

**REGIONE AUTONOMA DELLA VALLE D'AOSTA  
REGION AUTONOME DE LA VALLEE D'AOSTE**

**COMUNE DI**



**COMMUNE DE**

**AVISE**

**REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE**

ai sensi dell'art.53 della legge regionale 6 aprile 1998, n.11 e s.m.i.

Approvato con deliberazione del Consiglio comunale n.27 del 31/10/2022

## INDICE

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

**TITOLO V - CARATTERISTICHE DEL PRODOTTO EDILIZIO ..... 19****Capo I- FRUIBILITÀ ..... 19**

Art. 24 Disponibilità di spazi minimi.....	19
Art. 25 Altezza minima interna utile dei locali agibili .....	19
Art. 26 Scale.....	20

**Capo II- REQUISITI PRESTAZIONALI, INSERIMENTO AMBIENTALE E QUALITA' DEL PRODOTTO EDILIZIO ..... 20**

Art. 27 Norme di settore e ulteriori requisiti prestazionali .....	20
--	----

**Capo III- NORME TECNICO-AMBIENTALI ..... 22**

Art. 28 Inserimento ambientale e decoro degli edifici .....	22
Art. 29 Decoro degli spazi pubblici e di uso pubblico: loro occupazione.....	23
Art. 30 Decoro e manutenzione degli edifici e delle aree private.....	24
Art. 31 Coperture e cornicioni.....	25
Art. 32 Tinteggiature e decorazioni .....	26
Art. 33 Sicurezza delle aperture .....	27
Art. 34 Recinzioni e cancelli .....	27
Art. 35 Sporgenze fisse o mobili.....	28
Art. 36 Intercapedini e griglie di aerazione .....	29
Art. 37 Numeri civici.....	29
Art. 38 Servitù pubbliche.....	29
Art. 39 Percorsi pedonali e marciapiedi .....	30
Art. 40 Muri di sostegno e di contenimento.....	31
Art. 41 Depositi di materiali a cielo aperto.....	31
Art. 42 Manufatti stagionali .....	31
Art. 43 Elementi complementari degli immobili.....	32
Art. 44 Chioschi e mezzi di comunicazione visiva .....	32
Art. 45 Strutture pertinenziali agli immobili .....	33
Art. 46 Beni strumentali.....	33

**TITOLO VI - DISPOSIZIONI FINALI ..... 34**

Art. 47 Deroghe .....	34
Art. 48 Applicazione del regolamento edilizio e sanzioni.....	34

## Titolo I - Disposizioni generali

### Art. 1 Oggetto del regolamento edilizio

1. L'oggetto del regolamento edilizio è definito dalle vigenti disposizioni di legge<sup>1</sup>.
2. Il regolamento edilizio è efficace su tutto il territorio comunale.
3. Il presente regolamento disciplina e norma i soli aspetti edilizio-urbanistici, rimandando alle specifiche leggi di settore e al regolamento igienico sanitario la trattazione degli altri argomenti.
4. Le note in calce al presente Regolamento non hanno carattere normativo, il loro aggiornamento non comporta modifica o variante.

---

<sup>1</sup> Art. 53, l.r. 11/1998 e smi.

## Titolo II - COMMISSIONE EDILIZIA<sup>2</sup>

### Art. 2 Definizione

1. La commissione edilizia (CE), qualora nominata, è organo di consulenza tecnica del Comune in materia edilizia e urbanistica<sup>3</sup>.

### Art. 3 Attribuzioni

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

### Art. 4 Composizione

1. Della CE fanno parte:
  - a) numero 5 componenti effettivi, scelti fra cittadini maggiorenni, dotati dell'elettorato attivo e passivo, competenti per esperienza e specifica preparazione nelle discipline riguardanti l'edilizia, l'urbanistica e l'ambiente<sup>5</sup>;
  - b) numero 1 componenti supplenti, per garantire l'attività della Commissione.
2. Non possono essere nominati a far parte della CE i dipendenti del Comune di appartenenza e gli amministratori comunali.

### Art. 5 Formazione della Commissione edilizia

1. La prima seduta della CE è convocata dal Segretario comunale, previa nomina dei componenti secondo le procedure di legge di cui allo statuto e al regolamento comunale<sup>6</sup>; durante tale riunione si provvede all'elezione del presidente e del vice presidente della CE.
2. Esercita le funzioni di segretario della CE, senza diritto di voto, il Segretario comunale o altro dipendente del Comune all'uopo designato<sup>7</sup>.
3. - Non reca disposizioni -

---

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

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

<sup>4</sup> Art. 55, commi 1, 2 e 3, l.r. 11/1998 e smi.

<sup>5</sup> Art. 7, l.r. 18/1994.

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

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

## Art. 6 Funzionamento

1. La CE si riunisce ogni qualvolta il presidente o, nel caso in cui questo ne sia impedito, il vice presidente<sup>8</sup>, lo ritenga necessario ed opportuno o ne sia fatta richiesta scritta e motivata da almeno un terzo di tutti i componenti della CE.
2. La CE, con un preavviso di almeno 5 giorni, è convocata dal presidente o, in caso di suo impedimento, dal vice presidente mediante invito scritto (mail, PEC) recante l'ordine del giorno della seduta; la convocazione è estesa a tutti i componenti effettivi e, per conoscenza, ai componenti supplenti, tenuto conto dei termini previsti dalla legge vigente<sup>9</sup>.
3. Ai lavori della CE possono assistere, senza diritto di voto, i responsabili dei procedimenti sottoposti all'esame della CE stessa<sup>10</sup>, l'esperto in materia di tutela di paesaggio<sup>11</sup> e i responsabili degli uffici comunali interessati. Deve assistere ai lavori il soggetto responsabile delle istruttorie per il rilascio dei titoli abilitativi.
4. Le riunioni della CE sono valide quando sia presente la maggioranza dei componenti della commissione.
5. La CE esprime il proprio parere relativo al rilascio del permesso di costruire sulla base dell'istruttoria predisposta dal responsabile del procedimento. La CE si esprime entro quindici giorni dalla ricezione degli esiti istruttori<sup>12 13</sup>.
6. I lavori della CE sono diretti dal presidente o, in caso di sua assenza o impedimento, dal vice presidente.
7. Qualora la CE non raggiunga l'intesa per l'espressione di un parere unitario, il parere stesso sarà formulato in maniera puntuale e articolata, e deve essere adeguato ad esprimere i diversi convincimenti. Il parere della CE è unitario e votato a maggioranza dei presenti.
8. Delle sedute è redatto un verbale a firma del segretario della CE e del Presidente. Il verbale deve indicare il luogo e la data della riunione; il numero e i relativi nominativi dei presenti; l'argomento trattato, con riferimento alla singola pratica, ed il relativo parere motivato.
9. Nei casi diversi da quelli di cui al comma 5, la CE esprime il proprio parere sulla base dell'istruttoria predisposta dal responsabile del procedimento secondo i modi e i tempi stabiliti dalla norma di riferimento per il relativo procedimento. Qualora la CE reputi la documentazione esistente e gli atti istruttori insufficienti a fondare il parere, decide – a maggioranza dei votanti – di richiedere al responsabile del procedimento l'integrazione degli atti o un supplemento di istruttoria limitatamente agli aspetti su cui si deve esprimere ai sensi dell'articolo 3 del presente regolamento; in tal caso, la CE deve precisare l'oggetto dell'integrazione o del supplemento richiesto.
10. La CE può richiedere alla Giunta comunale di sentire uno o più esperti su specifiche materie; ha altresì facoltà di convocare e sentire i richiedenti i permessi

---

<sup>8</sup> Art. 55, comma 5, l.r. 11/1998 e smi.

<sup>9</sup> Art. 60bis, comma 7, l.r. 11/1998 e smi.

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

<sup>11</sup> Art. 7, l.r. 18/1994.

<sup>12</sup> Art. 60bis, comma 7, l.r. 11/1998 e smi.

<sup>13</sup> La CE si esprime anche sulle varianti in corso d'opera nei casi esclusi dall'articolo 61bis, l.r. 11/1998 e smi.

di costruire o loro eventuali delegati, anche insieme ai progettisti, e di eseguire sopralluoghi collegiali, fermi restando i tempi e i modi previsti dalla legge<sup>14</sup>.

11. Vi è interesse di carattere privato all'argomento quando il componente della CE abbia partecipato alla progettazione e/o alla direzione dei lavori, anche parziale, dell'intervento; quando sia proprietario o possessore o usufruttuario o comunque titolare, in via esclusiva o in comunione con altri, di un diritto sull'immobile tale per cui egli tragga concreto e specifico vantaggio dall'intervento sottoposto all'esame della CE; quando abbia appaltato la realizzazione dell'opera o sia comunque incaricato di realizzarla; quando sia parente od affine entro il quarto grado del richiedente o del progettista.
12. I componenti della CE interessati alla trattazione di argomenti specifici devono astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione e al giudizio, allontanandosi dall'aula; dell'osservanza di tale prescrizione deve essere fatta menzione nel verbale di cui al precedente comma 8.<sup>15</sup>
13. I componenti della CE che sono chiamati a valutare in altra sede le domande o i progetti di trasformazione edilizia e urbanistica, quando tali valutazioni di natura tecnica sono propedeutiche all'erogazione di finanziamenti e/o a definire graduatorie finalizzate all'ottenimento di finanziamenti, devono astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione e al giudizio, allontanandosi dall'aula; dell'osservanza di tale prescrizione deve essere fatta menzione nel verbale di cui al precedente comma 8.

## Art. 7 Durata

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

## Art. 8 Sottocommissioni

- Non reca disposizioni-

---

<sup>14</sup> Art. 60bis, comma 7, l.r. 11/1998 e smi.

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

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

## TITOLO III - TITOLI ABILITATIVI

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

1. L'istanza per il rilascio del permesso di costruire, inoltrata al Comune, secondo le modalità di cui alla normativa vigente in materia<sup>17</sup>, deve essere redatta mediante l'utilizzo dei modelli unificati per l'edilizia<sup>18</sup> e contenere:
  - a) dati anagrafici, codice fiscale, indirizzo e recapito telefonico del richiedente e del progettista;
  - b) estremi catastali, zona PRG vigente e ubicazione dell'immobile sul quale si intende intervenire.
2. Alla domanda specifica per il rilascio del titolo abilitativo, per tutti i tipi di intervento, in aggiunta alla documentazione individuata sui modelli di cui al comma 1, 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<sup>19</sup>, nonché la valutazione di impatto ambientale e l'autorizzazione paesaggistica e archeologica, ove previste<sup>20</sup>;
  - 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 e, in particolare, alle norme di sicurezza, antincendio, relative all'efficienza energetica e igienico-sanitarie, qualora la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali;
  - d) il progetto in copia cartacea, debitamente firmato dal richiedente e dal progettista, e in copia su supporto informatico, in caso di difformità prevale il supporto informatico<sup>21</sup>, completo dei seguenti allegati:
    - 1) 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;
    - 2) estratti del PRG vigente e degli strumenti urbanistici o dei programmi, intese, concertazioni, attuativi del piano regolatore generale, con tutte le informazioni e le prescrizioni significative per l'area di intervento, compresa l'esistenza delle reti nel sottosuolo dell'area di sedime dell'immobile<sup>22</sup>;
    - 3) planimetria quotata d'insieme del piano terreno, in scala non inferiore a 1:500, comprendente la superficie dell'area, le strade con la relativa toponomastica

---

<sup>17</sup> Art. 60bis, commi 2 e 3, l.r. 11/1998 e smi.

<sup>18</sup> Modelli per l'edilizia predisposti dal CELVA nell'ambito di "FINES: modulistica tipo per gli uffici tecnici".

<sup>19</sup> Il riferimento è alla Valutazione di impatto ambientale, ai sensi della l.r. 12/2009, e all'autorizzazione paesaggistica e archeologica, qualora previste.

<sup>20</sup> Art. 60bis, comma 2, l.r. 11/1998 e smi.

<sup>21</sup> Il progetto su supporto informatico deve essere firmato digitalmente dal progettista e dal committente, in alternativa dal solo progettista munito di delega.

<sup>22</sup> Art. 59, comma 2, l.r. 11/1998 e smi.

- e la loro ampiezza, la posizione, le sagome e i distacchi dal fabbricato, l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti e degli allacciamenti ai pubblici servizi;
- 4) piante, sezioni, prospetti e particolari in scala adeguata, idonei a rappresentare il manufatto in ogni sua parte, anche in relazione agli edifici limitrofi; gli elaborati dovranno rispondere ai seguenti requisiti:
    - le piante dovranno essere redatte per ogni livello, se del caso compresa la copertura, con indicati l'utilizzo funzionale, le dimensioni dei locali, le superfici utili, e i rapporti di illuminazione;
    - le sezioni, nel numero necessario, dovranno 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 dovranno essere indicate planimetricamente nello stesso punto di quelle di rilievo;
    - i prospetti dovranno indicare il disegno di ogni lato dell'edificio ed estendersi alle sagome degli edifici contigui;
    - se del caso, i particolari, in scala adeguata (1:20 ÷ 1:1), dovranno illustrare gli eventuali elementi decorativi e costruttivi, nonché gli eventuali manufatti accessori;
  - 5) 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;
  - 6) la relazione illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto, il rispetto delle disposizioni normative e illustrative del calcolo dei volumi e delle superfici, nonché la tabella quantitativa di raffronto tra gli standard urbanistici previsti dal PRG, i dati di progetto, la verifica di coerenza dell'intervento con il PTP;
  - 7) documentazione fotografica aggiornata e a colori, firmata dal progettista e di formato adeguato, del sito nello stato di fatto, con riferimento al contesto insediativo adiacente e dei particolari più significativi;
  - 8) per le opere a rete dovranno essere presenti i seguenti allegati:
    - planimetria generale orientata recante lo schema dell'opera in progetto, in scala non inferiore a 1:10.000;
    - planimetrie con indicazione delle curve di livello e rappresentazione delle caratteristiche geometriche del tracciato e le opere d'arte, in scala non inferiore a 1:2.000;
    - profili longitudinali altimetrici delle opere e dei lavori da realizzare in scala non inferiore a 1:200 per le altezze e a 1:2.000 per le lunghezze;
    - sezioni tipo in scala non inferiore a 1:100;
    - sezioni trasversali correnti in numero e scala adeguati e comunque non inferiori a 1:200;
- e) 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, preferibilmente in scala 1:50 per gli interventi di restauro su edifici classificati di pregio storico, culturale, architettonico e ambientale, con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative a tutti i piani, le sezioni più significative e tutti i prospetti; gli eventuali particolari, in scala adeguata (1:20 ÷ 1:1), dovranno illustrare gli elementi decorativi e costruttivi. Per gli interventi sui fabbricati di pregio la relazione tecnica dovrà descrivere brevemente gli elementi ritenuti di pregio. Qualora questi non fossero facilmente individuabili potrà essere consultato il rilevamento del patrimonio storico minore

- (LR 21/1991) redatto da Ufficio catalogo beni culturali della Regione<sup>23</sup>.
4. Per gli interventi di restauro o di risanamento conservativo su immobili classificati come documento o monumento<sup>24</sup>, è necessario allegare i seguenti documenti:
    - a) Il rilievo critico e cioè la documentazione grafica in scala 1:50, corredata di relazione metodologica, che soddisfi i seguenti requisiti:
      - 1) rappresentazione dell'edificio nella sua geometria;
      - 2) rappresentazione delle eventuali fasi edilizie individuate nella loro sequenza relativa, eventualmente anche tramite adeguate indagini stratigrafiche, illustrate da apposita relazione tecnica;
      - 3) inquadramento dello stato di conservazione dei materiali componenti l'oggetto su cui si vuole intervenire (strutture portanti, finiture, serramenti ...);
    - b) rilievo planoaltimetrico riferito a caposaldo immutabile in fase progettuale ed esecutiva dell'intervento con indicazione delle quote di intradosso delle travi di colmo e dei dormienti del tetto.
  5. Nel caso di interventi che comportino demolizioni, ricostruzioni e/o nuove opere, gli elaborati dovranno riportare l'indicazione delle demolizioni, campite di colore giallo, e delle nuove opere, campite di colore rosso, su tavole diverse, se necessario per una maggiore comprensione.
  6. Il responsabile 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 legge<sup>25</sup>.
  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 originaria, prodotti anche su supporto informatico<sup>26</sup>.
  9. La modulistica di riferimento da utilizzare per l'inoltro della domanda è quella elaborata dal Consorzio degli Enti locali della Valle d'Aosta<sup>27</sup> nell'ambito del progetto "Fines"<sup>28</sup>.

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

1. La SCIA<sup>29</sup>, indirizzata al Comune, deve contenere:

---

<sup>23</sup> Consultabile presso UFFICIO CATALOGO E ARCHIVI ICONOGRAFICI E DOCUMENTALI del DIPARTIMENTO SOPRINTENDENZA PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI della RAVA.

<sup>24</sup> DGR n. 2515/1999, capitolo II, paragrafo D, e n. 418/1999.

<sup>25</sup> Art. 60bis, comma 4, l.r. 11/1998 e smi.

<sup>26</sup> Art. 61bis, l.r. 11/1998.

<sup>27</sup> L.r. 23 maggio 2011, n. 12.

<sup>28</sup> Riferimento all'area territorio del sito web [www.celva.it](http://www.celva.it).

<sup>29</sup> Art. 59, comma 1; art. 61, l.r. 11/1998 e smi.

- a) dati anagrafici, codice fiscale, indirizzo e recapito telefonico del richiedente e del progettista;
  - b) estremi catastali, zona PRG vigente e ubicazione dell'immobile sul quale si intende intervenire;
  - c) eventuali assensi, autorizzazioni o pareri dovuti<sup>30</sup>;
  - d) dichiarazioni sostitutive di certificazione o di atto di notorietà, attestanti l'esistenza dei presupposti e dei requisiti di legge, nonché delle attestazioni e asseverazioni di tecnici abilitati, ove richieste<sup>31</sup>;
  - e) eventuali ulteriori atti ed elaborati, prescritti dalla legge urbanistica regionale o da norme speciali o da leggi di settore.
2. Nei casi di cui all'articolo 61, comma 1, della l.r. 11/1998 alle lettere a) per quanto concerne le opere di manutenzione straordinaria, c), d), e), h), n), alla SCIA specifica vanno allegati:
- a) dichiarazione sostitutiva che dimostri la legittimazione del richiedente;
  - b) 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;
  - c) elaborati progettuali utili alla descrizione di massima dell'intervento, in duplice copia cartacea, debitamente firmati dal richiedente, e in copia su supporto informatico;
  - d) documentazione fotografica aggiornata, a colori e di formato adeguato, del sito nello stato di fatto;
  - e) rilievo piano altimetrico riferito a caposaldo immutabile in fase progettuale ed esecutiva dell'intervento con indicazione delle quote di intradosso delle travi di colmo e dei dormienti del tetto.
3. Nei casi di cui all'articolo 61, comma 1, della l.r. 11/1998 alle lettere b), i), j), k), l), m), r), t), alla SCIA specifica vanno allegati:
- a) dichiarazione sostitutiva che dimostri la legittimazione del richiedente;
  - b) 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;
  - c) elaborati progettuali, in duplice copia cartacea, debitamente firmati dal richiedente, e una copia su supporto informatico, costituiti da piante, sezioni, prospetti ed eventuali particolari in scala adeguata, idonei a rappresentare il manufatto in ogni sua parte, anche in relazione agli edifici limitrofi e al contesto circostante;
  - d) documentazione fotografica aggiornata, a colori e di formato adeguato, del sito nello stato di fatto, con riferimento al contesto insediativo adiacente e dei particolari più significativi.
4. Nei casi di cui all'articolo 61, comma 1, della l.r. 11/1998 alle lettere a) per le opere di restauro e risanamento conservativo, f), g), o), p), s), alla SCIA specifica vanno allegati:

---

<sup>30</sup> Art. 61, comma 7, l.r. 11/1998 e smi.

<sup>31</sup> Art. 61, comma 3, l.r. 11/1998 e smi.

- a) dichiarazione sostitutiva che dimostri la legittimazione del richiedente;
  - b) 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;
  - c) elaborati progettuali necessari ad illustrare l'intervento, in duplice copia cartacea, debitamente firmati dal richiedente, e una copia su supporto informatico; per gli interventi di cui alla lettera a), comma 1, art. 61 gli elaborati progettuali devono anche comprendere il rilievo quotato degli edifici esistenti in scala 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 (1:20 ÷ 1:1), dovranno illustrare gli elementi decorativi e costruttivi;
  - d) documentazione fotografica aggiornata, a colori e di formato adeguato, del sito nello stato di fatto, con riferimento al contesto insediativo adiacente e dei particolari più significativi;
  - e) rilievo planoaltimetrico riferito a caposaldo immutabile in fase progettuale ed esecutiva dell'intervento con indicazione delle quote di intradosso delle travi di colmo e dei dormienti del tetto.
5. Per gli interventi di restauro o di risanamento conservativo su immobili classificati come documento o monumento<sup>32</sup>, è richiesto inoltre il rilievo critico e cioè la documentazione grafica in scala 1:50, corredata di relazione 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...).
6. La modulistica di riferimento da utilizzare per l'inoltro della SCIA è quella elaborata dal Consorzio degli Enti locali della Valle d'Aosta nell'ambito del progetto "Fines"<sup>33</sup>.
7. Il responsabile comunale dell'istruttoria delle pratiche edilizie può accettare progetti dotati di minori specificazioni e privi di alcuni allegati previsti ai commi da 1 a 5 del presente articolo in dipendenza della dimensione o dell'importanza particolarmente limitata dell'opera.
8. Il responsabile comunale dell'istruttoria delle pratiche edilizie, attenendosi agli allegati 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 ai commi da 1 a 5 del presente articolo, al fine di valutare compiutamente i progetti degli interventi edilizi, nei soli tempi previsti dalla legge.

### **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

---

<sup>32</sup> DGR 2515/1999, capitolo II, paragrafo D, e n. 418/1999.

<sup>33</sup> Riferimento all'area territorio del sito web [www.celva.it](http://www.celva.it).

Valle d'Aosta<sup>34</sup>.

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

1. Alle comunicazioni di variante in corso d'opera relative al permesso di costruire e alla SCIA<sup>35</sup>, sono allegati gli elaborati progettuali modificati rispetto a quelli allegati alla richiesta o segnalazione originaria, da produrre anche su supporto informatico<sup>36</sup>. Gli elaborati dovranno riportare l'indicazione delle modificazioni previste, in relazione al progetto originario, campite di colore giallo se si tratta di opere non realizzate, e campite di colore rosso se si tratta di nuove opere, su tavole diverse, per una maggiore comprensione.

### Art. 13 Obbligo di affissione del cartello di cantiere<sup>37</sup>

1. Per qualunque titolo abilitativo rilasciato o presentato, al momento dell'inizio dei lavori deve essere collocato sul luogo dei medesimi un cartello a caratteri ben visibili indicante:
  - il tipo di intervento in corso di realizzazione;
  - la natura del titolo abilitativo all'esecuzione delle opere e gli estremi del medesimo;
  - il nominativo dell'intestatario del titolo abilitativo;
  - il nominativo del progettista;
  - il nominativo del direttore dei lavori;
  - il nominativo dell'esecutore dei lavori;
  - il nominativo del calcolatore delle strutture (ove prescritto);
  - il nominativo del direttore dei lavori delle strutture (ove prescritto);
  - il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione (ove prescritto);
  - il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (ove prescritto);
  - ogni altro dato o nominativo previsto da norme vigenti.
2. Sul luogo dei lavori deve inoltre essere affissa in maniera ben visibile, qualora prevista, copia della notifica preliminare richiesta dalle norme in materia di sicurezza sul lavoro<sup>38</sup>.

### Art. 14 Agibilità degli edifici

1. Gli adempimenti e le procedure necessari per il rilascio del certificato di agibilità sono stabiliti dalla norma nazionale<sup>39</sup>.

---

<sup>34</sup> L.r. 23 maggio 2011, n. 12; riferimento al sito web [www.sportellounico.vda.it](http://www.sportellounico.vda.it).

<sup>35</sup> Riferimento all'art. 61bis della l.r. 11/1998 e smi.

<sup>36</sup> Art. 61bis, l.r. 11/1998 e smi.

<sup>37</sup> Riferimento all'articolo 60bis, comma 11, della l.r. 11/1998 e smi.

<sup>38</sup> Riferimento al D.lgs. 81/2008.

<sup>39</sup> Riferimento agli artt. 24, 25 e 26 del DPR 380/2001 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.

## 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

1. L'altezza massima di un edificio è quella valutata dalla quota di pavimento del primo piano seminterrato che abbia almeno il 60% della superficie perimetrale fuori terra, rispetto al profilo naturale del terreno, fino alla quota più elevata dell'edificio misurata all'estradosso della copertura.
2. Dal computo delle altezze devono essere escluse le opere accessorie di natura tecnica che si rende necessario collocare al di sopra della copertura (a titolo di esempio non esaustivo camini, antenne, vani tecnici la cui altezza non superi metri 1,50).
3. I riporti per la sistemazione del suolo non devono superare metri 1,50 di altezza misurato in aderenza ai muri perimetrali dell'edificio rispetto al profilo naturale del terreno, almeno un fronte non deve essere interessato da riporti, non saranno ammessi riporti di terra che, non giustificati da reali esigenze di sistemazione funzionale dell'area o da motivi di risparmio energetico, tendano ad alterare artificialmente ed in modo evidente il livello del terreno interessato dall'intervento.

#### Art. 16 Piani

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

5. Si definisce seminterrato di un edificio quel piano che, ancorché non completamente interrato ai sensi del comma 4 del presente articolo, si presenta con il pavimento in tutto o in parte al di sotto del livello del terreno sistemato.
6. Si definisce soppalco la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio delimitato da pareti, quando la superficie soprastante alla struttura menzionata non viene chiusa per ricavare nuovi vani.
7. La realizzazione del soppalco, ove agibile, è soggetta alle ordinarie procedure abilitative ed è consentita nel rispetto dei requisiti di illuminazione e ventilazione prescritti dalle leggi vigenti<sup>40</sup> e, in caso di destinazione ad uso lavorativo, anche di tutte le norme specifiche che regolano l'attività esercitata.
8. E' comunque richiesto, in caso di soppalchi abitabili/agibili, il rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - a) l'altezza media del locale di soppalco deve risultare non inferiore a m 2,20, con altezze minime di cui all'art.25 del presente regolamento;
  - b) l'altezza tra pavimento del locale principale e il punto più basso dell'intradosso struttura del soppalco, misurata secondo le modalità stabilite al comma 2 del presente articolo, deve risultare non inferiore all'altezza minima interna utile come definita dalla legge<sup>41</sup>, tale disposizione va rispettata anche per i soppalchi non abitabili/agibili;
  - c) entrambe le parti, soprastante e sottostante, devono essere totalmente aperte e quella superiore munita di idoneo parapetto non inferiore a m 1,00 di altezza;
  - d) la superficie utile del soppalco non deve essere superiore a 3/4 della superficie utile del locale principale.
9. Il soppalco non è conteggiato nel numero dei piani ai sensi del comma 1 del presente articolo; il relativo volume è compreso in quello del vano in cui è realizzato; la superficie del suo piano di calpestio costituisce incremento della superficie lorda agibile, ai sensi della normativa vigente<sup>42</sup>.

## Art. 17 Superficie coperta

1. La superficie coperta è la parte di una superficie fondiaria costituita dalla proiezione a terra dell'intero corpo della costruzione emergente dal suolo, comprese le tettoie, le logge, i porticati e le altre analoghe strutture.
2. Sono esclusi dalla superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di m 1,20 dal perimetro della costruzione, nonché lo sporto del tetto, aggettante per non più di m 1,20 dal perimetro della costruzione, le sporgenze di canne fumarie e cavedi per il passaggio di impianti fino ad un massimo di 40 cm rispetto al filo della muratura. Sono inoltre escluse dalla superficie coperta le serre mobili di cui all'art. 59 punto B2a) delle NTA aventi superficie coperta  $\leq 50 \text{ m}^2$ .

---

<sup>40</sup> Riferimento al DM 05.07.1975.

<sup>41</sup> Riferimento all'art. 95 della l.r. 11/1998 e smi.

<sup>42</sup> Riferimento al provvedimento attuativo della l.r. 11/1998, DCR n. 517/XI del 24 marzo 1999, pubbl. sul 1° Supplemento ordinario al n. 28/22.06.1999 del BUR, allegato A, paragrafo I.

## Art. 18 Definizione di superfici, volumi e densità fondiariae

1. Le definizioni delle superfici lorde e utili, nonché dei volumi e delle densità fondiariae sono quelle stabilite dalla normativa vigente<sup>43</sup>.

## Art. 19 Edificio - Basso fabbricato - Unità abitativa - Arredi

1. Per edificio si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o spazi vuoti oppure separata da altre costruzioni adiacenti mediante muri che si elevano senza soluzioni di continuità dalle fondamenta al cielo, la quale disponga di uno o più accessi e possa avere una o più scale autonome di servizio agli eventuali piani superiori ed inferiori al piano terreno.
2. Si definiscono bassi fabbricati le costruzioni a carattere accessorio collegate ad un edificio principale o da questo indipendenti o costruite anche in sua assenza, costituite da un unico piano emergente le cui altezze, nel caso di nuova realizzazione, non superino:
  - a) per i locali a copertura piana, quella ammessa nella sottozona di appartenenza per un normale piano d'abitazione;
  - b) per i locali con copertura a falde, m 2,50 in gronda (misurati dalla soglia d'accesso all'intradosso della falda di copertura e sul filo esterno della parete) e m 3,50 in colmo (misurato dal piano pavimento all'estradosso della copertura);

In quanto accessori assolvono a funzioni complementari della residenza (autorimessa, centrale termica, ecc.) e delle attività commerciali, artigianali, turistico-ricettive, pubbliche e agricole (magazzini, depositi, ecc.).

I bassi fabbricati sono assoggettati alla verifica degli indici, dei parametri urbanistici e delle distanze come definiti nelle NTA di PRG per la sottozona di appartenenza.

3. 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.
4. Si definisce gazebo, quale manufatto d'arredo, una struttura leggera, coperta nella parte superiore ed aperta sui lati, realizzata con una struttura portante in ferro battuto, in alluminio o in legno strutturale, anche chiuso ai lati da tende facilmente removibili, priva di alcun basamento stabilmente ancorato al suolo.
5. Si definiscono barbecue, quali manufatti d'arredo, per la cottura di cibi all'aperto, manufatti non caratterizzati dalla solidità ed immobilizzazione rispetto al suolo, di dimensioni modeste, privi di tettoie od altri manufatti di protezione.
6. Per tettoia si intende una struttura aperta su tutti i lati (salvo eventuali lati a confine) e sorretta da elementi portanti leggeri, o proporzionalmente modesti come dimensione rispetto ai vuoti intermedi. E' consentita un'altezza massima al colmo pari a metri 3,50 misurati all'intradosso della copertura, sotto tavolato.
7. Si definiscono pergolati strutture con copertura non chiusa ma ampiamente a cielo libero, realizzati con materiali tradizionali con un solo eventuale lato delimitato da

---

<sup>43</sup> Riferimento al provvedimento attuativo della l.r. 11/1998, DCR n. 517/XI del 24 marzo 1999, pubbl. sul 1° Supplemento ordinario al n. 28/22.06.1999 del BUR, allegato A, paragrafo I.

recinzioni a giorno e/o elementi arborei.

### **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. Saranno considerati locali accessori o di servizio quando in essi la permanenza di persone è saltuaria o occasionale o quando sono utilizzate a servizio di locali di abitazione.
2. L'unità residenziale minima, può essere costituita da:
  - a) alloggi mono stanza o monolocali con superficie netta minima di mq 28 per una persona e 38 per due persone comprensiva dei servizi,
  - b) alloggi pluristanza, con superficie netta minima di mq 38 per interventi di nuova edificazione.

### **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, e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di m 1,20; sono inclusi nel perimetro anzidetto i bow windows, le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti anche 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 nel seguente modo:
  - a) Metodo lineare: distanza definita dalla linea perpendicolare al filo di fabbricazione, fino ad intercettare l'edificio antistante o l'elemento da cui si misura la distanza, da calcolare in modo reciproco tra l'edificio in costruzione e gli elementi confrontanti. In tal caso la distanza minima tra fabbricati non confrontanti è pari a 3,00 m, fatte salve ulteriori limitazioni imposte dal Codice Civile ed i casi di costruzione in aderenza.
4. La distanza tra le costruzioni è inderogabile<sup>44</sup>.
5. La distanza dai confini è derogabile, fatto salvo il rispetto della distanza minima delle costruzioni, con l'assenso di tutti i confinanti aventi diritto espresso attraverso scrittura privata registrata.

## **Capo II- OPERE DI URBANIZZAZIONE**

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

1. L'ubicazione e la disposizione degli accessi, della viabilità privata, delle rampe, dei posti auto e dei relativi spazi di manovra va indicata sugli elaborati di progetto.

---

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

2. Le dimensioni minime dei posti auto saranno di m 2,50x5,00 con disposizione a pettine/spina di pesce e di m 2,00x5,50 con disposizione a fila indiana, le corsie di manovra, qualora presenti, dovranno avere un'ampiezza non inferiore a m 5,00 per parcheggi con disposizione a pettine/spina di pesce e di m 2,00 per parcheggi con disposizione a fila indiana.

Se l'angolo tra l'asse della corsia di disimpegno e l'asse del posto macchina è superiore o uguale al 60° il posteggio si intende a pettine, se inferiore, a spina di pesce.

Qualora i posti auto siano direttamente accessibili dalla viabilità pubblica la loro disposizione e geometria deve essere concertata con l'ufficio tecnico comunale.

Le autorimesse per singole vetture devono avere dimensioni minime nette di m 2,80x5,50.

3. Le rampe di accesso alle autorimesse o ai parcheggi dovranno avere le seguenti caratteristiche:
  - a) pendenza massima pari al 12% in caso di rampe scoperte e del 20% in caso di rampe coperte, salvo particolare conformazione altimetrica del terreno e contemporanea situazione fondiaria valutabile dal responsabile comunale dell'istruttoria;
  - b) larghezza minima di m 3,00 per parcheggi/autorimesse con capienza fino a 15 autoveicoli a senso unico di marcia e m 4,50 per capienza superiore a 15 autoveicoli;
  - c) Se il locale destinato ad autorimessa è privo di altre uscite, dovrà essere previsto lungo le rampe un marciapiede di almeno 70 cm. di larghezza.;
  - d) prima di immettersi su strada o spazio pubblico devono prevedere un tratto di lunghezza non inferiore a m 5,00 con pendenza non superiore al 5%;
  - e) pavimentazioni realizzate in materiale antisdrucchiolevole, saranno preferibili pavimentazioni di tipo drenante.
4. La larghezza minima delle strade di accesso private è, di norma, di m 3,00, se a servizio di non più di 4 unità abitative, e m 4,50, se a servizio di oltre 4 unità abitative, tenuto conto della strada comunale di accesso, la pendenza longitudinale non deve superare il 15% , tale limite può essere superato, fino ad una pendenza massima del 20%, con l'assunzione documentata di accorgimenti tecnici che ne garantiscano la fruibilità in sicurezza. Qualora la strada sia a fondo cieco e la sua lunghezza superi i cento metri va prevista una piazzola in cui sia garantito un agevole spazio di manovra per l'inversione del senso di marcia.

### Capo III- INTERVENTI COMPORANTI TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

#### Art. 23 Tipi di intervento

1. I tipi di intervento comportanti trasformazioni e urbanistiche ed edilizie sono quelli definiti dalla legislazione vigente e dalle NTA del PRG vigente.
2. Le definizioni degli interventi sono stabilite dalle vigenti disposizioni in materia<sup>45</sup>.

---

<sup>45</sup> DGR n. 2515/1999 e smi, DGR n.1759/2014, DGR n.311/2016.

## TITOLO V - CARATTERISTICHE DEL PRODOTTO EDILIZIO

### Capo I- FRUIBILITÀ

#### Art. 24 Disponibilità di spazi minimi

1. I principali percorsi interni ed esterni degli edifici devono essere dotati di vie di accesso atte a consentire il trasporto di infermi o di infortunati da tutti i piani agibili nel rispetto delle norme vigenti<sup>46</sup>.
2. Ogni monocale deve essere dotato, al suo interno, almeno di uno spazio di cottura e di un locale disimpegnato per i servizi igienici, per una persona deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28, e non inferiore a mq 38 per due persone.
3. Le superfici e le caratteristiche dei singoli locali devono rispettare i valori minimi fissati dalle vigenti disposizioni in materia<sup>47</sup>.
4. I locali destinati ad attività artigianali, commerciali o industriali devono essere dotati di servizio igienico<sup>48</sup>.

#### Art. 25 Altezza minima interna utile dei locali agibili

1. Le altezze minime dei vani di abitazione permanente come definiti all'art.20 del presente RE sono stabilite dalla vigente legge<sup>49</sup>. I vani abitabili diversi dai precedenti ed i locali accessori devono rispettare le seguenti altezze minime, ferme restando eventuali specifiche norme di settore:
  - a) servizi, disimpegni, tavernette m 2,20;
  - b) cantine, depositi, centrali termiche, autorimesse private m 2,20.
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; per i locali destinati o da destinarsi a uffici i limiti di altezza corrispondono a quelli previsti per i vani abitabili di cui al comma 1.
3. Negli spazi abitativi con soffitto non piano, oltre al rispetto dei minimi di altezza di zona riferiti alla misura media del locale, l'altezza minima nella nuova edificazione non deve essere inferiore a m 1,80 sia per i vani destinati ad abitazione permanente sia per i vani accessori; nel recupero l'altezza minima non deve essere inferiore a m 1,60<sup>50</sup>.

---

<sup>46</sup> Riferimento, in particolare, alle norme relative all'abbattimento delle barriere architettoniche.

<sup>47</sup> Riferimento all'art. 95, commi 2, 2bis e 3, della l.r. 11/1998 per quanto riguarda i fabbricati soggetti alla disciplina delle parti I e II del d.lgs. 42/2004 e le zone A, all'art. 2 del DM 05.07.1975 e successive modificazioni per le altre zone.

<sup>48</sup> Riferimento all'art. 16 del Dlgs n. 242 del 19.03.96.

<sup>49</sup> Riferimento all'art. 95 della l.r. 11/1998 e smi.

<sup>50</sup> Riferimento alla DGR n. 2515/1999.

4. Le altezze minime si calcolano secondo le modalità stabilite al precedente articolo 16, comma 2.
5. Gli spazi di altezza inferiore a detti minimi non possono partecipare al calcolo della superficie minima dei locali, possono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e può esserne consentito l'uso come spazio accessorio o ripostiglio.
6. Nei locali con soffitto a volta, l'altezza media è calcolata come rapporto tra il volume e la superficie.

### Art. 26 Scale

1. E' vietato realizzare nei vani scala interni l'apertura di finestre per l'aerazione di locali contigui.
2. Le caratteristiche delle rampe e dei pianerottoli sono quelle previste dalle normative vigenti<sup>51</sup>.
3. All'interno delle unità immobiliari, per l'utilizzo a carattere privato, sono ammesse scale con larghezza utile non inferiore a m 0,80. Scale a chiocciola, o similari, sono ammesse con larghezza utile non inferiore a m 0,60 solamente in caso di recupero di edifici esistenti. Sono escluse dall'applicazione del presente comma le rampe di scale necessarie per superare dislivelli non superiore a un metro.
4. Gli atrii di ingresso e le scale che servono più di due piani devono essere convenientemente arieggiati ed illuminati dall'esterno.

## Capo II- REQUISITI PRESTAZIONALI, INSERIMENTO AMBIENTALE E QUALITA' DEL PRODOTTO EDILIZIO

### Art. 27 Norme di settore e ulteriori requisiti prestazionali

1. Per quanto riguarda le discipline in materia di sicurezza, illuminazione, aerazione, benessere termico e igrotermico, acustica e rendimento energetico degli edifici, abbattimento barriere architettoniche, si rimanda alle relative leggi di settore.
2. Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio, per gli edifici di nuova costruzione o sottoposti a ristrutturazione edilizia che coinvolgano il parcheggio con più di 10 posti auto, in conformità alle disposizioni normative vigenti in materia<sup>52</sup>, è obbligatoria:
  - a) per gli edifici residenziali la predisposizione, in ogni posto auto, delle infrastrutture di canalizzazione che permettano in futuro di installare punti di ricarica per veicoli elettrici;
  - b) per gli edifici non residenziali l'installazione di almeno una colonnina<sup>53</sup> per la ricarica dei veicoli elettrici e, per almeno un posto auto ogni cinque, vanno predisposte le infrastrutture necessarie (canalizzazioni e condotti per cavi elettrici) per poter successivamente implementare i punti di ricarica.
3. Oltre a quanto disciplinato al comma 1 per i **locali ad abitazione permanente** di cui all'art.20 del presente RE si disciplina quanto segue:

---

<sup>51</sup> Riferimento al DM 246/16.05.1987, alla L 13/89, al DM 236/89 e alla L 503/96.

<sup>52</sup> Dlgs 48/2020 in modifica al decreto 192/2005, art.4, comma 1 bis.

<sup>53</sup> Dlgs 257/2016.

- 
- a) nel caso di nuova costruzione e recupero del patrimonio edilizio esistente nelle zone territoriali diverse da quelle di tipo A, i locali di abitazione permanente devono avere almeno il 50% della superficie delle pareti esterne, misurata internamente, completamente fuori terra e devono essere soddisfatti i requisiti di cui alla seguente lettera b);
- b) nel caso di opere di risanamento conservativo o di ristrutturazione di fabbricati compresi nelle zone territoriali di tipo A può essere consentito l'utilizzo di locali di abitazione permanente parzialmente interrati qualora siano soddisfatti i seguenti requisiti:
- almeno 1/4 del perimetro totale o uno dei lati maggiori sia completamente fuori terra o interrato per non più di 1/4 della altezza netta;
  - le pareti o porzioni di pareti interrate siano isolate dal terreno mediante un'intercapedine ventilata;
  - la parete finestrata emerga dal terreno antistante per almeno 2/3 dell'altezza del vano;
  - il davanzale delle finestre sia sopraelevato per almeno 30 cm rispetto al terreno antistante;
  - le finestre non prospettino verso spazi che per il loro uso costituiscano fonte d'inquinamento o di altri inconvenienti igienici a giudizio dell'Autorità Sanitaria;
  - il pavimento non appoggi direttamente sul terreno; in assenza di cantinati o sotterranei deve essere costruito un vespaio di idonea altezza, ventilato con bocchette di aerazione;
  - siano soddisfatti i requisiti minimi di altezza interna e di illuminazione diurna naturale diretta come disciplinati nel presente RE e dalla normativa vigente;
4. Oltre a quanto disciplinato al comma 1 per quanto attiene **l'illuminazione** si disciplina quanto segue:
- a) Nel caso di nuova costruzione, si prescrive che la profondità del vano rispetto alla parete finestrata non superi il doppio della lunghezza della parete stessa;
5. Al di fuori delle zone territoriali di tipo A, è possibile la realizzazione di serre bioclimatiche e/o sistemi per la captazione e lo sfruttamento passivo dell'energia solare. In questo caso occorre osservare le seguenti prescrizioni:
- a) le strutture devono essere completamente trasparenti, fatto salvo la struttura di supporto, realizzate in materiale di sicurezza e con serramenti di buona resistenza al degrado estetico e funzionale; gli elementi devono essere dotati di opportune schermature e/o dispositivi regolabili/rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo. Le strutture devono prevedere un'adeguata superficie apribile al fine di garantire un ricambio d'aria invernale sufficiente nei locali adiacenti e una giusta ventilazione nel periodo estivo;
- b) affinché il volume della serra non venga conteggiato nella capacità edificatoria, non crei quindi superficie utile, le strutture devono avere una profondità non superiore a 0,80 metri; l'eventuale superficie eccedente la suddetta profondità (da calcolarsi da filo muro esterno) verrà conteggiata nella capacità edificatoria disponibile;

- c) ogni struttura deve essere dotata almeno di un accesso, per fini di manutenzione, dall'esterno o da uno spazio comune.

### Capo III- NORME TECNICO-AMBIENTALI

#### Art. 28 Inserimento ambientale e decoro degli edifici

1. Tutti gli interventi, di nuova costruzione o di recupero, devono essere armonicamente inseriti nel contesto ambientale, ponendo particolare attenzione all'orientamento e alla posizione delle coperture, all'allineamento con i fronti esistenti e alle tipologie edilizie presenti nel contesto. In particolare è richiesto un corretto uso dei materiali, l'idoneo soleggiamento degli edifici, l'organizzazione funzionale dei servizi, la sistemazione e l'arredo delle aree libere, la salvaguardia e la valorizzazione delle visuali interne ed esterne.
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, a titolo esemplificativo si considerano elementi in contrasto da adeguare alla tipologia di zona:
  - elementi volumetrici e di finitura costituenti alterazioni dell'organismo edilizio;
  - volumi aggiunti ad uso servizio igienico e similari disposti casualmente all'esterno del perimetro della costruzione;
  - tamponamenti di aperture, archi e loggiati;
  - finestre o porte-finestre con sviluppo orizzontale o forma avulsa rispetto alle altre presenti in facciata;
  - ante esterne;
  - avvolgibili;
  - serramenti metallici;
  - contorni di aperture in lastre di marmo;
  - ringhiere di scale e balconi realizzati con montanti in ferro e paletti in legno;
  - balconate eterogenee sullo stesso edificio;
  - manto di copertura diverso dalla losa di pietra;
  - pendenze anomale delle falde di copertura;
  - cornicioni in cls;
  - rivestimenti posticci di legno;
  - strutture aggettanti quali le pensiline di ingresso o i balconi in cls armato su edifici anteriori al XX secolo;
  - decorazioni vistose e tinteggiature non coerenti con il contesto ambientale.

E' ammessa la realizzazione di portoni per automesse o vetrate per negozi esclusivamente ove sono presenti aperture esistenti delle dimensioni adeguate.

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. In tutte le sottozone i balconi, intesi come elementi architettonici aggettanti entro la dimensione massima di metri 1,20, dovranno essere realizzati con tipologie conformi a quelle tradizionali con struttura in legno o in pietra.
5. I parapetti /ringhiere di balconi, scalinate e terrazzi nelle sottozone di tipo A saranno realizzati in legno, oppure in altro materiale con finitura e colore tipo

legno, o in ferro naturale, quindi non zincato né cromato. Al di fuori delle sottozone di tipo A, oltre a quanto già previsto in questo punto, si consente la realizzazione di ringhiere in acciaio inox, spazzolato o sabbato satinato opaco, oppure in altro materiale con finitura e colore tipo legno, previa preventiva presentazione di apposita scheda tecnica del materiale all'Ufficio Tecnico.

6. I serramenti e i portoni delle autorimesse dovranno essere in legno o in altro materiale con finitura e colore tipo legno. Nelle zone territoriali diverse da quelle di tipo A si consente la realizzazione di serramenti in materiali diversi purché con tonalità grigio/bruno/marrone non riflettente e previa preventiva presentazione di apposita scheda tecnica del materiale all'Ufficio Tecnico. Nel caso di sostituzione parziale su un edificio, i nuovi serramenti dovranno uniformarsi a quelli esistenti sia per la specchiatura che per tonalità di colore.
7. E' consentito di norma l'uso delle ante in legno o della doppia finestra, non è consentito l'uso di avvolgibili, ad eccezione del caso di intervento di manutenzione straordinaria con mantenimento di quelli esistenti.
8. Al di fuori delle sottozone di tipo A, qualora l'intervento non riguardi l'intero edificio, potranno essere mantenute le tipologie costruttive esistenti al fine di evitare situazioni eterogenee sulle facciate.
9. Le costruzioni prefabbricate devono essere conformi all'ambiente architettonico circostante, nonché decorose nell'aspetto, nelle proporzioni, nei colori e nei materiali che le costituiscono, uniformandosi per quanto possibile alle norme di cui al presente RE. Le costruzioni prefabbricate sono ammesse anche nelle sottozone di tipo A per interventi su edifici in contrasto interessati da totale demolizione e ricostruzione. E' vietato appoggiare la costruzione sollevata su piloni o in genere strutture a scheletro. La costruzione dovrà pertanto essere appoggiata su murature portanti o su cordoli funzionali alla realizzazione del basamento.
10. E' ammesso l'utilizzo di materiali e tecnologie anche non tradizionali, previa concertazione con il Comune, sentita la CE, qualora istituita, e presentazione di adeguata documentazione e schede tecniche che costituiranno parte integrante degli elaborati di progetto. anche nei fabbricati ricompresi nei centri storici ad eccezione di quelli classificati documento e monumento, se non preventivamente autorizzati dalla Soprintendenza per i Beni e le attività Culturali.
11. Nelle autorimesse non realizzate in interrato sono ammessi portoni di larghezza massima pari a 6 m, se l'unità immobiliare è unica è ammesso un solo accesso.
12. I manufatti necessari per realizzare forni, barbecue e similari posti all'esterno del corpo di fabbrica dell'edificio di cui costituiscono pertinenza devono essere eseguiti o rivestiti in pietra locale con paramento a spacco e disposta con giunti a secco, a pietra scagliata o a pietra rasa, conformemente alle tipologie tradizionali; per le zone territoriali diverse dal tipo A è consentito realizzare o rivestire tali manufatti con materiali uniformati a quelli che già caratterizzano l'edificio principale.

### **Art. 29 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 sessanta giorni dalla richiesta; in difetto, esse saranno rimosse coattivamente<sup>54</sup>.

### **Art. 30 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. Le aree libere di pertinenza degli edifici devono mantenere una superficie di suolo permeabile maggiore o uguale al 20% della medesima superficie, essere provviste di opere per il pronto scolo delle acque meteoriche e di mezzi idonei allo smaltimento delle stesse, all'interno dei centri storici sono ammesse esclusivamente pavimentazioni di tipo drenante.
4. Le aree a verde privato, nelle quantità prescritte nelle NTA di PRG per ogni zona calcolate al netto dei passaggi, dovranno avere superficie minima in appezzamento unico di almeno 20 mq, per ogni 80 mq di area verde sarà prevista la messa a dimora di un albero di alto fusto, sarà consentita, per una porzione non superiore ad un mezzo della superficie a verde richiesta, l'utilizzazione del sottosuolo a condizione che venga eseguita una coltre di terra naturale di almeno 50 cm sistemata a prato.
5. Nelle zone di PRG destinate agli insediamenti, le aree libere inedificate o di pertinenza degli edifici devono essere convenientemente mantenute; è fatto divieto di procurarne e consentirne lo stato di abbandono; è altresì vietata la formazione di accumuli di materiali o rifiuti.
6. 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.
7. Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di manutenzione, di riparazione e di ripristino necessari, nonché quelli di intonacatura e di tinteggiatura delle facciate degli edifici delle quali è intervenuto il deterioramento<sup>55</sup>.

---

<sup>54</sup> Art. 57, comma 1, l.r. 11/1998 e smi.

<sup>55</sup> Art. 58, comma 1, l.r. 11/1998 e smi.

8. 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.
9. 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.
10. In caso di inottemperanza, il ripristino sarà eseguito dal Comune a spese del concessionario; tali spese dovranno essere rimborsate entro sessanta giorni dalla richiesta; in difetto, esse saranno rimosse coattivamente.

### **Art. 31 Coperture e cornicioni**

1. Gli edifici devono essere provvisti di idonee coperture, di gronde, di pluviali e, ove necessario, di elementi fermaneve in numero adeguato, con particolare riguardo alla loro stabilità.
2. Nel caso di edifici di nuova costruzione, la forma della copertura deve rispondere ai requisiti di inserimento ambientale e decoro degli edifici di cui all'articolo 28 del presente regolamento tenuto conto della scelta del materiale di copertura utilizzato<sup>56</sup>.
3. I tetti completamente piani sono in genere non consentiti, fatto salva la possibilità di realizzarli in caso di volumi specifici e articolati o derivanti da esigenze compositive specifiche e purchè coerenti con il contesto ambientale in cui si inseriscono.
4. E' consentita la realizzazione di terrazzi di copertura di locali posti in adiacenza e funzionalmente collegati ai fabbricati purchè ad essi esteticamente connessi.
5. Nelle sottozone di PRG di tipo A, B ed E la pendenza delle falde deve essere normalmente compresa tra il 35 ed il 50%. Il Comune, sentita la CE qualora istituita, ha facoltà di consentire pendenze diverse a seconda della situazione paesaggistica e territoriale esistente. Nelle sottozone di tipo F del PRG la pendenza delle falde sarà definita puntualmente in relazione alla tipologia del manufatto edilizio e della specifica destinazione d'uso a cui è destinato.
6. E' ammessa la realizzazione di abbaini sulle falde dei tetti, questi non devono creare interruzioni alla linea di colmo e a quella di gronda, la distanza tra due abbaini misurata alle spalle contigue non dovrà essere inferiore a m 3,00; in assenza di specifica disciplina delle norme tecniche di attuazione del piano regolatore, nelle zone di tipo A è consentito l'inserimento di un abbaino per falda, limitatamente alla specifica proprietà, della larghezza massima esterna di m 1,50 in proporzione alla copertura e secondo le forme tradizionali, limitatamente al caso che non sia possibile garantire idonee condizioni di illuminazione ed areazione dei locali di sottotetto mediante finestrate poste sui muri perimetrali. 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.
7. Negli ambiti assoggettati all'obbligo del manto di copertura in lastre di pietra, le

---

<sup>56</sup> Riferimento alla l.r. 13/2007 e smi.

- lose dovranno avere le caratteristiche di cui alla vigente normativa regionale<sup>57</sup>.
8. Negli ambiti esclusi dall'obbligo della copertura in lose è vietato l'uso di tegole e coppi in terracotta rossa o in altro materiale di colore rosso, di lamiere zincate non trattate e di materiali riflettenti in genere, escluse parti in vetro.
  9. Il Comune, sentita la CE qualora istituita, ha facoltà di consentire l'utilizzo di materiali e di tipologie costruttive e compositive diverse dalla norma qualora adeguatamente motivati.
  10. L'obbligo di manto di copertura in lastre di pietra si applica nei casi previsti dalla vigente normativa regionale<sup>58</sup> o da eventuali disposizioni comunali.
  11. I fabbricati e gli ambiti diversi da quelli di cui al comma 10 sono esclusi dall'obbligo della copertura in lose, in tali ambiti e fabbricati si applica quanto prescritto ai precedenti commi 8 e 9. Il Comune, sentita la CE qualora istituita, ha comunque la facoltà di prescrivere materiali e tipologie costruttive specifici qualora si ricada in contesti particolari o in relazione visiva con ambiti e fabbricati di cui al comma 10.
  12. Ad impedire le multiformi disposizioni delle antenne per la radio e la televisione all'esterno dei fabbricati e sulle coperture, è prescritta la centralizzazione di tali impianti in modo da ridurre al minimo indispensabile il numero delle antenne stesse.
  13. In tutte le sottozone i lucernari non devono interrompere la linea di colmo e la linea di gronda e possono essere collocati fino ad un limite del 10% della superficie di ogni falda. La quantità dei lucernari realizzabili su ogni copertura è funzione della destinazione d'uso dei locali agibili sottostanti. Nei locali di sottotetto non agibili (soffitte, depositi), è ammessa la realizzazione di un lucernario per ogni unità immobiliare al fine di consentire l'accesso alla copertura, a condizione che nelle restanti zone di sottotetto agibili oppure eventualmente agibili non vi siano altri lucernari realizzati o realizzabili.
  14. E' consentita l'installazione di tubi solari.

### **Art. 32 Tinteggiature e decorazioni**

1. Gli interventi di tinteggiatura e di rivestimento delle facciate degli edifici esistenti o di nuova costruzione, di realizzazione di pitture figurative di qualunque genere, o il restauro di quelle esistenti nonché la posa di iscrizioni, stemmi od insegne pubblicitarie sui muri devono essere di colori e materiali che inseriscano adeguatamente la costruzione nel contesto in cui si collocano, sono da preferirsi tinte tenui, e devono previamente essere concordate con il Comune, allegando all'istanza di titolo abilitativo gli elaborati o i bozzetti rappresentativi.
2. Nel recupero degli edifici o di parti di essi, il Comune può imporre di provvedere alla conservazione e al ripristino di insegne ed arredi superstiti nonché di iscrizioni, fregi o pitture.
3. Le tinteggiature su edifici contigui o su diverse parti dello stesso fabbricato dovranno essere uniformi o comunque ben armonizzate fra loro.
4. Nelle sottozone A le tinteggiature saranno di colore chiaro e tenue, con l'esclusione del bianco brillante e delle tinte tendenti al rosa, lilla, azzurro, verde e

---

<sup>57</sup> L.r. 13/2007 e smi.

<sup>58</sup> Art.2, l.r. 13/2007 e smi.

viola. Nelle altre zone non saranno ammessi colori intensi e vivaci, escludendo di norma tonalità di tipo nero, rosso, viola, blu e azzurro.

### Art. 33 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.
2. Sui marciapiedi pubblici è ammessa, previo assenso del Comune, la formazione di aperture su piano orizzontale destinate a dare aria o luce ai locali sotterranei, purché le stesse siano ricoperte da griglie antisdrucchiolevoli o elementi trasparenti a superficie scabra, tecnicamente idonei e collocati a perfetto livello del suolo ed inoltre idonei ai carichi imposti dal Comune, la manutenzione di tali elementi resta in carico al proprietario dei locali.

### Art. 34 Recinzioni e cancelli

1. Le recinzioni e i cancelli devono adeguarsi alle tipologie ed ai materiali in uso nell'ambito in cui si collocano, al fine di mantenerne l'unità compositiva; devono presentare aspetto decoroso ed essere dimensionati in stretta aderenza alla funzione che svolgono, ferme restando le prescrizioni delle norme di attuazione del piano regolatore per le singole parti del territorio e le norme vigenti in materia di distanza dalle strade<sup>59</sup>.
2. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione e la piena accessibilità degli spazi pubblici o di uso pubblico su cui si affacciano.
3. Le recinzioni devono consentire lo svolgimento di tutti i servizi pubblici o di interesse pubblico, quali i trasporti locali e la raccolta dei rifiuti urbani.
4. Le recinzioni verso spazi pubblici o di uso pubblico devono presentare di norma un'altezza non superiore a m 1,50 e possono essere costituite da uno zoccolo pieno eseguito in pietra di altezza non superiore a m 0,50; possono tuttavia essere consentite recinzioni di forma e dimensione diverse.
5. Le recinzioni tra le proprietà possono essere realizzate oltre che nei modi previsti dai precedenti commi, con reti e siepi, con sola siepe, con steccati in legno, per altezze non superiori a m 1,50, ad esclusione delle siepi.
6. I cancelli carrai devono distare m 4,50 dal ciglio stradale, evitando l'occupazione degli eventuali marciapiedi. Fanno eccezione i cancelli automatici scorrevoli o che si aprono all'interno della proprietà.
7. I cancelli pedonali e carrai inseriti nelle recinzioni devono presentare altezza non superiore a m 2,00; essi devono aprirsi all'interno della proprietà; eventuali apparecchiature elettriche, citofoniche e di apertura automatica devono essere opportunamente protette ed inserite nel contesto della struttura.
8. Le recinzioni verso strade pubbliche devono mantenere una distanza dal confine

---

<sup>59</sup> Riferimento al Dlgs 30.04.1992 n. 285 (Codice della strada) ed al relativo regolamento.

stradale di almeno cm 50.

9. Nelle sottozone di tipo E del PRG è vietata la costruzione di recinzioni tra proprietà finitime o all'interno della proprietà ove non sussista la necessità di proteggere fabbricati, animali o culture particolari e laddove non esistano condizioni di pericolo (strade, salti di quota, canali, ecc.), non sono ammessi cordoli in muratura.
10. 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, in tutto il territorio sono da preferire le recinzioni in legno e sono vietate le tinteggiature con colori alternati e a tinte vistose.
11. Il Comune, sentita la CE, può consentire la realizzazione di recinzioni di forma e dimensione diverse.

### **Art. 35 Sporgenze fisse o mobili**

1. Dal filo di fabbricazione delle costruzioni prospettanti su spazi pubblici o di uso pubblico sono ammesse sporgenze per elementi decorativi, cornici, davanzali, soglie, copertine, gocciolatoi, zoccolature, inferriate, vetrine, pensiline, balconi, tende ed altri corpi aggettanti.
2. Ove non escluse o limitate dall'applicazione delle vigenti leggi e dei loro regolamenti di attuazione<sup>60</sup>, sono ammesse le seguenti sporgenze massime:
  - a) 1/6 della larghezza della sede stradale, con un massimo di m 1,20 per balconi e pensiline che devono comunque essere posti ad una altezza non inferiore a m 4,50 dal piano stradale, sono ammesse altezze inferiori esclusivamente per i manufatti esistenti che per motivi tecnico-statici o per esigenze di tutela del manufatto stesso non possano essere adeguati;
  - b) m 1,20 per tende parasole che non possono comunque superare la larghezza del marciapiede e devono avere il bordo inferiore ad una altezza minima di m 2,00 dal piano medio del marciapiede medesimo o dal suolo;
  - c) m 0,10 per altri corpi aggettanti compresi nel tratto verticale misurato a partire dal piano medio del marciapiede o del suolo fino all'altezza di m 2,00, m 0,25 oltre l'altezza di m 2,00 fino all'altezza di m 4,50, sono ammesse sporgenze diverse esclusivamente per i manufatti esistenti che per motivi tecnico-statici o per esigenze di tutela del manufatto stesso non possano essere adeguati.
3. La collocazione di tende parasole aggettanti su aree pubbliche è 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, in linea generale sono vietate le tende nelle strade prive di marciapiede o ove il ciglio della carreggiata stradale disti meno di m 1,00 dal filo del fabbricato.
4. Per le sporgenze dal filo di fabbricazione relative ad aggetti di balconi e pensiline esclusivamente nel caso di costruzioni prospettanti su spazi pedonali privati di uso pubblico con larghezza della sede inferiore a m 2,50 non si applicano le disposizioni di cui al comma 2 ma sono ammesse, ove non escluse o limitate dall'applicazione delle vigenti leggi e dei loro regolamenti di attuazione, le seguenti sporgenze massime:

---

<sup>60</sup> Riferimento ai Dlgs 30.04.1992 n. 285 (Codice della strada) ed al relativo regolamento.

- a) 1/3 della larghezza della sede del percorso pedonale, posti ad una altezza non inferiore a m 2,50 dal piano viabile, sono ammesse altezze inferiori esclusivamente per i manufatti esistenti che per motivi tecnico-statici o per esigenze di tutela del manufatto stesso non possano essere adeguati.

### **Art. 36 Intercapedini e griglie di aerazione**

1. Ai fini del presente articolo è definito "intercapedine" il vano situato sotto il livello del suolo e compreso tra il muro perimetrale di una costruzione ed i muri di sostegno del terreno circostante, appositamente realizzati; l'intercapedine ha la finalità di consentire l'illuminazione indiretta, l'aerazione e la protezione dall'umidità dei locali interrati e seminterrati, nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenute.
2. Esternamente agli allineamenti individuati dal filo di fabbricazione delle costruzioni, e anche inferiormente al suolo pubblico, può essere consentita ai proprietari frontisti la realizzazione di intercapedini di servizio o di isolamento, protette da griglie di copertura antisdrucchiolevoli, ispezionabili, praticabili e dotate di cunetta e scarico per il deflusso sia delle acque meteoriche sia di quelle utilizzate per la pulizia, fatto salvo quanto disposto dalla normativa vigente<sup>61</sup>.
3. La costruzione delle intercapedini su suolo pubblico è a totale carico dei proprietari interessati dall'intervento, che devono altresì provvedere alla loro manutenzione, e, in ogni caso, è effettuata previo provvedimento di assenso da parte del Comune.
4. Le intercapedini devono avere le seguenti caratteristiche:
  - a) larghezza interna netta non minore a m 0,60;
  - b) larghezza massima interna netta non maggiore a m 1,20;
5. Il fondo dell'intercapedine deve risultare almeno m 0,20 al di sotto del livello di calpestio dei locali interrati attigui.
6. È fatta salva la possibilità di utilizzare dimensioni diverse in ottemperanza a normative specifiche vigenti; è altresì ammessa la formazione di bocche di lupo funzionali all'aerazione di locali interrati.

### **Art. 37 Numeri civici**

1. Tutti i fabbricati devono essere dotati di numero civico. Il Comune assegna il numero civico, ed eventuali subalterni dello stesso, da apporsi a spese dei proprietari degli immobili<sup>62</sup>.
2. Di norma il numero civico deve essere collocato a fianco della porta d'ingresso, a destra di chi lo guarda dallo spazio pubblico, a un'altezza variabile da m 2,00 a 3,00, e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile, in tale posizione, a cura dei proprietari o dei possessori dell'immobile.

### **Art. 38 Servitù pubbliche**

1. Il Comune ha facoltà, previo avviso ai proprietari o ai possessori, di applicare alle

---

<sup>61</sup> Riferimento alla deliberazione del Consiglio regionale n. 518/XI del 24 marzo 1999.

<sup>62</sup> Nei modi previsti dal DPR del 30.05.1989, n. 223, art. 42.

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. 39 Percorsi pedonali e marciapiedi**

1. Nei centri abitati, tutte le vie di nuova formazione, e quelle esistenti per quanto possibile, dovranno essere munite di marciapiedi o comunque di percorso pedonale pubblico, e ove possibile 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 ove possibile 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 dispone che i marciapiedi ed i passaggi pedonali siano protetti con barriere idonee allo scopo.
5. Ai proprietari frontisti spetta l'obbligo di curare la nettezza dei marciapiedi ed il loro sgombero dalla neve, nonché l'obbligo della manutenzione dei chiusini, griglie, lucernari, ecc., di loro pertinenza eventualmente inseriti nei marciapiedi stessi.

#### **Art. 40 Muri di sostegno e di contenimento**

1. I muri di sostegno, salve restando le diverse prescrizioni del piano regolatore generale e della legge<sup>63</sup>, in quanto manufatti strutturali a sostegno di versanti e sbancamenti potranno 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, dovranno avere una altezza massima pari a m 2,50; eventuali ripiani intermedi dovranno avere profondità non inferiore all'altezza del muro a monte realizzato. Altezze maggiori sono consentite esclusivamente per brevi tratti di raccordo con altri manufatti. Nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità tecnica di realizzare muri di contenimento inferiori a m 2,50, potranno essere consentite, a giudizio del Comune e sentita la CE, qualora istituita, per brevi tratti altezze superiori fino a un massimo di m 3,50 di altezza media.
3. I muri di sostegno e contenimento devono essere realizzati con finitura a vista in pietra a spacco; sono ammesse forme di contenimento mediante sistemi di ingegneria naturalistica per un'altezza massima di m 3,00, L'adozione di opere di contenimento con tecniche di bio-ingegneria deve prevedere anche la previsione delle modalità di manutenzione (irrigazione, taglio, ecc.) che garantiscono l'effettiva copertura a verde.
4. E' ammessa la deroga automatica alle altezze massime dei muri di contenimento per la realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità.
5. Le sistemazioni a scarpa dovranno avere un'altezza massima pari a m 2,00, non dovranno presentare eccessiva acclività e comunque una pendenza non superiore ai 60°; senza accordo scritto con il confinante, non potranno essere eseguite a confine ma dovranno essere opportunamente sistemate ad una distanza non inferiore a m 1,50 dal confine stesso.

#### **Art. 41 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. Non sono sottoposte al presente articolo le discariche regolate dalla specifica normativa.

#### **Art. 42 Manufatti stagionali**

1. Si definiscono manufatti stagionali quelle opere e/o interventi volti a insediare sul territorio comunale, su suolo pubblico o privato, manufatti finalizzati al soddisfacimento di esigenze di carattere stagionale ovvero per un tempo massimo di 6 mesi, scaduto tale termine, la stessa presenza non può essere riproposta prima di tre mesi consecutivi.
2. Tali manufatti devono essere costruiti con materiali leggeri di copertura anche impermeabilizzati, ancorati da montanti non stabilmente fissati al suolo.

---

<sup>63</sup> Riferimento al decreto legislativo 30.04.1992 n. 285 (Codice della strada) ed al relativo regolamento.

3. I manufatti stagionali dovranno essere realizzati con materiali e tipologie costruttive che si inseriscano idoneamente nel contesto e che rispettino i requisiti di sicurezza, non sono ammessi materiali riflettenti, ad eccezione di eventuali parti vetrate.
4. Sono consentite costruzioni provvisorie per uso diretto di cantiere da costruzione.
5. Non sono consentite costruzioni provvisorie, prefabbricate e non, per il ricovero di autoveicoli, attrezzi agricoli, magazzini ed altri usi eseguite in modo diverso da quanto prescritto nel presente articolo.
6. La struttura deve poter essere agevolmente smontata e rimossa, senza opere murarie.
7. In tutto il territorio comunale, sia su area pubblica che privata, non è consentito collocare roulotte o altri mezzi mobili, quali ad esempio container, non in sosta, ma in ricovero o allo scopo di ospitare nel tempo, seppure saltuariamente, persone oppure allo scopo di servire da deposito.

#### **Art. 43 Elementi complementari degli immobili**

1. La realizzazione degli elementi complementari degli immobili, qualora ammessi dal PRG e dalle norme vigenti<sup>64</sup>, quali pensiline, verande, tettoie, bussole, bow windows, vani scala, barbecue, gazebi, pergolati, ecc., deve avvenire nel rispetto del decoro e del contesto circostante.

#### **Art. 44 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 leggi<sup>65</sup> e nei regolamenti comunali; devono inoltre consentire ed agevolare la libera circolazione degli utenti dei percorsi ciclabili e pedonali, con particolare riferimento all'eliminazione delle barriere architettoniche e di ogni elemento di pericolo o di ostacolo, anche potenziale, rispetto alla piena fruibilità degli spazi interessati.
3. L'apposizione anche provvisoria di mezzi di comunicazione visiva (insegne, bacheche o cartelloni indicanti ditte ed esercizi di arti, mestieri, professioni od industrie) all'interno e all'esterno, esposti alla pubblica vista, è assentita dal Comune ove non alteri gli elementi architettonici dell'edificio, si armonizzi con l'ambiente e non sia in contrasto con eventuali soluzioni conformi di cui il Comune si dota. Dovranno sottostare inoltre alle seguenti condizioni:
  - a) essere corrette nell'ortografia e nella locuzione;
  - b) essere eseguite su materiali non facilmente deperibili;
  - c) essere armoniche in proporzione e posizione rispetto al fabbricato, alle vie e ad eventuali altre insegne vicine;
  - d) sono vietate le scritte e le insegne poste sui tetti.

---

<sup>64</sup> Ai sensi dell'art. 52 della l.r. 11/1998 e smi.

<sup>65</sup> Riferimento al decreto legislativo 30.04.1992 n. 285 (Codice della strada) ed al relativo regolamento.

4. Le insegne e le scritte pubblicitarie in genere, che verranno rese luminose con speciali dispositivi, dovranno inoltre:
  - a) non emettere luce abbagliante;
  - b) non avere armature di sostegno appariscenti o tali da deturpare di giorno l'aspetto dei fabbricati o della via in cui vengano applicate;
  - c) non essere poste sulle bisettrici degli angoli delle vie o in posizioni similari.
5. Il Comune si riserva il diritto di negare l'autorizzazione di insegne, iscrizioni e scritte pubblicitarie, luminose e non, in determinate zone e in particolari posizioni quando, a suo esclusivo giudizio, esso le riterrà pregiudizievoli al paesaggio, al carattere ambientale e storico di un luogo o alla buona visibilità della segnaletica stradale.
6. Le lapidi e le iscrizioni visibili da aree pubbliche o di uso pubblico, poste a ricordo e commemorazione di personaggi o venti storici, ecc. sono inamovibili salvo esplicito consenso del Consiglio Comunale..

#### **Art. 45 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.<sup>66</sup>

#### **Art. 46 Beni strumentali**

1. La realizzazione di beni strumentali a servizio di fondi coltivati nelle zone territoriali di tipo E per i quali è escluso il parere di razionalità è disciplinata dalle norme di riferimento.<sup>67 68 69</sup>
2. Sono ammesse serre per uso agricolo e familiare nei limiti di cui al PRG<sup>70</sup>.

---

<sup>66</sup> DGR 1810 del 06/09/2012, all. B.

<sup>67</sup> Art. 22, comma 2, lettera e) della l.r. 11/1998 e smi.

<sup>68</sup> DGR 1810 del 06/09/2012, all. A.

<sup>69</sup> NTA di PRG, art.59.

<sup>70</sup> Punto B), art.59, NTA di PRG..

## Titolo VI - DISPOSIZIONI FINALI

### Art. 47 Derghe

1. Le prescrizioni del presente regolamento edilizio non derivanti dall'applicazione di norme legislative sono derogabili unicamente nei casi e con le procedure previste dalla legislazione in materia<sup>71</sup>.

### Art. 48 Applicazione del regolamento edilizio e sanzioni

1. La materia è disciplinata dalla vigente legge<sup>72</sup>.

---

<sup>71</sup> Riferimento a: l.r. 11/1998, l.r. 13/1998, l.r. 56/1983, D. Lgs. 42/2004.

<sup>72</sup> Riferimento all'art. 57 della l.r. 11/1998 e smi.