedente, in dipendenza della dimensione o dell'importanza particolarmente limitate dell'opera.
6. Il responsabile del procedimento delle pratiche edilizie, attenendosi agli elaborati minimi richiesti di cui al presente articolo e fatte salve le diverse valutazioni in applicazione delle facoltà concesse, può richiedere ulteriori elaborati o contenuti rispetto a quelli previsti al fine di valutare compiutamente i progetti degli interventi edilizi, nei soli termini previsti dalla legge.
7. La modulistica di riferimento da utilizzare per l'inoltro della SCIA è quella elaborata dal Consorzio degli Enti locali della Valle d'Aosta nell'ambito del progetto "Fines"<sup>25</sup>.

---

<sup>25</sup> Riferimento all'area territorio del sito web [www.celva.it](http://www.celva.it).

## **Art. 11 | Elaborati richiesti per il rilascio del titolo abilitativo nell'ambito del procedimento unico**

1. La documentazione e gli elaborati richiesti per il rilascio del titolo abilitativo nell'ambito del procedimento unico sono stabiliti dallo Sportello unico enti locali Valle d'Aosta <sup>26</sup>.

## **Art. 12 | Comunicazione di variante in corso d'opera**

1. Alle comunicazioni di variante in corso d'opera relative al permesso di costruire e alla SCIA <sup>27</sup>, sono allegati gli elaborati progettuali modificati rispetto a quelli allegati alla richiesta o segnalazione originaria <sup>28</sup> prodotti su supporto informatico.

## **Art. 13 | Obbligo di affissione del cartello di cantiere**

1. Per qualunque titolo abilitativo rilasciato o presentato, al momento dell'inizio dei lavori deve essere collocato sul luogo dei medesimi un cartello a caratteri ben visibili indicante:
  - il tipo di intervento in corso di realizzazione;
  - la natura del titolo abilitativo all'esecuzione delle opere e gli estremi del medesimo;
  - il nominativo dell'intestatario del titolo abilitativo;
  - il nominativo del progettista;
  - il nominativo del direttore dei lavori;
  - il nominativo dell'esecutore dei lavori;
  - il nominativo del calcolatore delle strutture (ove prescritto);
  - il nominativo del direttore dei lavori delle strutture (ove prescritto);
  - il nominativo del progettista degli impianti (ove prescritto);
  - il nominativo del direttore dei lavori degli impianti (ove prescritto);
  - il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione (ove prescritto);
  - il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (ove prescritto);
  - ogni altro dato o nominativo previsto da norme vigenti.
2. Sul luogo dei lavori deve inoltre essere affissa in maniera ben visibile, qualora prevista, copia della notifica preliminare richiesta dalle norme in materia di sicurezza sul lavoro <sup>29</sup>.

## **Art. 14 | Agibilità degli edifici**

1. Gli adempimenti e le procedure necessari per la presentazione della segnalazione certificata di agibilità sono stabiliti dalla normativa regionale <sup>30</sup>.

<sup>26</sup> L.r. 23 maggio 2011, n. 12; riferimento al sito web [www.sportellounico.vda.it](http://www.sportellounico.vda.it).

<sup>27</sup> Riferimento all'art. 61bis della l.r. 11/1998.

<sup>28</sup> Art. 61bis, l.r. 11/1998.

<sup>29</sup> Riferimento al D.lgs. 81/2008.

<sup>30</sup> Legge regionale 30 gennaio 2017 n. 1 "Disposizioni in materia di agibilità. Modificazioni alla legge regionale 6 aprile 1998 n. 11"

**Art. 15 | Piani**

1. Si definisce piano di un edificio lo spazio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). Il soffitto può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo.
2. L'altezza netta del piano è misurata tra pavimento e soffitto o tra pavimento e estradosso delle strutture aggettanti dal soffitto; nel caso in cui l'interasse risulti inferiore a m 0,40, l'altezza netta del piano è misurata tra pavimento e intradosso delle strutture emergenti dal soffitto. Nel caso di soffitti inclinati o curvi si considera l'altezza media.
3. Il numero dei piani di una costruzione è dato dal numero di piani realizzabili fuori terra compresi i seminterrati, comunque destinati, che abbiano almeno il 60% della superficie perimetrale fuori terra, esclusi i piani interrati e inclusi i sottotetti che possiedono anche in parte i requisiti tecnico-dimensionali che ne ammettono l'utilizzo conforme alla destinazione d'uso di zona.
4. Si definisce piano interrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante sistemato come definito all'art. 15, comma 3 del presente regolamento, prescindendo da eventuali accessi della larghezza massima definita in m 3,00 per accessi pedonali, m 4,50 per accessi veicolari e m 6,00 per accessi veicolari corredati da marciapiedi, e di altezza pari a quella del piano stesso.
5. Si definisce piano seminterrato di un edificio quel piano che, ancorché non completamente interrato, si presenta con il pavimento in tutto o in parte al di sotto del livello del terreno sistemato con:

**A < 60% di B**

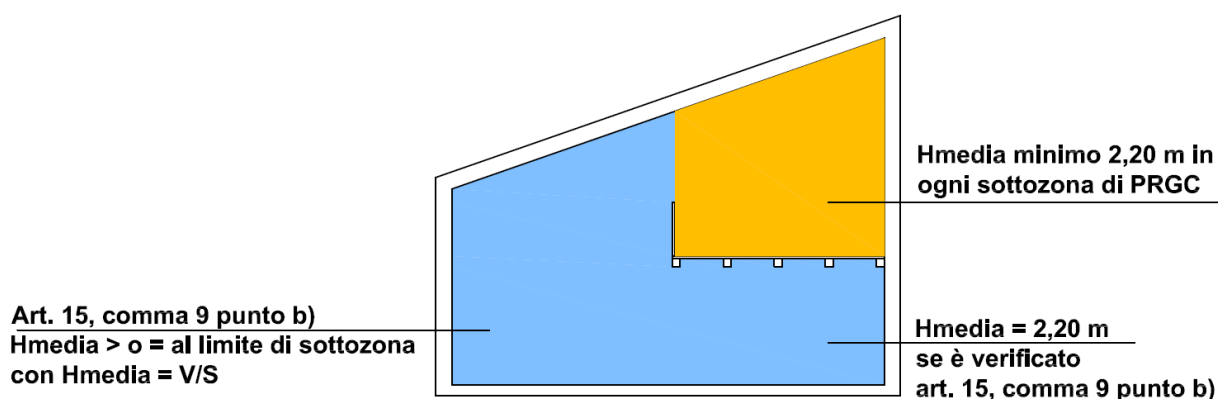
A = sommatoria delle porzioni delle superfici esterne delle pareti perimetrali che, comprese tra il pavimento finito del piano e l'intradosso finito del relativo solaio di copertura, risultano emergenti rispetto al terreno sistemato

B = alla sommatoria di tutte le superfici esterne delle pareti perimetrali, comprese tra il pavimento finito del piano seminterrato e l'intradosso finito del relativo solaio di copertura.

Oltre tale limite il piano sarà assimilato a piano fuori terra.

6. In caso di riporti di terra eccedenti il limite di 1,50 metri dal profilo esistente, la superficie emergente delle pareti perimetrali verrà calcolata con riferimento alla linea ideale definita dal riporto massimo di 1,5 metri.

7. Si definisce soppalco la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio delimitato da pareti, quando la superficie soprastante alla struttura menzionata non viene chiusa su tutto il perimetro per ricavare nuovi vani.
8. La realizzazione del soppalco è soggetta alle ordinarie procedure abilitative ed è consentita nel rispetto dei requisiti di illuminazione e ventilazione prescritti dalle leggi vigenti<sup>31</sup> e, in caso di destinazione ad uso lavorativo, anche di tutte le norme specifiche che regolano l'attività esercitata. La superficie utile per il calcolo dei requisiti di illuminazione e ventilazione del soppalco potrà utilizzare la superficie finestrata apribile eccedente il limite richiesto delle aperture presenti nel locale sul quale il soppalco insiste; i lucernari contribuiscono alla verifica del rapporto per 1/3 della loro superficie apribile.
9. E' comunque richiesto, in tutti i casi, il rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - a. l'altezza media del locale di soppalco deve risultare non inferiore a m 2,20 a prescindere dalla sottozona del PRG, con altezze minime di cui all'art. 26 del presente regolamento;
  - b. l'altezza media della superficie posta al di sotto del soppalco, calcolata come definito dal comma 2 dell'articolo 15, può essere ridotta fino a 2,20 m purché sia verificata l'altezza media ponderata ( $h_{media} = \text{Volume} / \text{Superficie}$ ) prevista dalla sottozona di PRGC della superficie di locale costituita dalla porzione posta sotto il soppalco e la porzione libera.



- c. la parte soprastante deve essere totalmente aperta almeno su un lato e munita di idoneo parapetto non inferiore a m 1,00 di altezza;
- d. la superficie del soppalco non deve essere superiore a 1/2 dell'intera superficie del locale su cui affaccia e nei limiti di superficie stabiliti dal PRG

Il soppalco non è conteggiato nel numero dei piani ai sensi del comma 1 del presente articolo; il relativo volume è compreso in quello del vano in cui è realizzato; la superficie del

<sup>31</sup> Riferimento al DM 05.07.1975 e l'articolo 95 della l.r. 11/1995



suo piano di calpestio costituisce incremento della superficie utile agibile, ai sensi della normativa vigente <sup>32</sup>

## **Art. 16 Altezza degli edifici**

1. L'altezza massima di un edificio è quella valutata dalla quota di pavimento del primo piano seminterrato che abbia almeno il 60% della superficie perimetrale fuori terra fino alla quota più elevata dell'edificio misurata all'estradosso della copertura.
2. Dal computo delle altezze devono essere escluse le opere accessorie di natura tecnica che si rende necessario collocare al di sopra della copertura (ad esempio camini, collettori solari, vani corsa ascensore, evacuatori di fumo e calore, antenne, vani tecnici, componenti impiantistiche...) la cui altezza non superi metri 1,50.
3. Non sono ammessi riporti di terra che, non giustificati da reali esigenze di sistemazione funzionale dell'area, artificiosamente ed in modo evidente tendano, a parere della C.E. qualora istituita o degli organi tecnici comunali, ad alterare il livello del terreno interessato dall'intervento per conseguire maggiori altezze del fabbricato o inferiori valutazioni volumetriche e di superficie utile.
4. I riporti di terra, per il livellamento funzionale dell'area di pertinenza dei fabbricati, devono essere eseguiti senza arrecare pregiudizio all'eventuale utilizzazione edilizia dei terreni limitrofi o a fabbricati esistenti nelle adiacenze.

I muri di contenimento di riporti di terra di altezza inferiore a 2,50 m, devono essere realizzati a una distanza dal confine pari al ribaltamento della loro altezza. I muri di contenimento di riporti di terra di altezza pari o superiore a 2,50 m dovranno essere posti a una distanza da confine di minimo 5,00 m. Distanze inferiori dal confine di proprietà potranno essere consentite previa acquisizione dell'accordo scritto, trascritto e registrato, del proprietario del fondo confinante.

## **Art. 17 Superficie coperta**

1. La superficie coperta è la parte di una superficie fondiaria costituita dalla proiezione a terra dell'intero corpo della costruzione emergente dal suolo, comprese le tettoie, le logge, i porticati e le altre analoghe strutture.
2. Sono esclusi dalla superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti, aggettanti per non più di m 1,50 dal perimetro della costruzione, nonché lo sporto del tetto, aggettante per non più di m 1,50 dal perimetro della costruzione, gronda compresa. Tetto e balconi, fermo il limite di aggetto di metri 1,50, vengono esclusi dal calcolo della superficie coperta anche nell'ipotesi in cui siano collegati da elementi verticali puntuali, estesi sino al suolo, inclusi nel sistema dei parapetti, ovvero utilizzati come strutture secondarie per contenere i ponti termici.

---

<sup>32</sup> Riferimento al provvedimento attuativo della l.r. 11/1998, DCR n. 517/XI del 24 marzo 1999, pubbl. sul 1° Supplemento ordinario al n. 28/22.06.1999 del BUR, allegato A, paragrafo I

## **Art. 18** | **Definizione di superfici, volumi e densità fondiari**

1. Le definizioni delle superfici lorde e utili, nonché dei volumi e delle densità fondiari sono quelle stabilite dalla normativa vigente<sup>33</sup>.

## **Art. 19** | **Unità abitativa**

1. Anche ai fini del calcolo delle dotazioni infrastrutturali, si definisce unità abitativa l'insieme dei vani e degli annessi, o anche un solo vano utile, che, situati in una costruzione, dispongono di un ingresso indipendente o di disimpegno comune (pianerottoli, ballatoi, terrazze, ecc.) e che siano destinati alla funzione dell'abitare; eventuali locali esterni all'unità abitativa suddetta, ma ad essa funzionalmente collegati, sono considerati di tipo accessorio.

## **Art. 20** | **Locali ad abitazione permanente**

1. Ai fini igienico-sanitari, si definiscono di abitazione permanente i locali destinati a soggiorno, pranzo e camera da letto, ivi compresi i monolocali.
2. L'unità abitativa residenziale può essere costituita da:
  - unità abitativa monolocale;
  - unità abitativa plurilocale.
3. L'unità abitativa residenziale monolocale è costituita da un solo locale con spazio di cottura e un servizio igienico completo (lavabo, vaso, bidet e doccia o vasca) dotato di antibagno.
4. Ogni unità abitativa residenziale plurilocale, dovrà essere dotata almeno dei seguenti spazi minimi nel rispetto delle caratteristiche dimensionali ed igienico-sanitarie di legge<sup>34</sup>:
  - n° 1 soggiorno di almeno 14 mq;
  - n° 1 cucina abitabile o angolo cottura collocato nel soggiorno;
  - n° 1 camera a 2 posti letto;
  - n° 1 servizio igienico completo (con lavabo, vaso, bidet, vasca da bagno o doccia);

Ad eccezione delle camere da letto residenziali e delle camere di tipo alberghiero, è vietata la comunicazione diretta tra un locale abitabile ed il locale per servizi igienici e l'ambiente contenente il vaso deve essere disimpegnato dai locali abitabili mediante apposito vano (antibagno, corridoio, atrio) delimitato da serramenti interni.

5. Devono ritenersi come causa d'insalubrità e/o inagibilità tali da motivare la chiusura o lo sgombero degli ambienti:

---

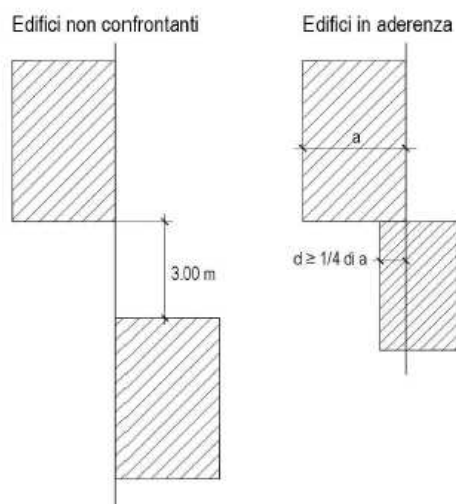
<sup>33</sup> Riferimento al provvedimento attuativo della l.r. 11/1998, DCR n. 517/XI del 24 marzo 1999, pubbl. sul 1° Supplemento ordinario al n. 28/22.06.1999 del BUR, allegato A, paragrafo I

<sup>34</sup> Decreto ministeriale 5 luglio 1975

- a. strutture orizzontali, solai e tetto compresi, lesionati in modo tale da costituire pericolo a cose o persone, con potenziale rischio di crollo totale o parziale;
- b. strutture verticali quali muri perimetrali o di confine, lesionati in modo tale da costituire pericolo a cose o persone con potenziale rischio di crollo totale o parziale;
- c. condizioni di degrado tali da pregiudicare la salute degli occupanti;
- d. requisiti aereo-illuminanti non conformi rispetto ai minimi richiesti;
- e. requisiti di superfici ed altezza non conformi rispetto ai minimi richiesti;
- f. l'utilizzo di ambienti con destinazioni d'uso non idonee alla residenza (soffitta, seminterrato, rustico, box, ecc.);
- g. la mancanza di acqua potabile;
- h. la mancanza dei servizi igienici;
- i. mancanza di ogni adeguato sistema o dispositivo per il riscaldamento;

## **Art. 21** | **Distanza tra le costruzioni, della costruzione dal confine, della costruzione dal ciglio o confine della strada**

1. Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.
2. Il filo di fabbricazione della costruzione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi, sporti del tetto e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di m 1,50; sono inclusi nel perimetro anzidetto i bow windows, le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, elementi verticali, estesi sino al suolo, inclusi nel sistema dei parapetti, ovvero utilizzati come strutture secondarie per contenere i ponti termici.
3. Tali esclusioni non si applicano nei casi in cui le distanze siano disciplinate dalle norme del Codice Civile.
4. La distanza tra il filo di fabbricazione di cui sopra e le altre costruzioni e manufatti edilizi, i confini di proprietà, gli assi stradali e qualsivoglia elemento edilizio interagente direttamente con il fabbricato in costruzione è calcolata nel seguente modo:  
**Metodo lineare:** distanza definita dalla linea perpendicolare al filo di fabbricazione, fino ad intercettare l'edificio antistante o l'elemento da cui si misura la distanza, da calcolare in modo reciproco tra l'edificio in costruzione e gli elementi confrontanti.
5. La distanza minima tra fabbricati non confrontanti è pari a 3,00 m.
6. Al fine di poter considerare due edifici distinti in aderenza, la sovrapposizione degli stessi deve essere pari ad almeno 1/4 della lunghezza del fronte di maggior lunghezza fra i due in adesione; sovrapposizione inferiore a quanto sopra definito potrà essere consentito solo per edifici autorizzati con lo stesso titolo abilitativo.



7. Le tabelle delle sottozone di PRG, allegate alla NTA, stabiliscono le distanze minime tra i fabbricati e dai confini, da osservare nella nuova edificazione e negli interventi di ampliamento planimetrico, nonché di sopraelevazione di edifici esistenti.
8. Le distanze minime tra i fabbricati, così come stabilite dalle tabelle di sottozona allegata alle NTA del PRG, sono inderogabili <sup>35</sup>.
9. Le distanze minime dai confini, così come stabilite dalle tabelle di sottozona allegata alle NTA del PRG, sono derogabili, fatto salvo il rispetto della distanza minima delle costruzioni, con l'assenso del confinante espresso attraverso scrittura privata registrata.

Sono ammessi a confine fabbricati completamente interrati lungo il confine di adiacenti proprietà e nelle fasce di rispetto stradale nei casi ammessi dalla normativa vigente regionale.

Gli interventi di nuova costruzione nel sottosuolo, ammessi sino al confine stradale secondo la vigente normativa regionale, nel caso in cui il piano stradale risulti a quota inferiore rispetto al terreno confinante, dovranno avere l'estradosso del piano di copertura al di sotto del piano stradale o mantenere dalla strada le distanze previste dalle NTA del PRG.

10. Nelle zone C, ai fini del ribaltamento, si applicano le ulteriori disposizioni previste dal Dm 1444/1968
11. Distanze minime differenti, previste da leggi o disposizioni specifiche, prevalgono sulle prescrizioni di PRG. <sup>36</sup>

## Art. 22 | Spazi destinati alla sosta ed alla mobilità dei veicoli

<sup>35</sup> Ai sensi dell'art. 9 del DM 2 aprile 1968, n. 1444 e dell'art. 88 della l.r. 11/1998

<sup>36</sup> Riferimento a:

- l.r. 13/2015 e ai relativi provvedimenti attuativi;
- l.r. 24 giugno 2002, n° 8, art. 4, comma 4: la distribuzione delle unità abitative all'interno dei complessi ricettivi all'aperto deve avvenire in modo da evitare confrontante dirette tra pareti finestrate e, in ogni caso, nel rispetto delle distanze minime tra abitazioni ai sensi dell'articolo 873 del codice civile;
- ecc.

1. L'ubicazione dei parcheggi deve essere precisata sugli elaborati di progetto e la dotazione minima è indicata nelle NTA del PRG.
2. Elementi progettuali comuni a tutti gli spazi a parcheggio:
  - a. La dimensione minima dei posti auto, sia a cielo libero che a cielo coperto aperti, è stabilita in:
    - i. 2,50 x 5,00 m. per posti auto ortogonali alla corsia; con disposizione dei posti auto con asse longitudinale diversamente inclinato rispetto alla corsia (spina di pesce), detta dimensione minima deve intendersi come rettangolo inscritto nell'area di delimitazione del posto auto;
    - ii. 2,00 x 6,00 m. per posti auto paralleli alla corsia;
    - iii. Fanno eccezione i posti auto riservati a persone diversamente abili, per i quali si osserveranno le specifiche disposizioni di legge<sup>37</sup>.
    - iv. La dimensione minima dei posti auto a cielo coperto in box chiusi, è stabilita in: 2,80 x 5,00 m.
    - v. La dimensione minima dei posti per motociclette, è stabilita in: 1,40 x 2,50 m.
    - vi. La dimensione minima dei posti per biciclette, è stabilita in: 0,70 x 1,80 m.
    - vii. La dimensione minima delle corsie di manovra, sia a cielo libero che coperte, è stabilita in:
      1. 6,00 m. per corsie con posti auto ortogonali alla corsia di marcia e nelle sottozone diverse da quelle di tipo A e 5,00 m nelle sottozone di tipo A;
      2. 4,50 m. per corsie a senso unico di marcia e con posti auto a spina di pesce.
3. Per la manovra degli autoveicoli non possono essere utilizzati gli spazi pubblici destinati o da destinarsi a sede veicolare e/o pedonale;
  - a. per le autorimesse, si osserveranno le relative disposizioni di legge<sup>38</sup> per tutto quanto non normato dal presente comma e dal successivo comma 4 del presente articolo;
  - b. i posti auto, sia a cielo libero che a cielo coperto, aperti o in box chiusi, necessari al soddisfacimento degli standard minimi richiesti, sono pertinenze non separabili dalle unità immobiliari per le quali sono stati autorizzati e saranno asserviti all'unità immobiliare con vincolo permanente di destinazione, mediante atto da trascriversi a cura del proprietario prima della SCIA di agibilità.
4. Rampe di accesso:
  - a. la larghezza sarà non inferiore a 3,00 m. se a senso unico di marcia e 4,50 m. se a doppio senso di marcia;

---

<sup>37</sup> Riferimento a: DM 14 giugno 1989, n° 236, p.ti 4.2.3 e 8.2.3; DPR 24 luglio 1996, n° 503, art. 10

<sup>38</sup> Riferimento a: DM 1 febbraio 1986

- b. il raggio di curvatura, misurato sul filo esterno della curva, sarà non inferiore a 7,00 m. per rampe a senso unico di marcia e 8,25 m. per rampe a doppio senso marcia;
- c. la pendenza massima è pari al 20% in caso di rampe coperte e del 16% in caso di rampe scoperte;
- d. le rampe, prima di immettersi in uno spazio pubblico, anche se soggetto al solo movimento pedonale, devono terminare con un tratto in piano o con pendenza non superiore al 5% e di almeno 5,00 m. di profondità, calcolata dal filo esterno della carreggiata veicolare e/o dell'eventuale marciapiede o fascia pedonale;
- e. devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole.

## CAPO II | INTERVENTI COMPORTANTI TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

### Art. 23 | Tipi di intervento

1. I tipi di intervento comportanti trasformazioni e urbanistiche ed edilizie sono:
  - a. la manutenzione straordinaria,
  - b. il restauro,
  - c. il risanamento conservativo,
  - d. la ristrutturazione edilizia,
  - e. la ristrutturazione urbanistica,
  - f. la demolizione,
  - g. gli scavi e i reinterri,
  - h. la nuova costruzione,
  - i. altre tipologie di intervento non rientranti nelle precedenti definizioni<sup>39</sup>.
2. Le definizioni degli interventi sono stabilite dalle vigenti disposizioni in materia.

<sup>39</sup> In tali altri interventi sono da ricomprendere alcune tipologie introdotte dall'articolo 61, comma 1, lettere j), l), o), p), r), s), t), della l.r. 11/1998; si richiama anche la D.G.R. 05/12/2014 n. 1759

**Art. 24 Classificazione dei locali**

1. Ai fini della determinazione delle superfici minime e delle altezze, di cui ai successivi articoli 25 e 26 del presente RE, e di altre norme del presente RE, i vani degli edifici vengono classificati in:
  - a. locali abitabili, quelli in cui si svolge la vita familiare, lavorativa e sociale degli individui e dove la permanenza di una o più persone abbia comunque carattere di abitudine o di continuità;
  - b. locali accessori o di servizio, quando in essi la permanenza delle persone è soltanto saltuaria o occasionale o quando sono utilizzati a servizio sussidiario dei locali abitabili.

**Art. 25 | Disponibilità di spazi minimi**

1. I principali percorsi interni ed esterni degli edifici devono essere dotati di vie di accesso atte a consentire il trasporto di infermi o di infortunati da tutti i piani agibili nel rispetto delle norme vigenti<sup>40</sup>.
2. Le superfici e le caratteristiche dei singoli locali devono rispettare i valori minimi fissati dalle vigenti disposizioni in materia<sup>41</sup>.
3. I locali destinati ad attività artigianali, commerciali o industriali devono essere dotati di servizio igienico<sup>42</sup>.

**Art. 26 | Altezza minima interna utile dei locali abitabili**

1. Le altezze minime dei vani abitabili sono stabilite dalla vigente legge<sup>43</sup>.
2. Le altezze minime dei vani con destinazioni diverse da quella abitativa devono essere conformi a quelle previste dalle specifiche norme di settore; in assenza di tali norme esse possono corrispondere a quelle dei suddetti vani abitabili e comunque devono

<sup>40</sup> Riferimento, in particolare, alle norme relative all'abbattimento delle barriere architettoniche

<sup>41</sup> Riferimento all'art. 95, commi 2, 2bis e 3, della l.r. 11/1998 per quanto riguarda i fabbricati soggetti alla disciplina delle parti I e II del d.lgs. 42/2004 e le zone A, all'art. 2 del DM 05.07.1975 e successive modificazioni per le altre zone

<sup>42</sup> Riferimento all'art. 16 del Dlgs n. 242 del 19/03/96

<sup>43</sup> Riferimento all'art. 95 della l.r. 11/1998

essere in grado di assicurare una condizione igienica sufficiente a giudizio dell'autorità sanitaria.

3. Negli spazi abitativi con soffitto non piano, oltre al rispetto dei minimi di altezza di zona riferiti alla misura media del locale, l'altezza minima nella nuova edificazione non deve essere inferiore a m 1,80 sia per i vani destinati ad abitazione permanente sia per i vani accessori; nel recupero l'altezza minima non deve essere inferiore a m 1,60.
4. Le altezze minime si calcolano secondo le modalità stabilite al precedente articolo 15, comma 2.
5. Nei locali con soffitto non orizzontale ovvero locali contenenti soppalchi o controsoffittature piane come definito al comma 8 dell'articolo 15, l'altezza media è calcolata come rapporto tra il volume e la superficie.

## Art. 27 | Scale

1. E' vietato realizzare nei vani scala interni l'apertura di finestre per l'aerazione di locali contigui.
2. Le caratteristiche delle rampe e dei pianerottoli sono quelle previste dalle normative vigenti<sup>44</sup>.
3. All'interno delle unità immobiliari, per l'utilizzo a carattere privato, sono ammesse scale con larghezza utile non inferiore a m 0,80, in caso di recupero di edifici esistenti sono ammesse scale con rampe di larghezza utile non inferiore a 0,60 m.

## CAPO II | REQUISITI PRESTAZIONALI, INSERIMENTO AMBIENTALE E QUALITA' DEL PRODOTTO EDILIZIO

## Art. 28 | Norme di settore

1. Per quanto riguarda le discipline in materia di sicurezza, illuminazione, benessere termico e igrotermico, acustica e rendimento energetico degli edifici, si rimanda alle relative leggi di settore.
2. Ai fini del conseguimento del titolo edilizio vige l'obbligo di predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli nei seguenti casi:
  - a. edificio di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 mq;
  - b. edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative;
  - c. intervento di ristrutturazione edilizia sulle categorie sopra descritte<sup>45</sup>.

<sup>44</sup> Riferimento al DM 246/16.05.1987, alla L 13/89, al DM 236/89 e alla L 503/96



**Art. 29 | Inserimento ambientale e decoro degli edifici**

1. Tutti gli interventi, di nuova costruzione o di recupero, devono essere armonicamente inseriti nel contesto ambientale, ponendo particolare attenzione all'orientamento e alla posizione delle coperture, all'allineamento con i fronti esistenti e alle tipologie edilizie presenti nel contesto; si tratta tuttavia di elementi non vincolanti che possono portare a soluzioni progettuali innovative se adeguatamente motivate.
2. Per quanto attiene il recupero del patrimonio esistente, devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti al riconoscimento e alla valorizzazione degli impianti originari ed all'eliminazione degli elementi in contrasto.
3. La Commissione Edilizia, ove costituita, o il responsabile del procedimento hanno facoltà di proporre, con congrua motivazione (e previo confronto con il progettista), soluzioni progettuali specifiche, linee architettoniche e forme decorative; può altresì disporre la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, sovrastrutture) contrastanti con le caratteristiche ambientali.

**Art. 30 | Decoro degli spazi pubblici e di uso pubblico: loro occupazione**

1. Le strade, le piazze e gli altri suoli, pubblici o destinati all'uso pubblico, devono essere provvisti di opere per il pronto scolo delle acque meteoriche e di mezzi idonei allo smaltimento delle stesse.
2. La formazione di nuovi frontespizi ciechi visibili da spazi pubblici o di uso pubblico deve essere oggetto di attenta valutazione; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà, il Comune può imporre la decorosa sistemazione di tale frontespizio a spese del proprietario del muro.
3. Cessata l'occupazione del suolo pubblico da parte di privati, il titolare della concessione all'occupazione deve sgomberare il suolo occupato, riportando lo spazio concesso nello stato in cui si trovava precedentemente al rilascio della concessione.
4. In caso di inottemperanza, il ripristino sarà eseguito dal Comune a spese del concessionario; tali spese dovranno essere rimborsate entro trenta giorni dalla richiesta; in difetto, esse saranno rimosse coattivamente<sup>46</sup>.

<sup>45</sup> D. Lgs 16 dicembre 2016 n. 257 "Disciplina di attuazione della direttiva 2014/94/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 22 ottobre 2014 sulla realizzazione di una infrastruttura per i combustibili alternativi"

<sup>46</sup> Art. 57, comma 1, l.r. 11/1998

## **Art. 31 | Decoro e manutenzione degli edifici e delle aree private**

1. Le tipologie e i materiali costruttivi degli edifici e delle aree private devono assolvere ai requisiti di decoro, funzionalità.
2. Le aree di proprietà privata, con specifico riferimento a quelle che fronteggiano gli spazi pubblici, qualora non diversamente utilizzate, devono essere sistemate a verde con idonea cura nella formazione del tappeto erboso e delle aiuole, nella messa a dimora di alberi, arbusti, siepi ed altri vegetali, ovvero utilizzate ad orto o frutteto.
3. Le aree libere di pertinenza degli edifici devono mantenere una superficie di suolo permeabile maggiore o uguale al 40% della superficie del lotto.
4. Nelle zone di PRG destinate agli insediamenti, le aree libere inedificate o di pertinenza degli edifici devono essere convenientemente mantenute; è fatto divieto di procurarne e consentirne lo stato di abbandono; è altresì vietata la formazione di accumuli di materiali o rifiuti.
5. Il proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e le singole parti dello stesso, nonché le aree di pertinenza, in buono stato di conservazione, sia per quanto attiene la sicurezza e la statica sia per ciò che concerne l'estetica, il decoro e l'igiene.
6. Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di manutenzione, di riparazione e di ripristino necessari, nonché quelli di intonacatura e di tinteggiatura delle facciate degli edifici delle quali è intervenuto il deterioramento <sup>47</sup>. Quando il fabbricato appartiene a più proprietari, i rivestimenti e le eventuali tinteggiature delle facciate dovranno estendersi all'intero fabbricato e non alla singola proprietà.
7. Il proprietario ha l'obbligo di intervenire immediatamente nel caso di degrado del manufatto edilizio tale da poter arrecare danni a persone e/o a cose, sia nel caso il manufatto edilizio fronteggi gli spazi pubblici sia nel caso lo stesso sia adiacente a proprietà private.
8. Il Comune può in qualsiasi momento richiedere ai proprietari di intervenire sugli edifici e sulle aree libere, al fine di rispettare le indicazioni di decoro e ordine, e garantire la sicurezza degli spazi pubblici e privati in genere.

## **Art. 32 | Coperture e cornicioni**

1. Gli edifici devono essere provvisti di idonee coperture, di gronde, di pluviali e, ove necessario, di elementi fermaneve in numero adeguato, con particolare riguardo alla loro stabilità.

---

<sup>47</sup> Art. 58, comma 1, l.r. 11/1998

2. Nel caso di edifici di nuova costruzione, la forma della copertura deve rispondere ai requisiti di inserimento ambientale e decoro degli edifici di cui all'articolo 29 del presente regolamento tenuto conto della scelta del materiale di copertura utilizzato<sup>48</sup>.
3. E' ammessa la realizzazione di abbaini sulle falde dei tetti secondo le forme tradizionali. Sugli edifici classificati "monumento" o "documento", tale facoltà è concessa solo se assentita dai competenti uffici regionali in materia di tutela del paesaggio e dei beni architettonici.
4. Negli ambiti assoggettati all'obbligo del manto di copertura in lastre di pietra, le lose dovranno avere le caratteristiche di cui alla vigente normativa regionale<sup>49</sup>.
5. Negli ambiti esclusi dall'obbligo della copertura in lose sono ammessi manti di copertura realizzati con altri materiali di colore compatibile con la tonalità dominante nel contesto o coperture a verde.
6. Il responsabile del procedimento, sentita la CE, se costituita, ha facoltà di consentire l'utilizzo di materiali diversi da quelli indicati al presente articolo nonché di tipologie costruttive e compositive diverse dalla norma.

### **Art. 33 | Tinteggiature e decorazioni**

1. Gli interventi di tinteggiatura e di rivestimento delle facciate degli edifici esistenti o di nuova costruzione, di realizzazione di pitture figurative di qualunque genere, o il restauro di quelle esistenti nonché la posa di iscrizioni, stemmi od insegne pubblicitarie sui muri devono previamente essere concordate con il Comune, allegando all'istanza di titolo abilitativo gli elaborati o i bozzetti rappresentativi.
2. Nel recupero degli edifici o di parti di essi, il Comune può imporre di provvedere alla conservazione e al ripristino di insegne ed arredi superstiti nonché di iscrizioni, fregi o pitture.
3. I colori di finitura delle facciate saranno armonizzati con il cromatismo dominante del contesto. Il rifacimento della tinteggiatura di facciata deve riguardare la sua interezza e non può essere limitato solo a sue porzioni.

### **Art. 34 | Sicurezza delle aperture**

1. Tutte le aperture con affaccio su strada devono essere munite di serramenti apribili solamente verso l'interno degli edifici oppure elementi oscuranti esterni scorrevoli, fino all'altezza minima di m 3,00 dal marciapiede e fino all'altezza minima di m 4,00 dal piano stradale in assenza di marciapiede, fatte salve eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative di sicurezza; anche in quest'ultimo caso devono essere ricercate soluzioni che consentano il rispetto dei criteri richiamati.
2. Sui marciapiedi è ammessa, previo assenso del Comune, la formazione di aperture su piano orizzontale destinate a dare luce e o aria ai locali sotterranei, purché le stesse

---

<sup>48</sup> Riferimento alla l.r. 13/2007

<sup>49</sup> L.r. 13/2007

siano ricoperte da elementi grigliati a norma per i diversamente abili, tecnicamente idonei e collocati a perfetto livello del suolo.

## **Art. 35** | **Recinzioni e cancelli**

1. Le recinzioni e i cancelli devono adeguarsi alle tipologie ed ai materiali in uso nell'ambito in cui si collocano, al fine di mantenerne l'unità compositiva; devono presentare aspetto decoroso ed essere dimensionati in stretta aderenza alla funzione che svolgono, ferme restando le prescrizioni delle norme di attuazione del piano regolatore per le singole parti del territorio e le norme vigenti in materia di distanza dalle strade<sup>50</sup>.
2. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione e la piena accessibilità degli spazi pubblici o di uso pubblico su cui si affacciano.
3. Le recinzioni devono consentire lo svolgimento di tutti i servizi pubblici o di interesse pubblico, quali i trasporti locali e la raccolta dei rifiuti urbani.
4. Le recinzioni verso spazi pubblici o di uso pubblico devono presentare di norma un'altezza non superiore a m 2 e possono essere costituite da uno zoccolo pieno di altezza non superiore a m 0,5; possono tuttavia essere consentite recinzioni di forma e dimensione diverse.
5. Le recinzioni tra le proprietà possono essere realizzate oltre che nei modi previsti dai precedenti commi, con reti e siepi, con sola siepe, con muri pieni, per altezze non superiori a m 2.
6. I cancelli carrai devono distare m 5 dal ciglio stradale, evitando l'occupazione degli eventuali marciapiedi.
7. I cancelli pedonali e carrai devono aprirsi all'interno della proprietà; eventuali apparecchiature elettriche, citofoniche e di apertura automatica devono essere ed inserite nel contesto della struttura.

## **Art. 36** | **Sporgenze fisse e mobili**

1. Dal filo di fabbricazione delle costruzioni prospettanti su spazi pubblici o di uso pubblico sono ammesse sporgenze per elementi decorativi, cornici, davanzali, soglie, copertine, gocciolatoi, zoccolature, inferriate, vetrine, pensiline, balconi, tende, insegne pubblicitarie, corpi illuminanti ed altri corpi aggettanti.

---

<sup>50</sup> Riferimento al Dlgs 30.04.1992 n. 285 (Codice della strada) ed al relativo regolamento

2. Ove non escluse o limitate dall'applicazione delle vigenti leggi e dei loro regolamenti di attuazione<sup>51</sup>, sono ammesse le seguenti sporgenze massime:
  - a. 1/4 della larghezza della sede stradale, con un massimo di m 1,5 per balconi e pensiline che devono comunque essere posti ad una altezza non inferiore a m 4,50 dal piano stradale; fanno eccezione i nuovi balconi e altri oggetti che rispettano gli allineamenti (sia per quanto riguarda l'oggetto che l'altezza dalla strada) rispetto a quelli adiacenti esistenti.
  - b. m 2 per tende parasole che non possono comunque superare la larghezza del marciapiede e devono avere il bordo inferiore ad una altezza minima di m 2,5 dal piano medio del marciapiede medesimo o dal suolo;
  - c. m 1 per insegne a braccio o bandiere ad una altezza non inferiore a 3.00 m da piano del marciapiede o 4,5 m dal piano viabile;
  - d. m 0,20 per altri corpi aggettanti compresi nel tratto verticale misurato a partire dal piano medio del marciapiede o del suolo fino all'altezza di m 4,5;
3. La collocazione di qualsiasi elemento aggettante su aree pubbliche può essere vietata dal Comune quando esso ostacoli il traffico, costituisca pericolo per le persone, limiti la visibilità, nonché per motivi di inserimento ambientale e decoro urbano.

## **Art. 37 | Intercapedini e griglie di aerazione**

1. Ai fini del presente articolo è definito "intercapedine" il vano situato sotto il livello del suolo e compreso tra il muro perimetrale di una costruzione ed i muri di sostegno del terreno circostante, appositamente realizzati; l'intercapedine ha la finalità di consentire l'illuminazione indiretta, l'aerazione e la protezione dall'umidità dei locali interrati e seminterrati, nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenute.
2. Esternamente agli allineamenti individuati dal filo di fabbricazione delle costruzioni, e anche inferiormente al suolo pubblico, può essere consentita ai proprietari frontisti la realizzazione di intercapedini di servizio o di isolamento, protette da griglie di copertura antisdrucchiolevoli, ispezionabili, praticabili e dotate di cunetta e scarico per il deflusso sia delle acque meteoriche sia di quelle utilizzate per la pulizia, fatto salvo quanto disposto dalla normativa vigente<sup>52</sup>.
3. La costruzione delle intercapedini su suolo pubblico è a totale carico dei proprietari interessati dall'intervento, che devono altresì provvedere alla loro manutenzione, e, in ogni caso, è effettuata previo provvedimento di assenso da parte del Comune e saranno soggette al pagamento del canone per occupazione di suolo pubblico
4. Le intercapedini devono avere le seguenti caratteristiche:
  - a. larghezza interna netta non minore a m 0,4;
  - b. larghezza massima non maggiore a m 1,5;

<sup>51</sup> Riferimento al Dlgs 30.04.1992 n. 285 (Codice della strada) ed al relativo regolamento

<sup>52</sup> Riferimento alla deliberazione del Consiglio regionale n. 518/XI del 24 marzo 1999

5. Il fondo dell'intercapedine deve essere dotato di adeguate pendenze per la raccolta, convogliamento e smaltimento delle eventuali acque meteoriche e/o di pulizia.
6. È fatta salva la possibilità di utilizzare dimensioni diverse in ottemperanza a normative specifiche vigenti; è altresì ammessa la formazione di bocche di lupo funzionali all'aerazione di locali interrati.

## **Art. 38** | Numeri civici

1. All'atto della presentazione della domanda di abitabilità, il Comune assegna il numero civico, ed eventuali subalterni dello stesso, da apporsi a spese dei proprietari degli immobili<sup>53</sup>.
2. Di norma il numero civico deve essere collocato a fianco della porta d'ingresso, a destra di chi lo guarda dallo spazio pubblico, a un'altezza variabile da m 2,00 a 3,00, e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile, in tale posizione, a cura dei proprietari o dei possessori dell'immobile.

## **Art. 39** | Servitù pubbliche

1. Il Comune ha facoltà, previo avviso ai proprietari o ai possessori, di applicare alle fronti dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura, o di installare comunque nelle proprietà private:
  - a. targhe dei numeri civici e della toponomastica urbana;
  - b. piastrine e capisaldi per indicazioni planimetriche ed altimetriche, di tracciamento, di idranti e simili;
  - c. apparecchi e tabelle di segnalazione stradale;
  - d. sostegni per gli impianti dei pubblici servizi, con targhe ed apparecchi relativi;
  - e. cartelli o tabelle od altri apparecchi intesi a fornire informazioni; cartelli indicatori dei pubblici servizi;
  - f. ogni altro apparecchio od impianto per la pubblica utilità che si rendesse necessario.
2. L'installazione deve essere effettuata nel modo più idoneo a produrre il minor danno e disagio alla proprietà privata, compatibilmente con il rispetto dell'esigenza pubblica per cui è compiuta.
3. I proprietari, i possessori e i detentori degli immobili hanno l'obbligo di non rimuovere gli oggetti di cui al primo comma, di non sottrarli alla pubblica vista e di rinnovarli a loro spese quando siano stati distrutti o danneggiati per fatti a loro imputabili.
4. La manutenzione degli oggetti elencati al comma 1, nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o dei privati installatori.

---

<sup>53</sup> Nei modi previsti dal DPR del 30.05.1989, n. 223, art. 42

5. Il Comune ha il dovere di rimuovere a suo carico quanto installato in caso di interventi di manutenzione sull'edificio realizzati dai proprietari per la durata dei lavori.
6. Il Comune ha altresì il dovere di ripristinare lo stato dei luoghi a rimozione definitiva di quanto installato.

#### **Art. 40 | Percorsi pedonali e marciapiedi**

1. Nei centri abitati, tutte le vie di nuova formazione, e quelle esistenti per quanto possibile, dovranno essere munite di marciapiedi o comunque di percorso pedonale pubblico, adeguati alle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. L'esecuzione dei marciapiedi, sia a raso che rialzati, ove effettuata dai proprietari delle unità immobiliari che li fronteggiano, deve essere realizzata con modalità, materiali, livellette ed allineamenti indicati di volta in volta dal Comune, nel rispetto delle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche qualora la geometria dei manufatti esistenti lo consenta.
3. I marciapiedi e i percorsi pedonali di cui al presente articolo, ancorché realizzati su area privata, sono gravati da servitù di pubblico passaggio.
4. Qualora, per situazioni ambientali o dipendenti dal traffico veicolare, possano risultare situazioni di pericolo, l'amministrazione comunale dispone che i marciapiedi ed i passaggi pedonali siano protetti con barriere idonee allo scopo.

#### **Art. 41 | Muri di sostegno e contenimento**

1. I muri di sostegno, salve restando le diverse prescrizioni del piano regolatore generale e della legge <sup>54</sup>, in quanto manufatti strutturali a sostegno di versanti e sbancamenti potranno avere altezze variabili in funzione delle quote specifiche dei fronti da sostenere; se i muri di sostegno costituiscono una continuità strutturale e compositiva con l'edificio da realizzare o realizzato possono essere ammesse altezze maggiori corrispondenti a quelle del piano dell'edificio comprensiva della copertura.
2. I muri di contenimento in quanto manufatti edilizi con limitate funzioni strutturali di sostegno, dovranno avere una altezza massima pari a m. 2,50; eventuali ripiani intermedi dovranno avere profondità non inferiore all'altezza del muro più alto realizzato.
3. Là dove possibile sarà da prevedere per entrambe le tipologie di muri, un mascheramento con arbusti o alberate, o comunque con l'impiego della vegetazione.
4. Per i muri di sostegno isolati può essere richiesto l'uso dello stesso materiale di rifinitura dell'edificio realizzato sulla proprietà o l'uso del materiale tradizionale prevalente in altri muri della zona o il materiale ritenuto più idoneo sotto l'aspetto ambientale, estetico e di durata, il tutto a giudizio della C.E. qualora istituita o delle strutture tecniche comunali.

---

<sup>54</sup> Riferimento al decreto legislativo 30.04.1992 n. 285 (Codice della strada) ed al relativo regolamento

5. L'impiego di muri di sostegno e di contenimento sarà da ridurre al minimo necessario, prediligendo l'utilizzo di scarpate inerbite e/o piantumate e/o tecniche di ingegneria naturalistica, là dove possibile e coerentemente con le condizioni paesaggistiche del contesto.
6. Eventuali discostamenti da quanto riportato nei precedenti alinea del presente comma, saranno oggetto di valutazione da parte della CE, qualora istituita, o, in sua assenza, da parte della struttura tecnica comunale.
7. Costituiscono deroga automatica all'altezza massima dei muri di contenimento, i casi di motivata necessità per l'esecuzione di infrastrutture direttamente attinenti al soddisfacimento di interessi pubblici o generali e/o il rifacimento di muri esistenti.

## **Art. 42 | Depositi di materiale a cielo aperto**

1. Si definiscono depositi di materiali a cielo aperto gli spazi destinati al deposito di materiali e manufatti edilizi, di cantiere, nonché gli spazi per deposito ed esposizione di merci con o senza vendita (roulotte, motocaravan, autoveicoli nuovi e usati, cataste di legna, materiali vari), non supportati da costruzioni che determinino superficie utile.
2. Non sono sottoposte al presente articolo le discariche regolate dalla specifica normativa.
3. L'impatto visivo di tali depositi, dovrà essere mitigato mediante l'impiego di opportune schermature verdi (essenze arbustive e/o arboree) o altro che comunque riduca l'impatto visivo dall'esterno.

## **Art. 43 | Manufatti stagionali**

1. Si definiscono manufatti stagionali quelle opere e/o interventi volti a insediare sul territorio comunale, su suolo pubblico o privato, manufatti finalizzati al soddisfacimento di esigenze di carattere stagionale ovvero per un tempo massimo di 6 mesi.
2. Tali manufatti devono essere costruiti con materiali leggeri di copertura anche impermeabilizzati, ancorati da montanti non stabilmente fissati al suolo.
3. Il responsabile del procedimento ha facoltà di stabilire, in sede di esame del progetto da parte della CE, se costituita o della struttura tecnica comunale, condizioni e tipologie costruttive dei manufatti.

## **Art. 44 | Elementi complementari degli immobili**

1. La realizzazione degli elementi complementari degli immobili, qualora ammessi dal PRG e dalle norme vigenti<sup>55</sup>, quali tettoie, serre per uso agricolo familiare, pensiline, pergolati, barbecues, gazebo, vani scala, e altri elementi simili, deve avvenire nel rispetto del decoro e del contesto circostante.

### **a) | Tettoie**

---

<sup>55</sup> Ai sensi dell'art. 52 della l.r. 11/1998



	<p>Sono considerate tettoie le strutture accessorie ad un piano, prive di pareti di chiusura su almeno due lati e con un massimo del 50% del perimetro chiuso da pareti.</p> <p>Per le tettoie valgono le norme del PRG per ciò che concerne le altezze, la superficie coperta, le distanze dai confini; le pareti perimetrali chiuse dovranno rispettare le distanze tra le costruzioni.</p>
b)	<p><b>Serre per uso agricolo familiare</b></p> <p>Sono ammesse serre per uso agricolo familiare nei limiti di cui al PRG.</p>
c)	<p><b>Pensiline</b></p> <p>Per pensiline si intendono strutture finalizzate alla protezione di passaggi d'accesso ai fabbricati.</p> <p>Di norma sono aperte su tutti i lati se isolate dalle costruzioni, o sono aperte su almeno tre lati se costruite in aderenza a fabbricati o a confine.</p> <p>La distanza dei 5 metri dai confini può essere derogata purché si ottenga autorizzazione del proprietario confinante con scrittura privata e sia rispettata da fabbricati adiacenti una distanza minima di mt. 3.00.</p> <p>L'altezza massima della copertura valutata all'estradosso se piana o in colmo se a falde o con altro profilo, non deve superare la misura di mt. 3.00 salvo eventuali allineamenti con l'altezza di interpiano</p> <p>La larghezza deve essere proporzionata all'uso cui le pensiline sono destinate e comunque non superiore a m. 3.00 per passaggi pedonali e m. 6,00 per rampe veicolari.</p> <p>Devono essere realizzati in elementi portanti leggeri, proporzionalmente modesti come dimensione rispetto ai vuoti intermedi; non devono essere impiegati materiali con caratteristiche di temporaneità o di precario mantenimento del decoro ambientale: dette strutture devono armonizzarsi ed integrarsi con la costruzione principale e con l'ambiente.</p>
d)	<p><b>Pergolati</b></p> <p>sono considerati pergolati le strutture completamente aperte sia sui lati che sulla copertura, realizzati a "caratterizzazione" di percorsi o aree esterne.</p> <p>Possono essere realizzati anche a confine.</p> <p>Devono essere realizzati in elementi portanti leggeri, proporzionalmente modesti come dimensione rispetto ai vuoti intermedi; non devono essere impiegati materiali con caratteristiche di temporaneità o di precario mantenimento del decoro ambientale: dette strutture devono armonizzarsi ed integrarsi con la costruzione principale e con l'ambiente.</p>
e)	<p><b>Gazebo</b></p> <p>Strutture realizzabili nelle aree di pertinenza dei fabbricati, di superficie coperta massima di 16 m<sup>2</sup>, di tipo "leggero" in legno o metallo, facilmente rimovibili, anche infisse al suolo senza opere fondali, purché dotati dei seguenti ulteriori requisiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- non avere tamponature laterali se non in grigliato dello stesso materiale della struttura;</li> <li>- avere, forma e materiali coerenti con il contesto;</li> <li>- rispettare le distanze dai confini e da costruzioni secondo il codice civile.</li> </ul>
f)	<p><b>Barbecues</b></p> <p>L'uso dei barbecues è limitato alla cottura dei cibi.</p> <p>E' escluso qualsiasi altro loro utilizzo, compresa l'eliminazione di rifiuti di</p>

qualsiasi tipo.

Il posizionamento dei barbecues non deve essere fonte di pericolo per l'incolumità di persone e per lo stato delle cose (bruciature, propagazione di incendi, ecc.) e di disturbo a terzi, in relazione all'emissione sia di fumi che di odori.

Pertanto, nel posizionare i barbecues, tenendo conto della direzione dei venti prevalenti si dovrà rispettare la distanza minima di 5,00 m dai confini e di 10,00 m. da costruzioni di terzi, salvo diverso accordo con questi ultimi.

I barbecues, qualora di tipo fisso, dovranno avere dimensione, forma e materiali coerenti con il contesto.

## **Art. 45 | Chioschi e mezzi di comunicazione visiva**

1. I chioschi, le edicole e gli altri elementi di arredo urbano, anche se di tipo precario e temporaneo, sia pubblici che privati, devono corrispondere a criteri di rigoroso inserimento nell'equilibrio urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante.
2. Tali elementi devono rispettare le disposizioni contenute nelle vigenti leggi<sup>56</sup> e nei regolamenti comunali; devono inoltre consentire ed agevolare la libera circolazione degli utenti dei percorsi ciclabili e pedonali, con particolare riferimento all'eliminazione delle barriere architettoniche e di ogni elemento di pericolo o di ostacolo, anche potenziale, rispetto alla piena fruibilità degli spazi interessati.
3. L'apposizione anche provvisoria di mezzi di comunicazione visiva (insegne, bacheche o cartelloni indicanti ditte ed esercizi di arti, mestieri, professioni od industrie) all'interno e all'esterno, esposti alla pubblica vista, è assentita dal Comune ove non alteri gli elementi architettonici dell'edificio, si armonizzi con l'ambiente e non sia in contrasto con eventuali soluzioni conformi di cui il Comune si dota<sup>57</sup>.

## **Art. 46 | Strutture pertinenziali agli immobili**

1. La realizzazione di strutture pertinenziali agli edifici esistenti prive di funzioni autonome, destinate al servizio esclusivo degli edifici principali, è disciplinata dalle norme di riferimento.

## **Art. 47 | Beni strumentali**

1. La realizzazione di beni strumentali a servizio di fondi coltivati nelle zone territoriali di tipo E per i quali è escluso il parere di razionalità è disciplinata dalle norme di riferimento<sup>58</sup> e dal PRG

<sup>56</sup> Riferimento al decreto legislativo 30.04.1992 n. 285 (Codice della strada) ed al relativo regolamento

<sup>57</sup> Il Comune può integrare o modificare tale comma senza pregiudizio della conformità del regolamento al testo regionale tipo

<sup>58</sup> Art. 22, comma 2, lettera e) della l.r. 11/1998

**Art. 48** | **Deroghe**

1. Le prescrizioni del presente regolamento edilizio non derivanti dall'applicazione di norme legislative sono derogabili unicamente nei casi e con le procedure previste dalla legislazione in materia <sup>59</sup>.

**Art. 49** | **Applicazione del regolamento edilizio e sanzioni**

1. La materia è disciplinata dalla vigente legge <sup>60</sup>.

---

<sup>59</sup> Riferimento a: l.r. 11/1998, l.r. 13/1998, l.r. 56/1983, D. Lgs. 42/2004

<sup>60</sup> Riferimento all'art. 57 della l.r. 11/1998