

REGIONE AUTONOMA VALLE D'AOSTA

**COMUNE DI
PERLOZ**

REGOLAMENTO EDILIZIO

ADOZIONE:

Deliberazione Consiglio Comunale n. 8 del 28 febbraio 2019.

APPROVAZIONE:

Deliberazione Consiglio Comunale del

Tecnico incaricato:

Dott. Arch. Edy Francesconi

INDICE

GLOSSARIO	4
TITOLO I	
DISPOSIZIONI GENERALI	6
Art. 1. Oggetto del regolamento edilizio	6
TITOLO II	7
COMMISSIONE EDILIZIA	7
Art. 2. Definizione	7
Art. 3. Attribuzioni	7
Art. 4. Composizione.....	7
Art. 5. Formazione della Commissione edilizia	8
Art. 6. Funzionamento	8
Art. 7. Durata.....	9
Art. 8. Sottocommissioni.....	10
TITOLO III	11
TITOLI ABILITATIVI	11
Art. 9. Elaborati richiesti per il rilascio del permesso di costruire	11
Art. 10. Elaborati richiesti per la SCIA edilizia	13
Art. 11. Elaborati richiesti per il rilascio del titolo abilitativo nell'ambito del procedimento unico	15
Art. 12. Comunicazione di variante in corso d'opera	15
Art. 13. Obbligo di affissione del cartello di cantiere	15
Art. 14. Agibilità degli edifici	16
TITOLO IV	17
PARAMETRI EDILIZI, INDICI URBANISTICI E TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO O URBANISTICO	17
CAPO I. PARAMETRI EDILIZI, INDICI URBANISTICI E DEFINIZIONI	17
Art. 15. Altezza degli edifici: altezza massima di un edificio (Hm), altezza massima in gronda (Hg) e riporti per la sistemazione del suolo	17
Art. 16. Piani	18
Art. 17. Superficie coperta	19
Art. 18. Definizione di superfici, volumi e densità fondiariae	20
Art. 19. Unità abitativa e unità fabbricativa.....	20
Art. 20. Locali ad abitazione permanente.....	20
Art. 21. Distanza tra le costruzioni, della costruzione dal confine, della costruzione dal ciglio o confine della strada	21
Art. 22. Spazi destinati alla sosta ed alla mobilità dei veicoli	22
Art. 23. Aree verdi	23

CAPO II. INTERVENTI COMPORTANTI TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE	25
Art. 24. Tipi di intervento	25
Art. 25. Crolli in corso d'opera	25
TITOLO V	26
CARATTERISTICHE DEL PRODOTTO EDILIZIO	26
CAPO I. FRUIBILITÀ	26
Art. 26. Disponibilità di spazi minimi	26
Art. 27. Classificazione dei locali	26
Art. 28. Altezza minima interna utile dei locali	26
Art. 29. Scale	27
CAPO II. REQUISITI PRESTAZIONALI, INSERIMENTO AMBIENTALE E QUALITÀ DEL PRODOTTO EDILIZIO	28
Art. 30. Norme di settore	28
CAPO III. NORME TECNICO-AMBIENTALI	28
Art. 31. Inserimento ambientale e decoro degli edifici	28
Art. 32. Decoro degli spazi pubblici e di uso pubblico: loro occupazione	29
Art. 33. Decoro e manutenzione degli edifici e delle aree private	29
Art. 34. Coperture e cornicioni	30
Art. 35. Tinteggiature, insegne e scritte pubblicitarie	31
Art. 36. Sicurezza delle aperture	32
Art. 37. Recinzioni, cancelli e serramenti	32
Art. 38. Sporgenze fisse o mobili su spazi pubblici o di uso pubblico	33
Art. 39. Intercapedini e griglie di aerazione	34
Art. 40. Numeri civici	34
Art. 41. Servitù pubbliche	35
Art. 42. Percorsi pedonali e marciapiedi	35
Art. 43. Muri di sostegno e di contenimento	36
Art. 44. Depositi di materiali a cielo aperto	37
Art. 45. Manufatti stagionali	37
Art. 46. Elementi complementari degli immobili	37
Art. 47. Chioschi e mezzi di comunicazione visiva	40
Art. 48. Strutture pertinenziali agli immobili	40
Art. 49. Beni strumentali	40
Art. 50. Mobilità elettrica	40
TITOLO VI	41
DISPOSIZIONI FINALI	41
Art. 51. Deroghe	41
Art. 52. Applicazione del regolamento edilizio e sanzioni	41

GLOSSARIO

- CE** = Commissione Edilizia
- SCIA** = Segnalazione Certificata di Inizio Attività
- PRG** = Piano Regolatore Generale
- RE** = Regolamento Edilizio
- PTP** = Piano Territoriale Paesistico
- UTC** = Ufficio tecnico comunale
- Hm** = Altezza massima di un edificio
- Hmax** = Altezza di prospetto dell'edificio oggetto di intervento
- Snr** = Superficie non residenziale destinata a servizi ed accessori
"Sono le superfici dei servizi e degli accessori alle singole unità immobiliari o all'intero edificio, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre."
(Del. C.R. 24 marzo 1999, n. 517/XI)
- Snrs** = Superficie non residenziale destinata a impianti speciali
"Sono superfici non residenziali quelle destinate a funzioni speciali quali: serre per uso agricolo familiare isolate o collegate all'edificio principale; quelle attinenti a strutture e spazi accessori finalizzati al contenimento energetico sia con l'utilizzo delle energie alternative (serre bioclimatiche di idonea esposizione realizzabili con vetrate fisse o con l'utilizzo stagionale di logge e balconi mediante elementi mobili che consentano l'effettivo recupero come spazio accessorio aperto negli altri periodi dell'anno), sia quelle di spazi finalizzati ad un miglioramento generale dell'isolamento termico (chiusure vetrate mobili di logge e balconi; bussole di ingresso ad unità immobiliari penalizzate da accesso diretto dall'esterno) nei limiti dimensionali fissati dal PRG o dal regolamento edilizio."
(Del. C.R. 24 marzo 1999, n. 517/XI)
- Su** = Superficie utile abitabile
"È la superficie di pavimento abitabile delle unità abitative residenziali misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre e di eventuali scale interne, logge, balconi e terrazzi."
(Del. C.R. 24 marzo 1999, n. 517/XI)
- Sua** = Superficie utile agibile
"È la superficie di pavimento dei locali destinati a funzioni non residenziali quali il commercio, la produzione, le attività direzionali, il deposito dei materiali e dei prodotti con le relative superfici eventualmente destinate all'esposizione ed altre attività di tipo non residenziale nonché locali accessori qualora non funzionalmente connessi alle singole unità immobiliari. La sua è misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di scale interne, logge, balconi e terrazzi."
(Del. C.R. 24 marzo 1999, n. 517/XI)
- Sur** = Superficie urbanistica
"È la sommatoria delle superfici utili abitabili (Su) e delle superfici utili agibili (Sua)."
(Del. C.R. 24 marzo 1999, n. 517/XI)

- Scu** = Superficie complessiva
“È la sommatoria delle superfici utili abitabili (Su) e delle superfici utili agibili (Sua), delle superfici (Snr) per i servizi ed accessori e delle superfici non residenziali destinate a impianti speciali (Snrs).”
(Del. C.R. 24 marzo 1999, n. 517/XI)
- Dt** = Distanza complessiva tra costruzioni
- Dc** = Distanza tra costruzione e confine

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1. Oggetto del regolamento edilizio

1. L'oggetto del regolamento edilizio è definito dalle vigenti disposizioni di legge¹.
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.

¹ Art. 53, l.r. 11/1998.

TITOLO II

COMMISSIONE EDILIZIA²

Art. 2. Definizione

1. La commissione edilizia è organo di consulenza tecnica del Comune in materia edilizia e urbanistica³.
2. Nel caso di istituzione della CE, le relative attribuzioni, composizione, formazione, funzionamento, durata ed istituzione di eventuali sottocommissioni, sono regolate dai successivi articoli del presente titolo.

Art. 3. Attribuzioni

1. La CE esprime pareri preventivi obbligatori non vincolanti nei casi previsti dalla legge⁴.
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, qualora sia costituita, fanno parte numero 5 componenti elettivi effettivi nominati dalla Giunta Comunale, scelti fra cittadini maggiorenni, dotati dell'elettorato attivo e passivo, competenti per esperienza e specifica preparazione nelle discipline riguardanti l'attività edilizia, l'architettura, l'urbanistica e l'ambiente; uno dei componenti elettivi deve ricoprire la funzione di esperto in materia di tutela del paesaggio e deve essere scelto tra gli iscritti agli ordini o collegi professionali in possesso di adeguata formazione tecnico-scientifica e competenze specifiche nella materia⁵; tra gli altri quattro membri, in sede di nomina, viene individuato il supplente all'esperto in materia di tutela del paesaggio che deve avere anch'esso idonea capacità tecnico-scientifica e competenze specifiche nella materia.
2. Non è prevista la nomina di nessun componente supplente.

² Come esplicitato in premessa, 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.

³ Art. 55, l.r. 11/1998.

⁴ Art. 55, commi 1, 2 e 3, l.r. 11/1998.

⁵ Art. 7, l.r. 18/1994.

3. 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 comunale⁶; 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 designato⁷.
3. La CE può adottare un regolamento interno che individua criteri interpretativi e regole di comportamento che intende seguire nella propria attività⁸.

Art. 6. Funzionamento

1. La CE, con un preavviso di almeno 5 giorni e tenuto conto dei termini previsti dalla legge vigente⁹, è convocata dal presidente o, in caso di suo impedimento, dal vice presidente mediante invito scritto trasmesso tramite posta elettronica ordinaria o con posta elettronica certificata o per mezzo fax, recante l'ordine del giorno della seduta; la convocazione è estesa a tutti i componenti effettivi i quali sono tenuti a confermare la propria disponibilità entro 2 giorni dalla ricezione dell'invito.
2. Ai lavori della CE possono assistere, senza diritto di voto, i responsabili dei procedimenti sottoposti all'esame della CE stessa¹⁰ e i responsabili degli uffici comunali interessati. Deve assistere ai lavori il soggetto responsabile delle istruttorie per il rilascio dei titoli abilitativi.
3. Le riunioni della CE sono valide quando sia presente la maggioranza dei componenti della commissione.
4. La CE esprime il proprio parere sulla base dell'istruttoria formulata dal responsabile del procedimento e trasmessa al Presidente della CE tramite posta elettronica ordinaria o con posta elettronica certificata o per mezzo fax o corrispondenza ordinaria. La CE si esprime entro quindici giorni dalla ricezione degli esiti istruttori.^{11 12}
5. I lavori della CE sono diretti dal presidente o, in caso di sua assenza o impedimento, dal vice presidente.
6. 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.
7. Delle sedute è redatto un verbale, numerato e vidimato mediante il bollo del comune, a firma

⁶ Art. 55, comma 1, l.r. 11/1998.

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

⁸ Art. 55, comma 3, l.r. 11/1998.

⁹ Art. 60bis, comma 8, l.r. 11/1998.

¹⁰ Artt. 7, 8, 9 e 10, l.r.19/2007.

¹¹ Art. 60bis, comma 8, l.r. 11/1998.

¹² La CE si esprime anche sulle varianti in corso d'opera nei casi esclusi dall'articolo 61bis, l.r. 11/1998.

del segretario della CE, del Presidente della CE e di tutti i componenti di quest'ultima. 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.

- 8.** Qualora la CE reputi la documentazione esistente e gli atti istruttori insufficienti a fondare il parere, può decidere – a maggioranza dei votanti – si sospendere l'espressione del parere e di richiedere al responsabile del procedimento l'integrazione degli atti o un supplemento d'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.
- 9.** La CE può richiedere al Sindaco 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 legge¹³.
- 10.** Vi è interesse di carattere privato all'argomento quando il componente della CE:
 - a. abbia partecipato alla progettazione e/o alla direzione dei lavori, anche parziale, dell'intervento;
 - b. 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;
 - c. quando abbia appaltato la realizzazione dell'opera o sia comunque incaricato di realizzarla;
 - d. quando sia parente od affine entro il quarto grado del richiedente o del progettista.
- 11.** 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 7¹⁴.
- 12.** 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 7.

Art. 7. Durata

- 1.** La durata in carica della CE è pari a quella del Consiglio 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 (Consiglio Comunale), nel rispetto delle vigenti norme¹⁵.
- 3.** I componenti della CE possono rassegnare le proprie dimissioni in qualsiasi momento del loro mandato mediante comunicazione scritta (mail, PEC o fax) ed hanno effetto all'atto del

¹³ Art. 60bis, comma 8, l.r. 11/1998.

¹⁴ Riferimento all'art. 55, comma 6, l.r. 11/1998.

¹⁵ Legge 15 luglio 1994, n. 444, in materia di *prorogatio*.

deposito della richiesta stessa; 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 o ritardo ingiustificato 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.

TITOLO III

TITOLI ABILITATIVI

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

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, indirizzata al Comune, ferme restando le disposizioni previste dalla legge, deve contenere¹⁶:
 - a. dati anagrafici, codice fiscale, indirizzo e recapito telefonico del richiedente e del progettista; se presente più di un progettista devono essere indicati i dati sopra riportati di tutti con indicazione delle mansioni svolte;
 - b. estremi catastali, zona PRG vigente, ambiti inedificabili e vincoli paesaggistici se presenti, 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. eventuali pareri o autorizzazioni necessari, nonché la valutazione di impatto ambientale¹⁷ e l'autorizzazione paesaggistica e archeologica, ove previste¹⁸;
 - c. dichiarazione del progettista abilitato che attesti la conformità del progetto ai PRG, ai regolamenti edilizi vigenti e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, al rispetto delle norme tecniche per le costruzioni in zona sismica¹⁹ e, in particolare, alle norme di sicurezza, antincendio, alle prescrizioni relative all'efficienza energetica e igienico-sanitaria, qualora la verifica in ordine a tali conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali;
 - d. il progetto presentato deve essere completo, in duplice copia, 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'immobile²⁰;
 - 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

¹⁶ Art. 60bis, comma 3, l.r. 11/1998.

¹⁷ Valutazione di impatto ambientale ai sensi della l.r. 12/2009.

¹⁸ Art. 60bis, comma 3, l.r. 11/1998.

¹⁹ Art. 83 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

²⁰ Art. 59, comma 2, l.r. 11/1998.

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 devono rispondere ai seguenti requisiti:
- le piante devono 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;
 - le sezioni, nel numero necessario, devono indicare le quote altimetriche, le altezze nette dei piani, dei parapetti e delle aperture ed i profili del terreno naturale e sistemato; nel caso di edifici esistenti, esse devono essere indicate planimetricamente nello stesso punto di quelle di rilievo;
 - i prospetti devono indicare il disegno di ogni lato dell'edificio ed estendersi alle sagome degli edifici contigui;
 - se del caso, i particolari, in scala adeguata (1:25 ÷ 1:1), devono 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;
- VI. 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;
- VII. documentazione fotografica aggiornata e a colori, di formato adeguato, del sito nello stato di fatto con riferimento al contesto insediativo adiacente e dei particolari più significativi;
- e. verifica della dotazione delle infrastrutture a rete ritenute indispensabili dal PRG, con relativa planimetria;
- f. gli elaborati progettuali (planimetria e piante), devono riportare l'ubicazione:
- I. degli spazi a parcheggio ove richiesti, con la chiara individuazione dei legami pertinenziali tra ciascuna unità immobiliare e relativo/i posto/i auto;
 - II. degli spazi a verde privato.
- g. 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 è inoltre richiesto il rilievo quotato degli edifici esistenti, in scala non inferiore a 1:100; per gli interventi su edifici classificati di pregio storico, culturale, architettonico e ambientale la scala di rappresentazione non può essere inferiore a 1:50, 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 (1:25 ÷ 1:1), devono illustrare gli elementi decorativi e costruttivi.

4. Per gli interventi di restauro o di risanamento conservativo su immobili classificati come documento o monumento²¹, è necessario allegare i seguenti documenti:
 - a. il rilievo critico, ovvero documentazione grafica in scala 1:50, corredata di relazione tecnico-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 in apposita relazione tecnica;
 - III. inquadramento dello stato di conservazione dei materiali componenti l'oggetto su cui si vuole intervenire (strutture portanti, finiture, serramenti, ecc.);
5. Nel caso di interventi che comportino demolizioni, ricostruzioni e/o nuove opere, gli elaborati devono riportare l'indicazione delle demolizioni, campite di colore giallo, delle nuove opere, campite di colore rosso, e, solo per varianti in corso d'opera, delle opere autorizzate e non eseguite, campite di colore verde; il tutto su tavole diverse, se necessario, per una maggiore comprensione.
6. Il responsabile comunale dell'istruttoria 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 comunale dell'istruttoria 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 legge²².
8. Alle comunicazioni di varianti in corso d'opera relative al permesso di costruire, sono allegati gli elaborati progettuali modificati rispetto a quelli allegati alla richiesta originaria²³.
9. La modulistica di riferimento da utilizzare per l'inoltro della domanda è quella elaborata dal Consorzio degli Enti Locali della Valle d'Aosta²⁴.
10. Nel caso in cui la richiesta di permesso di costruire necessiti di perfezionamento e la documentazione integrativa richiesta non sia prodotta entro 90 gg. dalla richiesta stessa, la domanda di permesso di costruire si intende decaduta ed archiviata²⁵.

Art. 10. Elaborati richiesti per la SCIA edilizia

1. La SCIA²⁶, indirizzata al Comune, deve contenere:
 - a. dati anagrafici, codice fiscale, indirizzo e recapito telefonico del richiedente e del progettista;
 - b. dichiarazione sostitutiva che dimostri la legittimazione del richiedente;
 - c. estremi catastali, zona PRG vigente e ubicazione dell'immobile sul quale si intende

²¹ Riferimento alla DGR 1759/2014 e n. 418/1999.

²² Art. 60bis, comma 4, l.r. 11/1998.

²³ Art. 61bis, l.r. 11/1998.

²⁴ L.r. 23 maggio 2011, n. 12.

²⁵ Art. 60bis, comma 5, l.r. 11/1998.

²⁶ Art. 61, l.r. 11/1998.

intervenire;

- d. eventuali assensi, autorizzazioni o pareri dovuti²⁷;
- e. 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 richieste²⁸;
- f. eventuali ulteriori atti ed elaborati, prescritti dalla legge urbanistica regionale o da norme speciali o da leggi di settore.

2. Alla presentazione della SCIA devono essere allegati in duplice copia:

- a. relazione illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto, il rispetto delle disposizioni normative di PTP, di PRG, del regolamento edilizio e delle norme di settore;
- b. elaborati progettuali utili alla descrizione dell'intervento e idonei a rappresentare il manufatto in ogni sua parte, anche in relazione agli edifici limitrofi e al contesto circostante;
- c. documentazione fotografica aggiornata e a colori, di formato adeguato, del sito nello stato di fatto con riferimento al contesto insediativo adiacente e dei particolari più significativi;

Nel caso di interventi su edifici, oltre agli elaborati di cui ai punti precedenti, devono essere allegati:

- a. piante, sezioni e prospetti in scala non inferiore a 1:100; per gli interventi su edifici classificati di pregio storico, culturale, architettonico e ambientale la scala di rappresentazione non può essere inferiore a 1:50;
- b. rilievo quotato dell'edificio in scala 1:50, con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative a tutti i piani;
- c. rilievo plano-altimetrico 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;
- d. particolari in scala adeguata (1:20/1:1) che devono illustrare gli elementi decorativi e costruttivi.

3. Per gli interventi di restauro o di risanamento conservativo su immobili classificati come documento o monumento²⁹, è richiesto inoltre il rilievo critico, ovvero documentazione grafica in scala 1:50, corredata di relazione tecnico-metodologica, che soddisfi i seguenti requisiti:

- 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, ecc.).

4. Il responsabile comunale dell'istruttoria 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

²⁷ Riferimento all'art. 61, comma 7, l.r. 11/1998.

²⁸ Riferimento all'art. 61, comma 3, l.r. 11/1998.

²⁹ Riferimento alla DGR 1759/2014 e n. 418/1999.

legge³⁰.

5. La modulistica di riferimento da utilizzare per l'inoltro della SCIA è quella elaborata dal Consorzio degli Enti Locali della Valle d'Aosta³¹.

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'Aosta³².

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 SCIA³³ devono essere allegati gli elaborati progettuali modificati rispetto a quelli allegati alla richiesta o segnalazione originaria, comprensivi degli elaborati di confronto³⁴.

Art. 13. Obbligo di affissione del cartello di cantiere³⁵

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:
 - a. il tipo di intervento in corso di realizzazione;
 - b. la natura del titolo abilitativo all'esecuzione delle opere e gli estremi del medesimo;
 - c. il nominativo dell'intestatario del titolo abilitativo;
 - d. il nominativo del progettista;
 - e. il nominativo del direttore dei lavori;
 - f. il nominativo dell'esecutore dei lavori;
 - g. il nominativo del calcolatore delle strutture (ove prescritto);
 - h. il nominativo del direttore dei lavori delle strutture (ove prescritto);
 - i. il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione (ove prescritto);
 - j. il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (ove prescritto);
 - k. ogni altro dato o nominativo previsto da norme vigenti.
2. Sul luogo dei lavori deve essere affissa in maniera ben visibile, qualora prevista, copia della notifica preliminare richiesta dalle norme in materia di sicurezza sul lavoro³⁶. Inoltre sono da conservare nello stesso luogo copia del permesso di costruire o della SCIA edilizia con tutti gli elaborati progettuali annessi.
3. E' prevista una sanzione pari ad euro 100,00 qualora il sopracitato cartello di cantiere non sia affisso o sia mancante di alcune delle indicazioni prescritte; al trasgressore sono concessi **5 giorni** solari continuativi per adempiere alla regolarizzazione, pena la nullità del titolo

³⁰ Art. 61, comma 5, l.r. 11/1998.

³¹ L.r. 23 maggio 2011, n. 12.

³² L.r. 23 maggio 2011, n. 12; riferimento al sito web www.sportellounico.vda.it.

³³ Riferimento all'art. 61bis della l.r. 11/1998.

³⁴ Riferimento all'art. 61bis, l.r. 11/1998.

³⁵ Riferimento all'articolo 60bis, comma 20, della l.r. 11/1998.

³⁶ Riferimento al D.lgs. 81/2008.

abilitativo.

Art. 14. Agibilità degli edifici

- 1.** Gli adempimenti e le procedure necessari per il rilascio del certificato di agibilità sono stabiliti dalla normativa regionale³⁷.

³⁷ Riferimento agli artt. 63bis, 63ter e 63quater della l.r. 11/1998.

TITOLO IV

PARAMETRI EDILIZI, INDICI URBANISTICI E TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO O URBANISTICO

CAPO I. PARAMETRI EDILIZI, INDICI URBANISTICI E DEFINIZIONI

Art. 15. Altezza degli edifici: altezza massima di un edificio (Hm), altezza massima in gronda (Hg) e riporti per la sistemazione del suolo

- 1.** L'altezza massima di un edificio (Hm) è quella valutata dalla quota di pavimento del primo piano non completamente interrato, comunque destinato, fino alla quota più elevata 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, antenne, vani tecnici, ecc. 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 o da motivi di risparmio energetico, artificialmente 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.

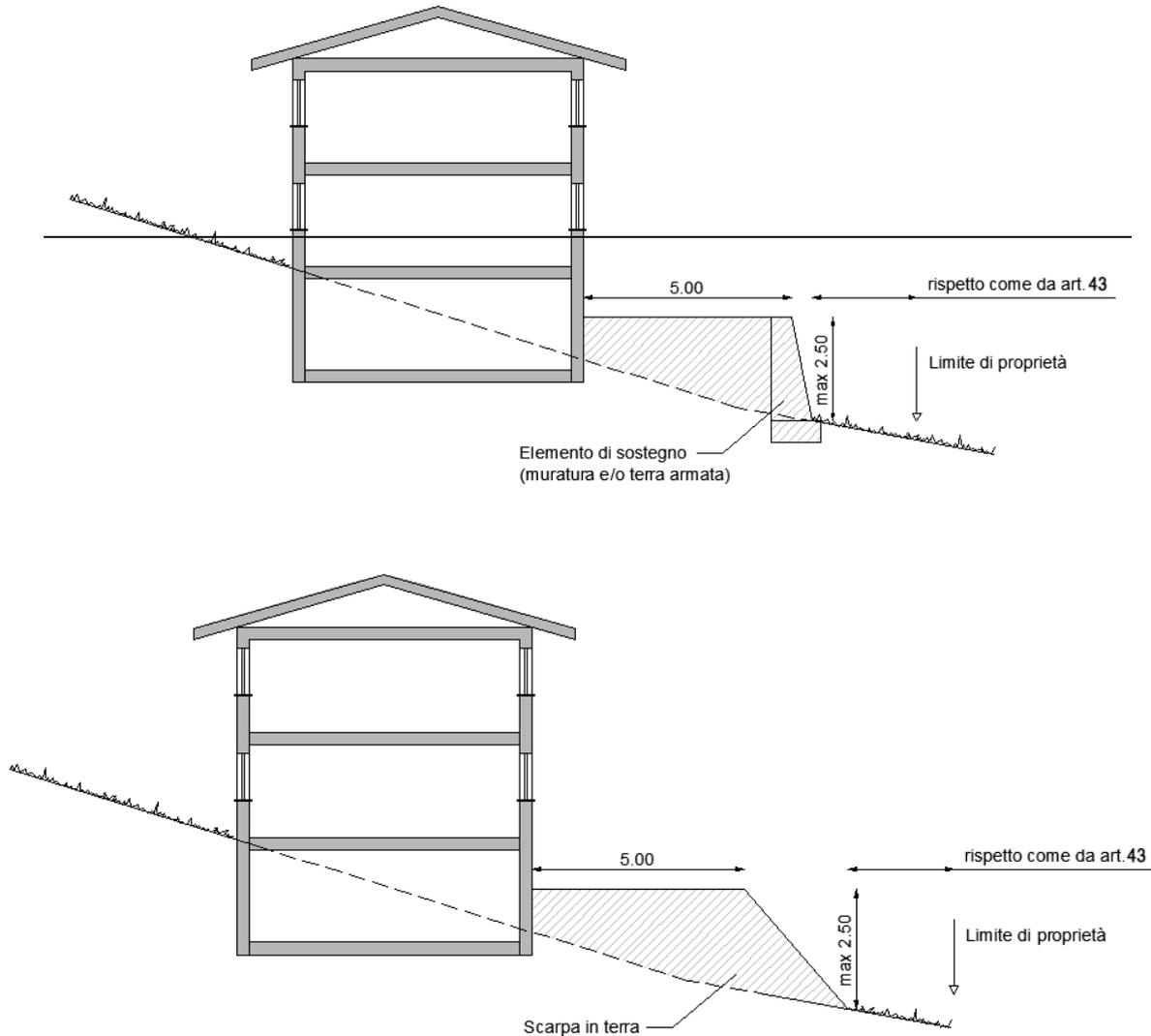
Il rimodellamento del terreno, quando giustificato dalle suddette reali esigenze di sola sistemazione funzionale dell'area, deve essere contenuto in ogni punto entro l'altezza di m 1,20 dal terreno preesistente.

I riporti di terra funzionali alla sistemazione dell'area di pertinenza dei fabbricati devono essere eseguiti in modo tale da non arrecare pregiudizio all'eventuale utilizzazione dei terreni limitrofi o a fabbricati esistenti nelle adiacenze.

Nei terreni con giacitura considerabile di forte pendenza³⁸ sono ammessi, sul fronte di valle dell'edificio, riporti provvisti o meno di opere strutturali purché nel rispetto dei diritti dei lotti confinanti: in tali casi l'opera di riporto o reinterro contro il fabbricato deve avere una profondità non inferiore a m. 5,00 e i necessari muri di sostegno devono rispettare le norme di cui al successivo art. 43 del presente RE.

Nei casi in cui fosse richiesto dal rispetto del diritto delle proprietà vicine, i suddetti riporti possono presentare un andamento in pendenza con sistemazione a scarpa.

³⁸ Per terreni con giacitura di forte pendenza si intendono le superfici interessate dall'edificazione che presentano pendenze uguali o superiori al 50%.



Art. 16. Piani

1. Si definisce piano di un edificio lo spazio racchiuso o meno da pareti perimetrali e compreso tra due orizzontamenti, limitato rispettivamente dal piano finito di calpestio e dal soffitto. 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 (ovvero dal tavolato); nel caso in cui l'interasse delle strutture aggettanti 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 fuori terra di una costruzione è dato dal numero di livelli comunque destinati, inclusi i sottotetti che possiedono i requisiti tecnico-dimensionali che ne ammettono l'utilizzo conforme alla destinazione d'uso di zona, con esclusione degli interrati e seminterrati.
4. Si definisce **piano interrato** il livello di un edificio il cui soffitto, misurato all'intradosso finito del solaio di copertura, 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 2,00 per i soli accessi pedonali, in m 4,50 per accessi veicolari e in m 6,00 per accessi veicolari corredati di passaggi pedonali 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 non superiore al 50% di **B**

dove:

- A** = alla sommatoria delle porzioni delle superfici esterne delle pareti perimetrali che, comprese tra il pavimento finito del piano seminterrato 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 è assimilato a fuori terra.

6. Si definisce **soppalco** la superficie ottenuta mediante realizzazione di una struttura orizzontale, in uno spazio delimitato da pareti, quando la sua superficie non viene chiusa per ricavare nuovi vani ma rimane aperta sugli spazi sottostanti e la sua superficie non supera i 2/3 della superficie del vano sottostante.

La realizzazione di tali strutture è soggetta alle ordinarie procedure abilitative.

Il soppalco non è conteggiato nel numero dei piani ai sensi del comma 1 del presente articolo mentre la superficie del suo piano di calpestio costituisce incremento della Sur, ai sensi della normativa vigente³⁹, solo se l'altezza media interna rispetta le vigenti disposizioni in materia di altezza minima, di cui all'art. 28 del presente RE, nonché dei requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione; viene conteggiata invece come Snr la superficie di soppalchi che non rispettano le altezze minime di legge di cui al punto precedente.

È comunque richiesto, in tutti i casi, il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- l'altezza massima sul soppalco deve risultare non inferiore a m 1,80;
- l'altezza tra il pavimento del locale sottostante il soppalco e il punto più basso dell'intradosso della struttura stessa, come da definizione di cui al comma 2, deve risultare non inferiore all'altezza minima interna utile come definita dalla legge⁴⁰;
- le parti totalmente aperte devono essere dotate di idoneo parapetto non inferiore a m 1,00 di altezza.

Art. 17. Superficie coperta

1. La superficie coperta⁴¹ è la parte di una superficie fondiaria costituita dalla proiezione a terra dell'intero corpo della costruzione emergente dal suolo, comprese le tettoie e le pensiline

³⁹ 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 G.

⁴⁰ Riferimento all'art. 95 della l.r. 11/1998.

⁴¹ 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 E.

isolate o, se in aderenza all'edificio per il quale sono di pertinenza quando superano la larghezza di cm 120, le logge, i porticati e le altre analoghe strutture.

2. Sono esclusi dalla superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, i balconi aperti a sbalzo e gli sporti del tetto, il tutto aggettante per non più di m 1,50 dal perimetro della costruzione.

Art. 18. Definizione di superfici, volumi e densità fondiaria

1. Le definizioni delle superfici lorde e utili, nonché dei volumi fuori terra e delle densità fondiaria sono quelle stabilite dalla normativa vigente⁴².
2. Oltre a quanto consentito nelle tabelle di sottozona riportate nelle NTA, all'interno delle sottozone di tipo B è ammessa l'edificazione fuori terra di Snr e Snrs per una superficie complessiva massima non superiore al 15% della Sur ammessa.

L'esecuzione di superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori (Snr) o non residenziali destinate a impianti speciali (Snrs), con dimensioni superiori a quelle sopra riportate, ne comporta l'assimilazione, per le sole parti in eccedenza a quanto previsto all'alinea precedente, a superfici utili abitabili (Su) o agibili (Sua) da computare nell'ambito della Superficie urbanistica (Sur) disponibile.

Art. 19. Unità abitativa e unità fabbricativa

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.
2. Si definisce **unità fabbricativa** (fabbricato), quella comprendente una o più unità abitative in un edificio dotato di ingresso autonomo e costituita da una struttura unica dal piano terreno alla copertura.
3. Sono considerati edifici esistenti tutte le unità fabbricative che sorgono sul territorio comunale, qualunque sia la data della loro costruzione. Vengono altresì considerati esistenti i ruderi⁴³ di ammissibile ricostruzione.

Non sono considerati esistenti gli edifici in corso di costruzione e quelli costruiti abusivamente dall'entrata in vigore della legge 06.08.1967, n.765 e non autorizzati con i condoni di legge: sono comunque in particolare considerati come non esistenti i fabbricati di tipo precario quali tettoie, baracche, boxes e simili non autorizzati.

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 e tutti i locali costituenti una unità

⁴² 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, paragrafi G, H e I.

⁴³ Riferimento alla definizione riportata nelle "Linee guida per la classificazione degli edifici" in DGR n. 418 del 15 febbraio 1999, allegato A, paragrafo 5.

immobiliare che rispettano i requisiti della vigente normativa in materia igienico-sanitaria.

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, degli sporti del tetto, delle scale 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, i vani semiaperti di scale ed ascensori.
3. 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 con il metodo radiale: la distanza è definita dal raggio della minima circonferenza avente centro nel punto più prossimo all'edificio antistante o all'elemento da cui si misura la distanza (si veda grafico n.1).

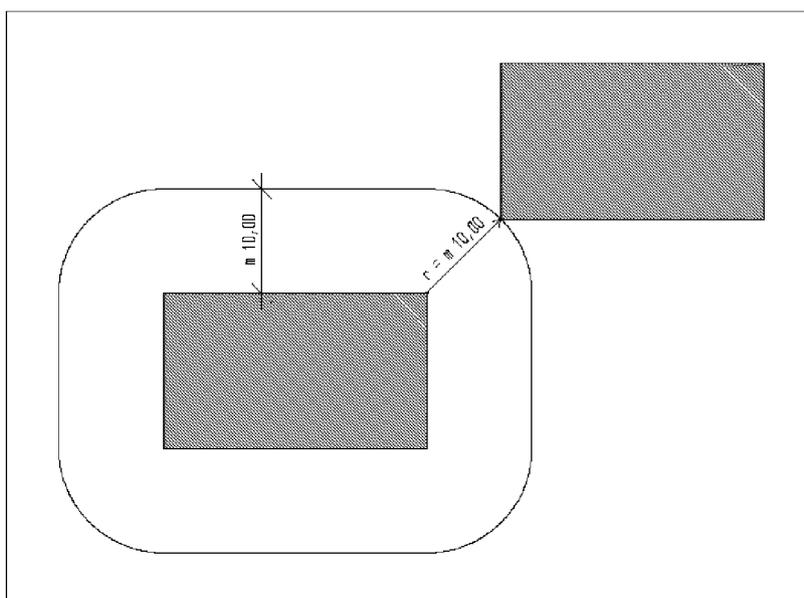


Grafico 1

4. La distanza tra le costruzioni è inderogabile⁴⁴.
5. La distanza dai confini è derogabile, fatto salvo il rispetto della distanza minima delle costruzioni, con l'assenso del confinante espresso attraverso scrittura privata registrata da depositarsi presso l'amministrazione comunale. Sono ammessi a confine fabbricati completamente interrati lungo il limite di adiacenti proprietà e nelle fasce di rispetto stradale

⁴⁴ Ai sensi dell'art. 9 del DM 2 aprile 1968, n. 1444 e dell'art. 88 della l.r. 11/1998.

nei casi ammessi dalle NTA di PRG⁴⁵.

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

- 1.** La dotazione minima di spazi a parcheggio è definita dalle NTA del PRG. Per l'eventuale residenza connessa ad altri usi ed attività (artigianali o industriali, commerciali, turistico-ricettivi, ecc.), si applica quanto previsto per gli usi abitativi.
- 2.** Nel calcolo degli spazi a parcheggio, da valutarsi a metro quadrato, vengono conteggiate le superfici sia dei posti auto (a cielo libero e a cielo coperto, aperti o in box chiusi), sia dei relativi spazi di manovra, fino all'innesto nel percorso d'accesso, costituito questo da rampa o dai percorsi interni all'area o dalla strada privata o pubblica. Le misure conteggiabili delle corsie di manovra sono quelle minime riportate al successivo comma 4 del presente articolo.

Gli spazi a parcheggio possono essere ricavati nella stessa costruzione e/o utilizzando gli spazi esterni al fabbricato nonché in aree che non facciano parte del lotto purché adiacenti al lotto di pertinenza della costruzione asservita e facenti parte della sottozona di appartenenza del fabbricato. A tal proposito si specifica che l'eventuale presenza di viabilità, sia di tipo pedonale che carrabile, non costituisce interruzione di continuità tra i lotti.

- 3.** La dimensione minima degli stalli è stabilita in:
 - a. m 2,50 x 5,00 per posti auto ortogonali alla corsia di manovra o a spina di pesce, aperti e sia se a cielo libero che a cielo coperto;
 - b. m 2,00 x 6,00 per posti auto paralleli alla corsia di manovra, aperti e sia se a cielo libero che a cielo coperto;
 - c. m 2,80 x 5,00 per posti auto posti a cielo coperto in box chiusi;
 - d. m 1,40 x 2,50 per motociclette;
 - e. m 0,70 x 1,80 per biciclette.

Fanno eccezione i posti auto riservati a persone diversamente abili, per i quali si osservano le specifiche disposizioni di legge⁴⁶.

- 4.** La dimensione minima delle corsie di manovra a servizio di posti auto aperti o chiusi, sia a cielo libero che coperti, è stabilita in:
 - a. m 6,00 per posti auto ortogonali alla corsia di manovra;
 - b. m 4,50 per posti auto paralleli alla corsia di manovra o a spina di pesce.

Per la manovra degli autoveicoli non possono essere utilizzati gli spazi pubblici destinati o da destinarsi a sede veicolare e/o pedonale.

Per le autorimesse si osservano le relative disposizione di legge⁴⁷.

- 5.** 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.

Nel caso siano stati realizzati in aree che non facciano parte del lotto di cui sono pertinenza devono essere asserviti all'unità immobiliare con vincolo permanente di destinazione, mediante atto da trasciversi a cura del proprietario prima della richiesta del certificato di

⁴⁵ Ai sensi dell'art. 33 NTA.

⁴⁶ 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.

⁴⁷ Riferimento a: DM 1 febbraio 1986.

abitabilità/agibilità.

6. Le rampe di accesso alle autorimesse ed ai parcheggi devono avere:
 - a. buona visibilità;
 - b. larghezza non inferiore a m 3,00, se a senso unico di marcia, e m 4,50 se a doppio senso di marcia;
 - c. pendenza massima del 20%.

Devono inoltre essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole e, prima di immettersi in uno spazio pubblico anche se soggetto al solo movimento pedonale, terminare con un tratto in piano, o con pendenza non superiore al 5%, di almeno m 3,00 di profondità (da aumentare a 5,00 m. se l'ingresso è dotato di cancello), calcolato dal filo esterno della carreggiata veicolare e/o dell'eventuale marciapiede o fascia pedonale, salvo particolare conformazione altimetrica del terreno e contemporanea situazione fondiaria valutabile dall'UTC.

7. Se una rampa è a servizio di più di 4 unità abitative deve essere dotata di marciapiede di larghezza minima pari a m 0,90 da calcolarsi in aggiunta alla larghezza minima della rampa stessa.
8. Le strade private sono regolamentate dalle NTA del PRG⁴⁸.

Art. 23. Aree verdi

1. La dotazione minima di spazi da destinare a verde attrezzato a servizio della nuova edificazione, nonché le relative caratteristiche, risultano definiti dalle NTA del PRG.
2. Nell'edificazione plurifamiliare la conseguente superficie a verde deve essere per un uso comune di tutte le unità abitative. Quando siano soddisfatti i minimi delle suddette aree a verde attrezzato d'uso comune e siano stati realizzati i parcheggi con i relativi spazi di manovra, nonché tutti i percorsi per l'accesso alle unità edilizie e quant'altro necessario d'uso comune (marciapiedi, rampe veicolari per l'interrato, spazi per la raccolta rifiuti ecc.), l'eventuale area libera residua può essere sistemata ulteriormente a verde comune oppure riservata all'ampliamento degli spazi a parcheggio oppure, in presenza di unità residenziali a piano terra, riservata a queste come verde privato. In tal caso le delimitazioni devono essere decorose e preferibilmente eseguite con siepi e/o bassi muretti in pietra. La superficie di verde in eccesso ai prescritti parametri può essere utilizzata ad orto.
3. Le alberature di pregio devono essere salvaguardate. Per le altre alberature d'alto fusto ne è ammesso l'abbattimento per motivi di realizzazione edilizia o per ragioni di incolumità pubblica o per miglioramento dell'insolazione invernale o per insufficiente distanza dai confini; in ogni caso devono essere reintegrate con essenze diverse o analoghe e posizionate in modo corretto specie ai fini dell'insolazione.
4. Il Sindaco può imporre, con ordinanza, il taglio di alberi, arbusti e siepi quando essi costituiscano potenziali motivi di pericolo per la circolazione viaria e per l'integrità delle reti impiantistiche o quando rappresentino un ostacolo per la loro realizzazione. La vegetazione può oltrepassare il limite tra la proprietà ed il sedime stradale o quello di separazione da altri spazi pubblici, solo quando l'oggetto dei rami sia a quota superiore a m 4,50 rispetto al piano dello spazio pubblico; rimane impregiudicata comunque la facoltà del Sindaco di richiedere l'eliminazione delle parti che insistano sullo spazio pubblico, nonché

⁴⁸ Riferimento a: art. 33, comma 5 NTA.

l'abbattimento della vegetazione che comprometta la visibilità delle carreggiate stradali.

Qualora, per qualsiasi causa, cadano sullo spazio pubblico alberi, arbusti o ramaglie afferenti a limitrofi terreni privati, il relativo proprietario è tenuto a rimuoverli nel più breve tempo possibile ed è responsabile a tutti gli effetti di quanto avvenuto.

Si precisa inoltre che le siepi, nel loro sviluppo, non possono superare il limite di confine. Qualora la loro distanza dal confine sia inferiore a m 3.00, l'altezza massima delle essenze esistenti o messe a dimora non può essere superiore a m 2.50.

5. Tutte le aree libere non sistemate a verde devono:
 - a. essere pavimentate o lastricate in tutto o in parte, oppure essere sistemate con materiali filtranti che assicurino nel contempo una adeguata stabilità in tutte le parti adibite ed a parcheggio al transito pedonale o veicolare;
 - b. essere fornite di regolari scoli delle acque meteoriche nella fognatura bianca comunale o, in mancanza di questa, in pozzi assorbenti di adeguate dimensioni adibiti a tale scopo o in canali irrigui o in serbatoi di raccolta per irrigazione.

CAPO II. INTERVENTI COMPORANTI TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

Art. 24. Tipi di intervento

- 1.** I tipi di intervento comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono:
 - a. la manutenzione ordinaria e 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.
- 2.** Le definizioni degli interventi sono stabilite dalle vigenti disposizioni in materia.

Art. 25. Crolli in corso d'opera

- 1.** Qualora nel corso dell'esecuzione di opere autorizzate per manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica si verificano dei crolli, cedimenti o abbattimenti di parti non comprese nell'atto autorizzativo originario deve essere presentata all'UTC, entro 3 giorni lavorativi dall'accadimento, idonea documentazione descrittiva necessaria all'eventuale integrazione e/o modifica della pratica autorizzativa.

TITOLO V

CARATTERISTICHE DEL PRODOTTO EDILIZIO

CAPO I. FRUIBILITÀ

Art. 26. 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 vigenti⁴⁹.
2. Ogni monolocale deve essere dotato, al suo interno, di almeno uno spazio di cottura e di un servizio igienico con relativo antibagno.
3. Le superfici e le caratteristiche dei singoli locali devono rispettare i valori minimi fissati dalle vigenti disposizioni in materia⁵⁰.
4. I locali destinati ad attività artigianali, commerciali o industriali devono essere dotati di servizio igienico⁵¹.

Art. 27. Classificazione dei locali

1. Ai fini della determinazione delle altezze, di cui al successivo articolo 28 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 abitualità 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. 28. Altezza minima interna utile dei locali

1. Le altezze minime dei vani abitabili sono stabilite dalla vigente legge⁵².
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 essere in grado di assicurare una condizione igienica sufficiente a giudizio dell'autorità sanitaria.
3. Per il calcolo della Sur, nei locali con soffitto non piano, oltre al rispetto dei minimi di altezza di

⁴⁹ Riferimento, in particolare, alle norme relative all'abbattimento delle barriere architettoniche.

⁵⁰ 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.

⁵¹ Riferimento all'art. 16 del Dlgs n. 242 del 19.03.96.

⁵² Riferimento all'art. 95 della l.r. 11/1998.

zona riferiti alla misura media del locale deve essere garantita un'altezza minima che, nella nuova edificazione, non deve essere inferiore a m 1,80 sia per i vani destinati ad abitazione permanente sia per i vani accessori mentre nel recupero l'altezza minima non deve essere inferiore a m 1,60.

Le altezze minime si calcolano secondo le modalità stabilite al precedente articolo 16, comma 2 mentre gli spazi di altezza inferiore a detti minimi vengono conteggiati come Snr.

4. Nei locali con soffitto a volta, l'altezza media è calcolata come rapporto tra il volume e la superficie.

Art. 29. Scale

1. È vietato realizzare nei vani scala interni l'apertura di finestre per l'aerazione di locali contigui.
2. Le caratteristiche delle componenti delle scale (rampe, pianerottoli, parapetti, corrimano, ecc), sono quelle previste dalle normative vigenti.
3. Nel caso di nuova realizzazione di scale per utilizzo a carattere privato, sia interne che esterne all'edificio, la larghezza utile non deve essere inferiore a cm 90, valore riducibile a cm 80 se l'intervento risulta ricompreso in sottozona di tipo A.
Nel caso di scale ad uso comune o siano di uso pubblico sono ammesse rampe con larghezza utile non inferiore a m 1,20.
Nel caso di interventi su edifici esistenti, se non risulta possibile l'adeguamento delle scale esistenti ai parametri di cui sopra o le stesse risultano di interesse storico, possono essere mantenute le dimensioni in essere fatte salve leggi di settore.
4. Scale a chiocciola, o similari, sono ammesse con larghezza utile non inferiore a m 0,60 e solamente in caso di recupero di edifici esistenti. Nel caso di nuova edificazione sono ammesse solo qualora non costituenti unico collegamento verticale dei piani o a servizio di soppalchi.

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

Art. 30. 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.

CAPO III. NORME TECNICO-AMBIENTALI

Art. 31. Inserimento ambientale e decoro degli edifici

- 1.** Tutti gli interventi, di nuova costruzione o di recupero, comprensivi dell'obbligatoria sistemazione delle aree libere esterne, devono essere armonicamente inseriti nel contesto ambientale, prevedendo in particolare:
 - a. l'adozione di tipologie edilizie coerenti con il contesto, senza false riproposizioni di modelli antichi, specie in scelte pseudo decorative di "facciata";
 - b. l'adozione di forme giustificate da considerazioni costruttive e funzionali;
 - c. l'adozione di coperture armonizzate con l'orientamento tipico delle coperture tradizionali;
 - d. l'impiego corretto dei materiali secondo le loro caratteristiche tecnologiche e costruttive;
 - e. la coerenza di allineamento con eventuali fronti esistenti;
 - f. la salvaguardia e la valorizzazione delle visuali panoramiche ed ambientali;
 - g. lo sfruttamento ottimale degli apporti solari al fine di incrementare le prestazioni energetiche dell'immobile.
- 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; è consentito realizzare interventi innovativi se volti allo sfruttamento ottimale degli apporti solari al fine di incrementare le prestazioni energetiche dell'immobile.
- 3.** Il Comune, sentita la CE qualora istituita, ha facoltà di indirizzare, con congrua motivazione, a soluzioni progettuali specifiche, linee architettoniche e forme decorative; può altresì disporre la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, sovrastrutture) contrastanti con le caratteristiche ambientali.
- 4.** Per quanto attiene all'aspetto esteriore degli edifici, i materiali costituenti l'involucro edilizio saranno di norma:
 - a. pietra;
 - b. legno;
 - c. intonaco.
- 5.** Per quanto riguarda l'aspetto esteriore degli edifici, in particolare:
 - a. i muri e i rivestimenti in pietra, devono essere eseguiti coerentemente con i muri in pietra tradizionali (a secco, a pietra scagliata, a pietra rasa), evitando disposizioni geometriche

regolari; non sono quindi ammesse evidenziazioni con rigature o colorazioni della linea di separazione delle pietre o disposizioni delle stesse che non rispettino una logica di equilibrio statico, come ad esempio le pietre disposte verticalmente;

- b. i tamponamenti ed i rivestimenti in legno, da impiegare coerentemente con la funzione costruttiva e tecnologica svolta e non come elementi decorativi aggiunti, devono essere di colore scuro, di norma realizzati con l'impiego di elementi a sezione quadra/rettangolare, evitando elementi a sezione tonda;
 - c. gli intonaci devono essere di norma a base di calce.
- 6.** Eventuali discostamenti motivati rispetto a quanto indicato con "di norma", sono oggetto di valutazione da parte della CE, qualora istituita o, in sua assenza, da parte della struttura tecnica comunale.

Art. 32. 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 quindici giorni dalla richiesta; in difetto, esse saranno rimosse coattivamente⁵³.

Art. 33. 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 e durabilità nel tempo, facilità ed economia gestionale.
- 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.** 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; nei limiti delle vigenti normative di settore è altresì vietata la formazione di accumuli di materiali.

⁵³ Art. 57, comma 1, l.r. 11/1998.

4. 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.
5. 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 deterioramento⁵⁴.
6. 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.
7. 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; qualora i proprietari non intervengano entro 90 giorni da detta notifica, il Comune ha facoltà di intervenire a spese degli stessi.
8. Nelle aree agricole è vietata la formazione di accumuli permanenti di materiali di deposito non inerenti le attività agricole.
9. Le aree libere di pertinenza degli edifici collocati in sottozone di tipo B devono mantenere una superficie di suolo permeabile maggiore o uguale al 40% della Superficie Fondiaria.

Art. 34. Coperture e cornicioni

1. Gli edifici devono essere provvisti di idonee coperture, dotate di:
 - a. sistema di raccolta e allontanamento delle acque meteoriche (canali di gronda e pluviali), opportunamente dimensionati e collegati al sistema di smaltimento;
 - b. ove necessario, di elementi fermaneve in numero adeguato, con particolare riguardo alla loro stabilità.
2. Nel caso di edifici di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia e risanamento conservativo, la forma della copertura deve rispondere ai requisiti di inserimento ambientale e decoro degli edifici. Le coperture devono essere a falde inclinate, con analoga pendenza compresa tra il 40% ed il 50% e presentare colmo unito.

Nelle sottozone di tipo F e D del PRG la pendenza delle falde è definita puntualmente in relazione alla tipologia del manufatto edilizio e della specifica destinazione d'uso a cui è destinato.
3. Nel caso di interventi di rifacimento di coperture, senza previsione di aumento volumetrico in altezza, dovrà essere mantenuta la quota di estradosso delle travi di colmo e dei dormienti esistenti ovvero, nel caso di coperture poste in adiacenza ad altre, la quota di estradosso della copertura stessa. Solamente per quest'ultimo caso tale quota può essere derogata a seguito di autorizzazione scritta da parte dei proprietari confinanti. Può altresì essere mantenuta la pendenza delle falde esistenti.
4. In assenza di specifica disciplina in tutto il territorio comunale, ad eccezione delle sottozone di tipo A, è ammessa la realizzazione di abbaini nel numero massimo per ogni falda di 1 ogni 5,00 m lineari di gronda, senza interruzione della linea di gronda e di larghezza e altezza massima, quest'ultima valutata all'estradosso della copertura, pari a m 1,50. Nelle sottozone di tipo A è

⁵⁴ Art. 58, comma 1, l.r. 11/1998.

ammesso l'inserimento di un solo abbaino per falda, sempre senza interruzione della linea di gronda, di larghezza e altezza massima, quest'ultima valutata all'estradosso della copertura, di m 1,50 e di tipologia secondo le forme tradizionali.

Sugli edifici classificati "monumento" o "documento" tali facoltà sono concesse solo se assentite dai competenti uffici regionali in materia di tutela del paesaggio e dei beni architettonici.

5. In assenza di specifica disciplina in tutto il territorio comunale è ammessa la realizzazione di lucernari nel numero di uno o più elementi per falda di dimensione massima complessiva non superiore al 4% della superficie della falda stessa e comunque fatto salva una dimensione minima di 0.70 m² di superficie vetrata. La superficie apribile non è conteggiabile nel calcolo del rapporto aero-illuminante.
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.
6. Negli ambiti assoggettati all'obbligo del manto di copertura in lastre di pietra, le lose devono avere le caratteristiche di cui alla vigente normativa regionale⁵⁵.
7. Negli ambiti esclusi dall'obbligo della copertura in lose sono ammesse, oltre alle coperture in lastre di pietra, le tegole in cemento o in grès di colore grigio scuro, il metallo di colore grigio (con esclusione della lamiera zincata o preverniciata) e la terra con inerbimento secondo il principio di conservazione dell'unitarietà del paesaggio visto dall'alto.
8. Il Comune, sentita la CE se nominata, ha facoltà di consentire l'utilizzo di materiali diversi da quelli indicati al presente articolo nonché di tipologie costruttive e compositive diverse dalla norma.
9. Le sovrastrutture tecniche sporgenti dalla copertura sono da considerarsi come elementi architettonici di conclusione dell'intero edificio e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto con coordinamento dei diversi elementi e materiali delle facciate e delle coperture stesse:
 - a. le emergenze dei volumi tecnici sono consentite purché esteticamente risolte in armonia con le altre linee del fabbricato e della copertura;
 - b. le canne dei camini e degli esalatori devono essere opportunamente raggruppate e sistemate in modo da conferire loro ordine ed un aspetto decoroso.
10. Per le antenne, nonché per qualsiasi altro sistema di ricezione aerea, ne è prescritta la centralizzazione in modo da ridurre al minimo indispensabile il numero delle emergenze stesse; gli impianti devono quindi essere sistemati in modo da conferire loro ordine ed un aspetto decoroso.

Art. 35. Tinteggiature, insegne e scritte pubblicitarie

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 devono previamente essere concordate con il Comune, allegando all'istanza di titolo abilitativo gli elaborati o i bozzetti rappresentativi. Devono inoltre essere osservate le prescrizioni contenute nel Piano del Colore, se esistente.

⁵⁵ L.r. 13/2007

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 tenui ed armonizzati con il cromatismo dominante del contesto.
4. Il rifacimento della tinteggiatura esterna in corrispondenza dei fronti principali e di quelli prospicienti spazi pubblici deve riguardare, di norma, la loro interezza e non può essere limitato solo a sue porzioni.

Art. 36. Sicurezza delle aperture

1. Tutte le aperture con affaccio su strada devono essere munite di serramenti apribili solamente verso l'interno degli edifici, 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. L'altezza è misurata dalla quota del piano stradale (o del marciapiede) all'estradosso del davanzale o della soglia del serramento.
2. Su spazi pubblici o di uso pubblico è ammessa, previo assenso del Comune, la formazione di aperture sul piano orizzontale destinate a dare luce ai locali sotterranei, purché le stesse siano chiuse da elementi tecnicamente idonei a sopportare il traffico previsto e collocate a perfetto livello del suolo.
La costruzione di tali strutture è a totale carico dei proprietari interessati dall'intervento che devono altresì provvedere alla loro manutenzione.

Art. 37. Recinzioni, cancelli e serramenti

1. Le recinzioni, i cancelli ed i serramenti 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 strade⁵⁶. Devono inoltre essere osservate le prescrizioni contenute nel Piano del Colore, se esistente.
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. Sono vietate le recinzioni costituite in tutto o in parte da filo spinato e tutte quelle altre che, per forma e disposizione, possano rappresentare un pericolo per l'incolumità delle persone.
5. Nelle sottozone di tipo A le nuove recinzioni devono essere costituite da esili elementi verticali in legno, con sezione quadrata o rettangolare, con supporti orizzontali e verticali in legno/metallo; a loro completamento/sostegno possono inoltre essere previsti eventuali cordoli in muratura di pietra a vista, di altezza non superiore a cm 40, privi di copertina in

⁵⁶ Riferimento al Dlgs 30.04.1992 n. 285 (Codice della strada) ed al relativo regolamento.

calcestruzzo sommitale. L'altezza complessiva non può comunque superare cm 120. E' ammesso l'inserimento di rete a maglia metallica sul lato interno per impedire il passaggio di piccoli animali.

Per le sottozone di tipo E è ammessa la stessa tipologia che per le sottozone di tipo A con esclusione però dei cordoli.

6. Nelle sottozone di tipo prevalentemente residenziale le nuove recinzioni verso spazi pubblici o di uso pubblico nonché quelle interne a confine, devono presentare un'altezza complessiva non superiore a m 1,80 e possono essere costituite da uno zoccolo pieno di altezza non superiore a m 0,60 e da una parte superiore a giorno in legno e/o metallo.
Le recinzioni interne a confine con altre proprietà possono essere realizzate, oltre che nel modo predetto, anche con reti e siepi o con sole siepi.
7. Nelle sottozone di tipo prevalentemente artigianale e/o industriale sono realizzate in analogia a quelle delle sottozone prevalentemente residenziali con un'altezza complessiva non superiore a m 2,50 e mascheratura retrostante mediante siepi e/o alberature.
8. Eventuali discostamenti motivati rispetto a quanto indicato ai precedenti commi 5, 6 e 7 saranno oggetto di valutazione da parte della CE, qualora istituita, o, in sua assenza, da parte della struttura tecnica comunale.
9. Le recinzioni che presentino pregio storico, o risultino databili in relazione alle caratteristiche tipologiche o a quelle delle costruzioni cui eventualmente attengono, sono soggette, se deteriorate, ad interventi di ripristino con la conservazione testimoniale degli elementi originari più significativi.
10. Le recinzioni di cantiere devono essere eseguite nel rispetto della vigente normativa in tema di sicurezza.
11. I cancelli carrai e le barriere veicolari devono distare m 5,10 dal ciglio stradale o dal filo esterno del marciapiede, se presente, evitando l'occupazione dello stesso. Nelle sottozone di tipo A è ammessa l'installazione di cancelli, accessi carrabili e barriere veicolari lungo la viabilità comunale ad una distanza minima di m 1,00 dal confine stradale o dal filo esterno del marciapiede purché gli stessi siano elettrificati con telecomando ed apertesi verso l'interno della proprietà.
12. I cancelli pedonali e carrai inseriti nelle recinzioni devono presentare altezza non superiore a quella consentita per la recinzione stessa e devono aprirsi all'interno della proprietà; eventuali apparecchiature elettriche, citofoniche e di apertura automatica devono essere opportunamente protette ed inserite nel contesto della struttura.

Art. 38. Sporgenze fisse o mobili su spazi pubblici o di uso pubblico

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 ed altri corpi aggettanti.
2. Ove non escluse o limitate dall'applicazione delle vigenti leggi e dei loro regolamenti di attuazione⁵⁷, sono ammesse le seguenti sporgenze massime:

⁵⁷ Riferimento al Dlgs 30.04.1992 n. 285 (Codice della strada) ed al relativo regolamento.

- a. 1/3 della larghezza della sede stradale, con un massimo di m 1,50 per balconi e pensiline che devono comunque essere posti ad una altezza non inferiore a m 4,50 dal piano stradale;
 - b. m 1,50 per tende parasole che non possono comunque superare la larghezza del marciapiede e devono garantire dal bordo inferiore, lungo tutta la proiezione del manufatto sul suolo, marciapiede o percorso pedonale, un varco libero pari o superiore a m 3,00.
3. La collocazione di tende parasole aggettanti su aree pubbliche può essere vietata dal Comune quando esse ostacolano il traffico, costituiscano pericolo per le persone, limitino la visibilità, nonché per motivi di inserimento ambientale e decoro urbano.

Art. 39. 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 fatto salvo quanto disposto dalla normativa vigente⁵⁸.
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.
4. Le intercapedini devono avere le seguenti caratteristiche:
 - a. larghezza interna netta non minore di m 0,80;
 - b. larghezza massima non maggiore di m 1,50;
 - c. altezza libera interna non minore di m 2,20.Il fondo deve risultare almeno m 0,20 al di sotto del livello di calpestio dei locali interrati attigui ed essere dotato di adeguate pendenze per la raccolta, convogliamento e smaltimento delle eventuali acque meteoriche e/o di pulizia.
5. È fatta salva la possibilità di utilizzare dimensioni diverse in ottemperanza a normative specifiche vigenti o per intercapedini realizzate internamente rispetto al muro perimetrale esterno del fabbricato; è altresì ammessa la formazione di bocche di lupo funzionali all'aerazione di locali interrati.
6. La realizzazione di intercapedini è facoltativa, in ogni caso deve essere garantita la salubrità degli ambienti, dei pavimenti e delle parti murarie poste al di sotto del piano terra tramite idonea difesa contro l'eventuale umidità proveniente dal terreno circostante.

Art. 40. Numeri civici

1. All'atto della presentazione della domanda di abitabilità il Comune assegna il numero civico, ed

⁵⁸ Riferimento alla deliberazione del Consiglio regionale n. 518/XI del 24 marzo 1999.

eventuali subalterni dello stesso, da apporsi a cura del proprietario.

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. 41. Servitù pubbliche

1. Il Comune ha facoltà, previo avviso con i proprietari o con i possessori, di applicare ai 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.
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. 42. Percorsi pedonali e marciapiedi

1. Nei centri abitati, tutte le vie di nuova formazione, e quelle esistenti per quanto possibile, devono 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.
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 può disporre che i marciapiedi ed i passaggi pedonali siano protetti con barriere idonee allo scopo.

Art. 43. Muri di sostegno e di contenimento

1. I muri di **sostegno**, fatte salve le diverse prescrizioni del piano regolatore generale e della legge⁵⁹ e in quanto manufatti strutturali a sostegno di versanti e sbancamenti, possono avere altezze variabili in funzione delle quote specifiche dei fronti da sostenere.
2. I muri di **contenimento**, in quanto manufatti edilizi con limitate funzioni strutturali di sostegno, compreso nei casi in cui siano funzionali a riporti di terra sistemati a scarpa, devono avere un'altezza massima pari a m 2,50; eventuali ripiani intermedi devono avere profondità non inferiore all'altezza del muro/riporto più alto realizzato.

I muri di cinta e i muri di contenimento di un dislivello naturale del terreno, comunque nel rispetto delle distanze dai confini disciplinate dal codice civile, possono essere realizzati a confine per un'altezza massima di m. 1,50; per altezze superiori detti muri non possono essere eseguiti senza l'assenso scritto e registrato del confinante, in caso contrario devono distare dal confine un minimo di m. 1,50 o comunque per una distanza non inferiore alla loro altezza. In ogni caso devono essere eseguiti affinché non arrechino pregiudizio all'eventuale utilizzazione dei terreni limitrofi o ai fabbricati esistenti nelle adiacenze.

Se i muri di sostegno costituiscono una continuità strutturale e compositiva con l'eventuale edificio da realizzare o realizzato (ad esempio nel caso di rampe di accesso) possono essere ammesse altezze maggiori corrispondenti a quelle del piano dell'edificio.

3. Là dove possibile sono da prevedere, per entrambe le tipologie di muri, un mascheramento con arbusti o alberate, o comunque con l'impiego della vegetazione.
4. I muri di sostegno e di contenimento devono essere eseguiti coerentemente con i muri in pietra tradizionali (a secco, a pietra scagliata, a pietra rasa), evitando disposizioni geometriche regolari; non sono quindi ammesse evidenziazioni con rigature o colorazioni della linea di separazione delle pietre o disposizioni delle stesse che non rispettino una logica di equilibrio statico, come ad esempio le pietre disposte verticalmente; a giudizio della CE, qualora istituita, o delle strutture tecniche comunali, può inoltre essere richiesto l'uso dello stesso materiale di rifinitura dell'edificio realizzato sulla proprietà o il materiale ritenuto più idoneo sotto l'aspetto ambientale, estetico e di durata.

L'impiego di muri di sostegno e di contenimento è comunque 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.

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 comunale⁶⁰.

5. Costituiscono deroga 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.

⁵⁹ Riferimento al decreto legislativo 30.04.1992 n. 285 (Codice della strada) ed al relativo regolamento.

⁶⁰ Riferimento all'art. 88, l.r. 11/1998.

Art. 44. Depositi di materiali 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. L'impatto visivo di tali depositi, deve essere mitigato mediante l'impiego di opportune schermature verdi (essenze arbustive e/o arboree) o altro che comunque riduca l'impatto visivo dall'esterno.
3. Non sono sottoposte al presente articolo le discariche regolate dalla specifica normativa.

Art. 45. 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 (dehors) ovvero per un tempo massimo di 7 mesi, termine entro il quale devono essere completamente rimossi.
2. Tali manufatti devono essere costruiti con materiali leggeri, con copertura anche impermeabile, ancorati su montanti non stabilmente fissati al suolo e devono presentare aspetto decoroso. E' fatto divieto l'impiego di elementi di recupero che presentano forme, materiali e usi non coerenti con il contesto.

Art. 46. Elementi complementari degli immobili

1. La realizzazione degli elementi complementari degli immobili (Snr e Snrs), qualora ammessi dal PRG e dalle norme vigenti⁶¹, quali pensiline, verande, tettoie, bussole, ampliamenti in facciata, vani scala, loggiati, balconi, ecc. deve avvenire nel rispetto del decoro e del contesto circostante.
2. Per finalità di contenimento energetico è ammessa la realizzazione di **verande**, con chiusura di balconi a loggiato o fornicati di porticati, che devono adeguarsi alle tipologie ed ai materiali in uso nell'ambito in cui si collocano, al fine di mantenerne l'unità compositiva. La superficie di pavimento di tali verande viene calcolata nella Snrs dell'unità immobiliare di cui sono pertinenza, secondo i rapporti di cui al precedente art. 18, mentre le pareti di chiusura devono rispettare le distanze minime previste da PRG. La proiezione di tale chiusura viene infine conteggiata nel calcolo della superficie coperta, nei limiti di quanto stabilito al precedente art. 17.
3. Per finalità di contenimento energetico, su unità abitative che presentano accesso diretto dall'esterno, è ammessa la realizzazione di **bussole d'ingresso** che devono adeguarsi alle tipologie ed ai materiali in uso nell'ambito in cui si collocano, al fine di mantenerne l'unità compositiva. La superficie di pavimento di tali bussole viene calcolata nella Snrs dell'unità immobiliare di cui sono pertinenza, secondo i rapporti di cui al precedente art. 18, mentre le pareti di chiusura devono rispettare le distanze minime previste da PRG. La proiezione di tali elementi viene infine conteggiata nel calcolo della superficie coperta, nei limiti di quanto

⁶¹ Ai sensi dell'art. 52 della l.r. 11/1998.

stabilito al precedente art. 17.

Esse devono inoltre avere le seguenti caratteristiche:

- a. altezza massima all'estradosso di 3,40 m;
- b. copertura a falda unica con pendenza compresa tra il 40% ed il 50% o comunque analoga all'edificio servito;
- c. sporgenza massima delle falde, rispetto alla struttura portante verticale, non superiore a m 0,60;
- d. manto di copertura non in contrasto con il contesto circostante.

- 4.** Sono considerate **tettoie** le strutture accessorie ad un piano, prive di pareti di chiusura su almeno due lati. Le eventuali pareti di chiusura devono rispettare le distanze minime previste da PRG mentre gli elementi puntuali di sostegno verticale devono rispettare la distanza minima di m 1,50 dai confini di proprietà e m 3,00 dai fabbricati, con esclusione di quelli per i quali risultano di pertinenza.

Esse devono inoltre avere le seguenti caratteristiche:

- a. proiezione a terra della copertura di superficie massima pari a 25,00 m²;
- b. altezza massima all'estradosso di colmo di 3,40 m;
- c. struttura portante verticale in legno.

La copertura deve essere a falde con:

- a. struttura in legno;
- b. pendenza delle falde compresa tra il 40% ed il 50% ;
- c. sporgenza massima delle falde, rispetto alla struttura portante verticale, non superiore a m 0,60;
- d. manto di copertura non in contrasto con il contesto circostante;
- e. tamponamenti pareti piene con tavole di legno.

Fanno eccezione le tettoie ad uso agricolo e/o artigianale-industriale.

- 5.** Sono considerate **pensiline** le strutture finalizzate alla protezione di passaggi d'accesso ai fabbricati. Se isolate dalle costruzioni devono essere aperte su tutti i lati o su almeno tre lati se costruite in aderenza a fabbricati. Gli eventuali elementi di sostegno verticali devono rispettare la distanza minima di m 1,50 dai confini di proprietà e m 3,00 dai fabbricati con esclusione di quelli per i quali risultano di pertinenza.

Esse devono inoltre avere le seguenti caratteristiche:

- a. altezza massima della copertura, valutata all'estradosso se piana o in colmo se a falde o con altro profilo, non superiore a m 4,00;
- b. larghezza proporzionata all'uso a cui sono destinate e comunque non superiore a m 3,00 per passaggi pedonali e m, 6,00 per rampe veicolari;
- c. elementi portanti leggeri (legno e/o acciaio), proporzionalmente modesti come dimensione rispetto ai vuoti intermedi;
- d. manto di copertura non in contrasto con il contesto circostante.

- 6.** Sono considerati **pergolati** le strutture completamente aperte sia sui lati che sulla copertura, realizzati a "caratterizzazione" di percorsi o aree esterne, con esclusione di quelle veicolari e di parcheggio. Possono essere realizzati anche a confine con elementi portanti leggeri (legno e/o acciaio) proporzionalmente modesti come dimensione rispetto ai vuoti intermedi.

- 7.** Nelle aree di pertinenza dei fabbricati, per una superficie massima di 10 m² e per un'altezza massima di m 3,40, è assentibile la realizzazione di superfici coperte in legno o metallo di tipo "leggero" (**gazebo**), rimovibili, anche infisse al suolo ma senza opere fondali, prive di qualsiasi

copertura fissa ma solo protette da tessuto o con elementi vegetali (rampicanti, viti, graticci in bambù, ecc) e purché dotati dei seguenti ulteriori requisiti:

- a. non avere tamponature laterali se non in grigliato dello stesso materiale della struttura;
- b. avere forma e materiali coerenti con il contesto;
- c. rispettare le distanze dai confini e da costruzioni secondo il Codice Civile.

8. Nelle aree di pertinenza dei fabbricati posti in sottozone di tipo A, B e C, è ammessa l'istallazione di volumi per **deposito di attrezzi da giardinaggio** che, se di superficie netta non superiore a m² 6,00, non incidono sulla Snr e sul calcolo della superficie coperta.

Essi devono avere le seguenti caratteristiche:

- a. altezza massima all'estradosso di 2,50 m;
- b. copertura a falde con pendenza compresa tra il 40% ed il 50%;
- c. sporgenza massima delle falde, rispetto alla struttura portante verticale, non superiore a m 0,60;
- d. manto di copertura non in contrasto con il contesto circostante.
- e. avere forma e materiali coerenti con il contesto;
- f. rispettare le distanze dai confini e da costruzioni secondo il Codice Civile.

9. Nelle aree di pertinenza dei fabbricati, per una superficie massima di 3,00 m² e per un'altezza massima di m 3,00 compresa la canna fumaria, è assentibile la realizzazione di manufatti per la cottura all'aperto di cibi (**barbecues**). È escluso qualsiasi altro loro utilizzo, compresa l'eliminazione di rifiuti di qualsiasi tipo.

Il posizionamento di questi manufatti non deve essere fonte:

- a. di pericolo per l'incolumità di persone e per lo stato delle cose (bruciature, propagazione di incendi, ecc.);
- b. di disturbo a terzi, in relazione all'emissione sia di fumi che di odori.

Pertanto:

- a. si deve tenere conto della direzione dei venti prevalenti;
- b. si deve rispettare la distanza minima di m 5,00 dai confini e di m 10,00 da costruzioni di terzi, salvo diverso accordo con questi ultimi;
- c. si devono isolare da qualsiasi oggetto o vegetazione infiammabile;
- d. si devono posizionare su un piano di appoggio sicuro e piano;
- e. devono essere realizzati nel rispetto della vigente normativa relativamente al tipo di combustibile impiegato (gas, legna, ecc.);
- f. qualora di tipo fisso devono avere dimensione, forma e materiali coerenti con il contesto.

10. A seguito di approvazione da parte della Giunta Comunale, in tutte le sottozone di tipo E è ammessa la collocazione di **opere di arredo**, quali ad esempio fontanili, nonché la realizzazione di piccoli manufatti votivi (edicole). A prescindere dall'approvazione da parte della Giunta Comunale, tali strutture sono ammesse altresì in tutte le restanti sottozone. In tutti i casi devono comunque essere rispettate le distanze minime previste dal PRG.

11. Nelle sole sottozone B e C è assentibile la realizzazione di **accessori** a servizio degli usi previsti nelle sottozone come, a titolo di esempio piscine all'aperto, campi sportivi ecc., in ogni caso privi di copertura. Per tali strutture, nonché per le eventuali opere annesse, si devono rispettare il rapporto di copertura previsto nella sottozona nonché, per le parti previste fuori terra, le distanze minime dettate dal PRG mentre se ipotizzate a raso o interrate le stesse devono rispettare la distanza minima di m 1,50 dai confini di proprietà.

12. In tutti gli elementi previsti nel presente articolo, per la loro realizzazione, non devono essere

impiegati materiali con caratteristiche di temporaneità o di precario mantenimento del decoro ambientale e devono armonizzarsi ed integrarsi con la costruzione principale e con l'ambiente circostante.

13. Tutti i casi contemplati nel presente articolo ad esclusione delle verande e, nel caso di superfici maggiori ai 6,00 m² per bussole e depositi attrezzi, se non rientranti in altro titolo abilitativo, sono soggetti a presentazione di SCIA e sono fatte salve le eventuali valutazioni della C.E., qualora istituita, o dalle strutture tecniche comunali.

Art. 47. Chioschi e mezzi di comunicazione visiva

1. I chioschi, le cabine telefoniche, 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 leggi⁶² 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 e si armonizzi con l'ambiente.

Art. 48. 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. 49. 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 riferimento⁶³.

Art. 50. Mobilità elettrica

1. Per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 m², nonché per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, il titolo abilitativo deve prevedere l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli⁶⁴.
2. Tali infrastrutture devono essere destinate ad uso pubblico.

⁶² Riferimento al decreto legislativo 30.04.1992 n. 285 (Codice della strada) ed al relativo regolamento.

⁶³ Art. 22, comma 2, lettera e) della l.r. 11/1998.

⁶⁴ Riferimento al decreto legislativo 22.06.2012 n. 83 convertito con l. n. 134 del 07.08.2012.

TITOLO VI

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 51. 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 materia⁶⁵.

Art. 52. Applicazione del regolamento edilizio e sanzioni

1. La materia è disciplinata dalla vigente legge⁶⁶.

⁶⁵ Riferimento a: l.r. 11/1998, l.r. 13/1998, l.r. 56/1983, D. Lgs. 42/2004.

⁶⁶ Riferimento all'art. 57 della l.r. 11/1998.