

**COMUNE DI ALLEIN
COMMUNE DE ALLEIN**

Ufficio tecnico comunale



REGOLAMENTO EDILIZIO

art. 53 l.r. 06.04.1998 n. 11 e s.m.i.

Adottato con DCC n. 25 in data 12.10.2021
Approvato con DCC n. 3 in data 22.03.2022

2022

Successive modificazioni:

DCC n. 7 in data 14.02.2023 "Approvazione delle modificazioni (n. 1) al vigente regolamento edilizio comunale"
DCC n. 16 in data 13.06.2023 "Approvazione delle modificazioni (n. 2) al vigente regolamento edilizio comunale"

Indice

**TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI**

art. 1	Oggetto del regolamento edilizio.....	4
--------	---------------------------------------	---

**TITOLO II
COMMISSIONE EDILIZIA**

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

**TITOLO III
TITOLI ABILITATIVI**

art. 8	Elaborati richiesti per il rilascio del permesso di costruire.....	9
art. 9	Elaborati richiesti per la SCIA edilizia.....	12
art. 10	Elaborati richiesti per il rilascio del titolo abilitativo nell'ambito del procedimento unico.....	14
art. 11	Comunicazione di varianti in corso d'opera.....	14
art. 12	Obbligo di affissione del cartello di cantiere.....	14
art. 13	Segnalazione certificata di agibilità degli edifici.....	15

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

Capo I Parametri edilizi, indici urbanistici e definizioni

art. 14	Altezza degli edifici.....	16
art. 15	Piani.....	17
art. 16	Superficie coperta.....	18
art. 17	Definizione di superfici, volumi, densità fondiaria e sagoma dell'edificio.....	19
art. 18	Unità abitativa.....	19
art. 19	Locali ad abitazione permanente.....	20
art. 20	Distanza tra le costruzioni, della costruzione dal confine, della costruzione dal ciglio o confine della strada.....	20
art. 21	Spazi destinati alla sosta ed alla mobilità dei veicoli e relative rampe di accesso.....	22

Capo II Interventi comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie

art. 22	Tipi di intervento.....	23
---------	-------------------------	----

**TITOLO V
CARATTERISTICHE DEL PRODOTTO EDILIZIO**

Capo I Fruibilità

art. 23	Disponibilità di spazi minimi.....	24
art. 24	Altezza minima interna utile dei locali abitabili.....	24
art. 25	Scale.....	25

Capo II Requisiti prestazionali, inserimento ambientale e qualità del prodotto edilizio

art. 26	Norme di settore.....	26
---------	-----------------------	----

Capo III Norme tecnico-ambientali

art. 27	Inserimento ambientale e decoro degli edifici.....	26
art. 28	Decoro degli spazi pubblici e di uso pubblico: loro occupazione.....	26
art. 29	Decoro e manutenzione degli edifici e delle aree private.....	27
art. 30	Coperture e cornicioni.....	27
art. 31	Tinteggiature e decorazioni.....	28
art. 32	Sicurezza delle aperture – Parapetti e ringhiere.....	29
art. 33	Recinzioni e cancelli.....	29
art. 34	Sporgenze fisse o mobili.....	31
art. 35	Intercapedini e griglie di areazione.....	32
art. 36	Numeri civici.....	32
art. 37	Servitù pubbliche.....	33
art. 38	Muri di sostegno e di contenimento.....	33
art. 39	Depositi di materiali a cielo aperto.....	34
art. 40	Manufatti stagionali.....	34
art. 41	Elementi complementari degli immobili.....	35
art. 42	Strutture pertinenziali agli immobili.....	36
art. 43	Beni strumentali.....	36

**TITOLO VI
DISPOSIZIONI FINALI**

art. 44	Deroghe.....	37
art. 45	Applicazione del regolamento edilizio e sanzioni.....	37

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 EDILIZIA

Art. 2. Definizione

1. La commissione edilizia (CE), qualora istituita, è organo di consulenza tecnica del Comune in materia edilizia e urbanistica².
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 legge³.
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:
numero 5 componenti, scelti fra cittadini maggiorenni, dotati dell'elettorato attivo e passivo, competenti per esperienza e specifica preparazione nelle discipline riguardanti l'edilizia, l'urbanistica e l'ambiente⁴.
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 dell'Ente locale, previa nomina dei componenti secondo le procedure di legge di cui allo statuto e al regolamento comunale⁵; durante tale riunione si provvede all'elezione del presidente e del vice presidente della CE.

² Art. 55, l.r. 11/1998.

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

⁴ Art. 7, l.r. 18/1994.

⁵ Art. 55, comma 1, l.r. 11/1998.

2. Esercita le funzioni di segretario della CE, senza diritto di voto, il Segretario dell'Ente locale o altro dipendente del Comune all'uopo designato⁶.
3. La CE può adottare un regolamento interno che individui criteri interpretativi e regole di comportamento che intende seguire nella propria attività⁷.

Art. 6. Funzionamento

1. La CE si riunisce ogni qualvolta il presidente o, nel caso in cui questo ne sia impedito, il vice presidente⁸, 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, tenuto conto dei termini previsti dalla legge vigente⁹.
3. Ai lavori della CE possono assistere, senza diritto di voto, i responsabili dei procedimenti sottoposti all'esame della CE stessa¹⁰, l'esperto in materia di tutela di paesaggio¹¹ 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 trasmessa al Presidente della CE dal responsabile del procedimento.
La CE si esprime entro quindici giorni dalla ricezione degli esiti istruttori^{12,13}.
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.

⁶ Con riferimento alla disciplina del sistema delle autonomie – l.r. 54/1998.

⁷ Art. 55, comma 3, l.r. 11/1998.

⁸ Art. 55, comma 5, 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. 7, l.r. 18/1994.

¹² Art. 60bis, comma 8, l.r. 11/1998.

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

8. Delle sedute è redatto un verbale a firma del segretario della CE e del Presidente. Il verbale deve indicare il luogo e la data della riunione; il numero e i relativi nominativi dei presenti; l'argomento trattato, con riferimento alla singola pratica, ed il relativo parere motivato.
9. Nei casi diversi da quelli di cui al comma 5, la CE esprime il proprio parere sulla base dell'istruttoria trasmessa al Presidente della CE (tramite PEC o mail) dal responsabile del procedimento secondo i modi e i tempi stabiliti dalla norma di riferimento per il relativo procedimento. Qualora la CE reputi la documentazione esistente e gli atti istruttori insufficienti a fondare il parere, decide – a maggioranza dei votanti – di richiedere al responsabile del procedimento l'integrazione degli atti o un supplemento di istruttoria limitatamente agli aspetti su cui si deve esprimere ai sensi dell'articolo 3 del presente regolamento; in tal caso, la CE deve precisare l'oggetto dell'integrazione o del supplemento richiesto.
10. La CE può richiedere alla Giunta comunale di sentire uno o più esperti su specifiche materie; ha altresì facoltà di convocare e sentire i richiedenti i permessi di costruire o loro eventuali delegati, anche insieme ai progettisti, e di eseguire sopralluoghi collegiali, fermi restando i tempi e i modi previsti dalla legge¹⁴.
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 8.¹⁵
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 della Giunta comunale.
2. La CE in carica conserva le sue competenze fino a che non sia rinnovata la composizione della stessa da parte degli Organi amministrativi competenti (Giunta o Consiglio comunale), nel rispetto delle vigenti norme¹⁶.

¹⁴ Art. 60bis, comma 8, l.r. 11/1998.

¹⁵ Art. 55, comma 6, l.r. 11/1998.

¹⁶ Legge 15 luglio 1994, n. 444, in materia di *prorogatio*.

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.

TITOLO III TITOLI ABILITATIVI

Art. 8. Elaborati richiesti per il rilascio del permesso di costruire

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire è presentata, su supporto informatico firmato digitalmente, all'ufficio competente del Comune in cui l'intervento deve essere realizzato e deve contenere¹⁷:
 - a) dati anagrafici, codice fiscale, indirizzo e recapito telefonico del/i richiedente/i e del progettista architettonico;
 - b) estremi catastali, zona PRG vigente, ubicazione dell'immobile sul quale si intende intervenire, tipologia di intervento, destinazione d'uso in essere e in progetto.

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 qualora già acquisiti, nonché la valutazione di impatto ambientale ove prevista¹⁸;
 - c) dichiarazione del progettista/i abilitato/i 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-discrezionali¹⁹;
 - d) dichiarazione del progettista abilitato attestante che quanto progettato è strutturalmente realizzabile nel rispetto delle norme tecniche per le costruzioni in zona sismica, secondo quanto previsto dall'articolo 83 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380²⁰;
 - e) eventuali ulteriori atti ed elaborati, prescritti dalla legge urbanistica regionale o da norme speciali o da leggi di settore;
 - f) domanda di allacciamento ai pubblici servizi (acquedotto, fognatura, ecc) ove richiesto, con relativa planimetria;
 - g) elaborati progettuali (planimetria/pianta) riportanti l'ubicazione degli spazi a parcheggio ove richiesti, con la chiara individuazione dei legami pertinenti con l'unità immobiliare e relativo posto auto e degli spazi a verde ove richiesti;
- 2.1 nonché per le opere puntuali:
 - h) il progetto su supporto informatico, debitamente firmato dal progettista architettonico, completo dei seguenti allegati:
 - I. estratto della mappa catastale aggiornata, con colorazione dell'immobile o dell'area interessata 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'immobile²¹;

¹⁷ Art. 60bis, comma 3, l.r. 11/1998.

¹⁸ Ai sensi della l.r. 12/2009.

¹⁹ Art. 60bis, comma 3, l.r. 11/1998.

²⁰ Art. 60bis, comma 3, l.r. 11/1998.

²¹ Art. 59, comma 2, l.r. 11/1998.

- III. planimetria quotata d'insieme del piano terreno, di rilievo e di progetto in scala non inferiore a 1:500, comprendente l'area interessata, le strade con la relativa toponomastica 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;
 - IV. piante, sezioni, prospetti e particolari in scala adeguata, di rilievo e di progetto, idonei a rappresentare il manufatto in ogni sua parte, anche in relazione agli edifici adiacenti; 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, gli spessori dei solai interni, 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;
 - 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. 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;
 - VII. documentazione fotografica aggiornata e a colori, firmata dal progettista architettonico e di formato adeguato, del sito nello stato di fatto, con riferimento al contesto insediativo adiacente e dei particolari più significativi;
- 2.2 nonché per le opere a rete, tra i seguenti elaborati, quelli necessari in relazione all'entità e alla tipologia delle opere da eseguire:
- i) il progetto su supporto informatico, debitamente firmato dal progettista architettonico, completo dei seguenti allegati:
 - I. stralcio dello strumento urbanistico generale o attuativo con l'esatta indicazione dei tracciati dell'intervento. Se sono necessari più stralci è redatto anche un quadro d'insieme in scala non inferiore a 1:25.000;
 - II. corografia di inquadramento 1:25.000;
 - III. corografia generale in scala non inferiore a 1:10.000;
 - IV. planimetria ubicazione indagini geologiche, geotecniche e sezioni geotecniche in scala non inferiore a 1:5000;
 - V. carta geologica in scala non inferiore a 1:5.000;
 - VI. carta geomorfologica in scala non inferiore a 1:5.000;
 - VII. carta idrogeologica in scala non inferiore a 1:5.000;
 - VIII. profilo geologico in scala non inferiore a 1:5.000/500;
 - IX. profilo geologico in scala non inferiore a 1:5.000/500;
 - X. corografia dei bacini in scala non inferiore a 1:25.000;
 - XI. planimetrie stato attuale in scala non inferiore a 1:5.000;
 - XII. planimetrie di insieme in scala non inferiore a 1:5.000;
 - XIII. planimetrie stradali e idrauliche con le indicazioni delle curve di livello, in scala non inferiore a 1:2000 (1:1000 per le tratte in area urbana). La planimetria dovrà

contenere una rappresentazione del corpo stradale o idraulico. Il corpo stradale dovrà essere rappresentato in ogni sua parte (scarpate, opere di sostegno, fossi di guardia, opere idrauliche, reti di recinzione, fasce di rispetto), allo scopo di determinare esattamente l'ingombro dell'infrastruttura. Dovranno inoltre essere rappresentate le caratteristiche geometriche del tracciato e le opere d'arte;

- XIV. profili longitudinali altimetrici delle opere e dei lavori da realizzare in scala non inferiore 1:200 per le altezze e 1:2.000 per le lunghezze, contenenti l'indicazione di tutte le opere d'arte previste, le intersezioni con reti di trasporto, di servizi e idrologiche, le caratteristiche geometriche del tracciato; per le tratte in area urbana la scala non dovrà essere inferiore a 1:100 per le altezze e 1:1000 per le lunghezze;
- XV. sezioni tipo stradali, idriche e simili in scala non inferiore ad 1:100;
- XVI. sezioni trasversali correnti, in numero e scala adeguati comunque non inferiori a 1:200 per una corretta valutazione delle quantità e dei costi.
3. Nel caso di interventi di recupero, è inoltre richiesto il rilievo quotato in scala non inferiore a 1:100 e comunque preferibilmente in scala 1:50 per gli interventi su edifici classificati di pregio storico, culturale, architettonico e ambientale, con la specificazione delle destinazioni d'uso in essere relative a tutti i piani, comprensivo delle sezioni più significative e di tutti i prospetti; gli eventuali particolari, in scala adeguata (1:20 ÷ 1:1), dovranno illustrare gli elementi decorativi e costruttivi.
4. Per gli interventi di restauro o di risanamento conservativo su immobili classificati come documento o monumento²², 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:
- I. rappresentazione dell'edificio nella sua geometria;
 - II. rappresentazione delle eventuali fasi edilizie individuate nella loro sequenza relativa, eventualmente anche tramite adeguate indagini stratigrafiche, illustrate da apposita relazione tecnica;
 - III. inquadramento dello stato di conservazione dei materiali componenti l'oggetto su cui si vuole intervenire (strutture portanti, finiture, serramenti ...);
- b) rilievo planoaltimetrico riferito a caposaldo immutabile in fase progettuale ed esecutiva dell'intervento con indicazione delle quote di estradosso delle travi di colmo e dei dormienti del tetto.
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 di cui al punto 2., 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 legge²³.

²² DGR n. 378/2021, allegato A, e n. 418/1999.

²³ Art. 60bis, comma 5, l.r. 11/1998.

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 informatico²⁴. Gli elaborati grafici dovranno riportare le indicazioni delle opere assentite e non realizzate, campite di colore verde, delle demolizioni, campite di colore giallo, e delle nuove opere, campite di colore rosso.
9. La modulistica di riferimento da utilizzare per l'inoltro della domanda è quella elaborata dal Consorzio degli Enti Locali della Valle d'Aosta²⁵ nell'ambito del progetto "Fines"²⁶.

Art. 9. Elaborati richiesti per la SCIA edilizia

1. La SCIA²⁷, presentata in duplice copia cartacea o in formato digitale, debitamente sottoscritta da tutte le figure interessate, indirizzata al Comune, deve contenere:
 - a) dati anagrafici, codice fiscale, indirizzo e recapito telefonico del/i richiedente/i e del/i progettista/i;
 - b) estremi catastali, zona PRG vigente e ubicazione dell'immobile sul quale si intende intervenire, tipologia di intervento, destinazione d'uso in essere;
 - c) eventuali assensi, autorizzazioni o pareri dovuti²⁸;
 - 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 richieste²⁹;
 - 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), aquinques), c), d), h), n), alla SCIA specifica vanno allegati:
 - a) copia dell'atto di proprietà o di altro documento equipollente o 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 dell'intervento;
 - d) documentazione fotografica aggiornata, a colori e di formato adeguato, del sito nello stato di fatto.
3. Nei casi di cui all'articolo 61, comma 1, della l.r. 11/1998 alle lettere b), i), ibis), j), k), l), m), r), t), tbis), tter) alla SCIA specifica vanno allegati:
 - a) copia dell'atto di proprietà o di altro documento equipollente o dichiarazione sostitutiva che dimostri la legittimazione del richiedente;

²⁴ Art. 61bis, l.r. 11/1998.

²⁵ L.r. 23 maggio 2011, n. 12.

²⁶ Riferimento al sito web www.celva.it/fines

²⁷ Art. 59, comma 1; art. 61, l.r. 11/1998.

²⁸ Art. 61, comma 7, l.r. 11/1998.

²⁹ Art. 61, comma 3, l.r. 11/1998.

- 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, 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 abis), ater), aquater), f), g), o), p), s), alla SCIA specifica vanno allegati:
- a) copia dell'atto di proprietà o di altro documento equipollente o 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; 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 planaltimetrico 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.
5. Per gli interventi di restauro o di risanamento conservativo su immobili classificati come documento o monumento³⁰, 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. Gli allegati alla SCIA di cui ai precedenti commi 2., 3., 4. e 5. potranno essere presentati sia in formato cartaceo (in duplice copia), sia in formato digitale. Tutti gli elaborati progettuali (comprese: relazione illustrativa, rilievi, documentazione fotografica, ecc.) dovranno essere debitamente firmati dall'avente titolo e dal/i progettisti qualora in formato cartaceo, o sottoscritti digitalmente dal/i progettista/i qualora in formato digitale con allegata la delega alla presentazione dell'istanza e alla sottoscrizione degli elaborati al professionista da parte dell'avente titolo.
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

³⁰ DGR 378/2021, allegato A, e n. 418/1999.

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 legge³¹.

8. 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"³².

Art. 10. 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'Aosta³³.

Art. 11. Comunicazione di varianti in corso d'opera

1. Alle comunicazioni di varianti in corso d'opera relative al permesso di costruire e alla SCIA³⁴, sono allegati gli elaborati progettuali modificati rispetto a quelli allegati alla richiesta o segnalazione originaria, da produrre con le modalità descritte agli articoli precedenti.

Art. 12. 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:
- 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'/degli intestatario/i del titolo abilitativo;
 - il nominativo del progettista;
 - il nominativo del direttore dei lavori;
 - il nominativo dell'/degli esecutore/i dei lavori;
 - il nominativo del responsabile tecnico di cantiere;
 - 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 lavoro³⁶.

³¹ Art. 61, comma 5, l.r. 11/1998.

³² Riferimento al sito web www.celva.it/fines

³³ L.r. 23 maggio 2011, n. 12; riferimento al sito web www.sportellounico.vda.it

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

³⁵ Riferimento all'articolo 60bis, comma 20, della l.r. 11/1998, relativamente al permesso di costruire.

³⁶ Riferimento al D.lgs. 81/2008.

³⁶ Riferimento all'art. 44 del d.p.r. 380/2001.

3. La mancata esposizione o la mancata compilazione del cartello comporta l'applicazione delle sanzioni previste per legge³⁷.

Art. 13. Segnalazione certificata di agibilità degli edifici

1. Gli adempimenti e le procedure necessari al deposito della segnalazione certificata di agibilità sono stabiliti dalla normativa regionale vigente³⁸.

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

TITOLO IV

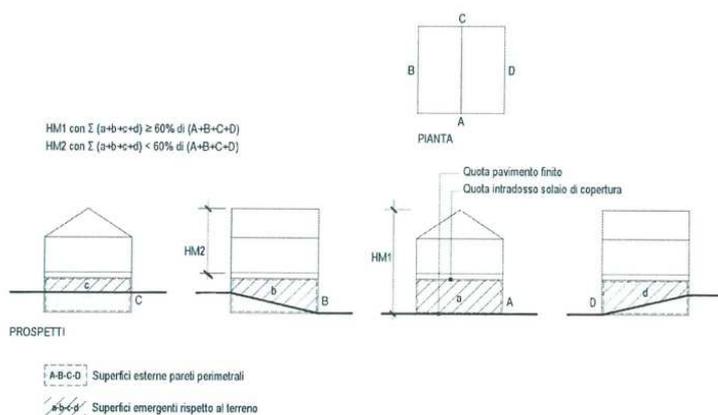
PARAMETRI EDILIZI, INDICI URBANISTICI E TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO O URBANISTICO

CAPO I

PARAMETRI EDILIZI, INDICI URBANISTICI E DEFINIZIONI

Art. 14. Altezza degli edifici

1. L'altezza massima di un edificio (HM1/HM2) è quella valutata dalla quota di pavimento del primo piano seminterrato, che abbia almeno il 60% della sommatoria delle superfici esterne delle pareti perimetrali comprese tra il pavimento finito del piano seminterrato e l'intradosso finito del relativo solaio di copertura, emergente rispetto al terreno circostante sistemato nei limiti di cui al successivo comma 3, fino alla quota più elevata dell'edificio misurata all'estradosso della copertura (intesa comprensiva del manto di copertura).
Nel caso di più piani seminterrati la cui sommatoria delle superfici esterne delle pareti perimetrali calcolata con i criteri di cui sopra risulti inferiore al 60% sarà considerato esentato un solo piano seminterrato ai fini della valutazione dell'altezza massima dell'edificio.

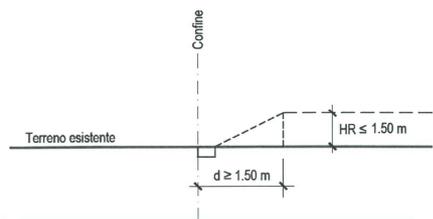


2. Dal computo delle altezze devono essere escluse le opere accessorie di natura tecnica che si rende necessario collocare al di sopra della copertura (a titolo di esempio non esaustivo: camini, antenne, vani tecnici la cui altezza non deve comunque superare metri 1,80; sono fatte salve le deroghe stabilite da specifiche previsioni di legge di settore³⁹).
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.

³⁹ Riferimento l.r. 25 maggio 2015, n. 13, art. 34.

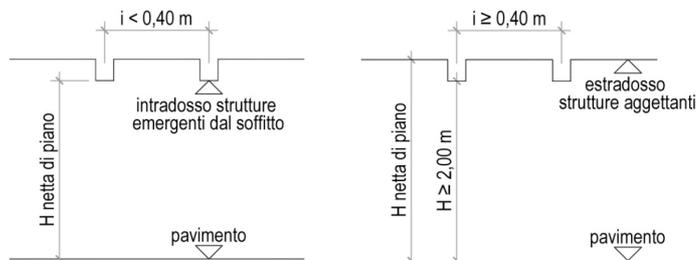
I riporti di terra, per il livellamento funzionale dell'area di pertinenza dei fabbricati, devono essere eseguiti senza arrecare pregiudizio all'eventuale utilizzazione edilizia dei terreni limitrofi o a fabbricati esistenti nelle adiacenze.

Senza accordo scritto con il proprietario confinante, i riporti di terra eventualmente necessari non possono essere eseguiti a confine, ma devono essere opportunamente sistemati - con muretti di contenimento o a scarpa - a distanza dal confine stesso pari ad ogni livello alla loro altezza con un minimo di m 1.50. I suddetti eventuali muri di contenimento devono rispettare le norme precisate al successivo art. 38.



Art. 15. Piani

1. Si definisce piano di un edificio lo spazio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). Il soffitto può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo.
2. L'altezza netta del piano è misurata tra pavimento e soffitto o tra pavimento e 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. 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 e intradosso del controsoffitto.



3. Il numero dei piani di una costruzione è dato dal numero di piani normali, ossia i piani realizzabili fuori terra, compresi:
 - i piani seminterrati, comunque destinati e che abbiano almeno il 60% della sommatoria delle superfici esterne delle pareti perimetrali comprese tra il pavimento finito del piano seminterrato e l'intradosso finito del relativo solaio di copertura, emergente rispetto al terreno circostante preesistente o sistemato nei limiti di cui al comma 3 del precedente art. 14 del presente RE;
 - i piani di sottotetto che, con riferimento all'intera superficie di piano o anche solo a parte di essa, possiedano i requisiti dimensionali (di altezza media e superficie) che ne ammettono o potrebbero ammettere l'utilizzo conforme alle destinazioni d'uso di sottotetto; ed esclusi i piani interrati ed i soppalchi.

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. 14, comma 3, del presente regolamento, o del terreno esistente, prescindendo dal prospetto di accesso interamente realizzabile fuori terra, salvo le disposizioni diverse impartite dalle vigenti NTA⁴⁰.
5. Si definisce 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 come definito all'art. 14, comma 3, del presente regolamento, o del terreno esistente.
6. Si definisce piano di sottotetto di un edificio quel piano che, con copertura inclinata, si presenta con falde perimetralmente appoggiate al di sopra dell'orizzontamento di copertura dell'ultimo dei sottostanti piani normali.
7. Si definisce soppalco uno spazio delimitato inferiormente da un solaio orizzontale realizzato in un locale o in un volume delimitato da pareti. Il soppalco non può costituire vano chiuso a sé stante ma deve essere spazio totalmente aperto sul locale o nel volume in cui è inserito.
8. La realizzazione del soppalco è soggetta alle ordinarie procedure abilitative ed è consentita nel rispetto dei requisiti di illuminazione e ventilazione prescritti dalle leggi vigenti⁴¹ e, in caso di destinazione ad uso lavorativo, anche di tutte le norme specifiche che regolano l'attività esercitata.
9. E' comunque richiesto, in tutti i casi, il rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - a) l'altezza media di soppalco deve risultare non inferiore a m 2,20, con altezze minime di cui all'art. 24 del presente regolamento;
 - b) l'altezza tra il pavimento e il punto più basso dell'intradosso della struttura del soppalco deve risultare non inferiore all'altezza minima interna utile come definita dalla legge⁴²;
 - c) entrambe le parti, soprastante e sottostante, devono essere totalmente aperte e quella superiore deve essere protetta verso il vuoto con idoneo parapetto non inferiore a m 1,00 di altezza.
10. 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 vigente⁴³.

Art. 16. 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.

⁴⁰ Riferimento art. 44, comma 5, delle NTA.

⁴¹ Riferimento al DM 05.07.1975.

⁴² Riferimento all'art. 95 della l.r. 11/1998.

⁴³ 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.

2. Sono esclusi dalla superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, anche su due lati, aggettanti per non più di m 1,60 dal perimetro della costruzione, nonché lo sporto del tetto, aggettante per non più di m 1,60 dal perimetro della costruzione.
3. Sono inoltre escluse le strutture e gli spazi finalizzati al contenimento energetico, quali ad esempio: serre solari - verande - bussole d'ingresso, nei limiti di cui al presente regolamento, nonché altri elementi edilizi, secondo specifiche previsioni di leggi di settore⁴⁴.

Art. 17. Definizione di superfici, volumi, densità fondiaria e sagoma dell'edificio

1. Le definizioni delle superfici lorde e utili, nonché dei volumi e delle densità fondiaria sono quelle stabilite dalla normativa vigente⁴⁵.
2. Si definisce sagoma la "conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a metri 1,60".

Art. 18. Unità abitativa

1. Anche ai fini del calcolo delle dotazioni infrastrutturali, si definisce unità abitativa l'insieme dei vani di cui all'art. 19 del presente Regolamento edilizio e degli annessi (disimpegni, servizi igienici, corridoi, ecc.), 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. L'unità abitativa deve essere obbligatoriamente dotata di servizio igienico.
2. L'unità abitativa di tipo residenziale può essere:
 - unità abitativa monolocale;
 - unità abitativa plurilocale.
3. L'unità abitativa monolocale dovrà avere una superficie non inferiore a mq 28 e potrà essere assentita nella seguente misura:
 - negli interventi di recupero del patrimonio esistente: all'interno del medesimo fabbricato: rapporto di 1/1 tra monolocale e plurilocale;
 - negli interventi di nuova edificazione: all'interno del medesimo fabbricato: rapporto di 1/2 tra monolocale e plurilocale.

Fermo quanto riportato al primo periodo del presente comma, in luogo del plurilocale potrà essere realizzato un unico vano, secondo le disposizioni del comma 1 del presente articolo, avente superficie non inferiore a quella stabilita per il plurilocale e pertanto pari a mq 38 minimi.

Commentato [LN1]: Modifiche n. 1 – approvate DCC n. 7 del 14.02.2023

⁴⁴ Ad esempio: art. 10, l.r. 13/2015.

⁴⁵ 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.

4. L'unità abitativa plurilocale dovrà avere una superficie non inferiore a mq 38 ed essere dotata almeno dei seguenti spazi minimi: n. 1 cucina abitabile o n. 1 soggiorno con angolo cottura, n. 1 camera a 2 posti letto, n. 1 servizio igienico dotato di lavabo, bidet, vaso, vasca o doccia.
5. Negli interventi di recupero del patrimonio esistente è ammessa la realizzazione di unità abitative e/o locali adibiti ad abitazione permanente anche nei piani seminterrati, così come definiti all'art. 15, comma 5, del presente regolamento, alle seguenti condizioni:
- almeno $\frac{1}{4}$ del perimetro totale o uno dei lati maggiori sia completamente fuori terra o interrato per non più di $\frac{1}{4}$ dell'altezza netta;
 - le pareti o porzioni di pareti interrate siano isolate dal terreno mediante intercapedine aerata e fognata larga non meno di m 0,20 a partire da un piano inferiore di m 0,20 dal piano del pavimento interno;
 - la parete finestrata emerga dal terreno antistante per almeno $\frac{2}{3}$ dell'altezza dal vano;
 - le finestre non prospettino verso spazi che per il loro uso costituiscano fonte d'inquinamento o di altri inconvenienti igienici;
 - le finestre siano altresì a cielo libero con illuminazione non pregiudicata da aggetti di strutture del piano sovrastante;
 - il pavimento sia isolato dal terreno o con sottostante piano interrato o con impermeabilizzazione su vespaio aerato, di altezza almeno m 0,40;
 - sia infine assicurato il rispetto delle altre norme riguardanti la altezza e la profondità dei vani, il rapporto d'illuminazione ed il normale affaccio, la superficie minima.
- Nei piani interrati è sempre vietata la realizzazione di unità abitative o di locali adibiti ad abitazione permanente.

Commentato [LN2]: Modifiche n. 1 – approvate DCC n. 7 del 14.02.2023

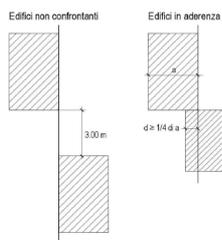
Art. 19. Locali ad abitazione permanente

1. Ai fini igienico-sanitari, si definiscono di abitazione permanente i locali destinati a soggiorno, pranzo, e camera da letto, ivi compresi i monolocali.

Art. 20. 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, delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di m 1,20 e gli sporti del tetto 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.
3. La distanza tra il filo di fabbricazione di cui sopra e le altre costruzioni, i manufatti edilizi, i confini di proprietà, gli assi stradali e qualsivoglia elemento edilizio interagente direttamente con il fabbricato in costruzione è calcolata nel seguente modo:
- metodo lineare: distanza definita dalla linea perpendicolare al filo di fabbricazione, fino ad intercettare l'edificio antistante o l'elemento da cui si misura la distanza, da calcolare in modo reciproco tra l'edificio in costruzione e gli elementi confrontanti. La distanza minima tra fabbricati non confrontanti è pari a 3,00 m, fatte salve eventuali ulteriori limitazioni imposte dal Codice Civile e salvo per i fabbricati in aderenza.

Al fine di poter considerare due volumi in aderenza, la sovrapposizione degli stessi deve essere almeno pari ad 1/4 della lunghezza del fronte di maggior lunghezza tra i due in adesione.



4. Le tabelle delle sottozone di PRG, allegate alla NTA, stabiliscono le distanze minime tra i fabbricati e dai confini, da osservare nella nuova edificazione e negli interventi di ampliamento planimetrico, nonché di sopraelevazione di edifici esistenti, salvo che per gli ampliamenti previsti in applicazione del piano casa⁴⁶.
5. Le distanze minime tra le costruzioni, così come stabilite dalle tabelle di sottozona allegate alle NTA del PRG, sono inderogabili⁴⁷.
6. 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 autenticata.
7. Sono ammessi a confine fabbricati completamente interrati lungo il confine di adiacenti proprietà e nelle fasce di rispetto stradale nei casi ammessi dalle NTA del vigente PRGC.
8. Le distanze dai confini e dai fabbricati delle strutture relative ai pannelli solari e fotovoltaici ovvero di impianti tecnologici similari, sono pari alla loro altezza massima (delle strutture) o comunque mai inferiori ad m 1,50, fatto salvo quanto stabilito al comma 6.
9. Nelle fasce di rispetto stradale, oltre agli interventi ammessi previsti dall'art. 39 e dall'art. 40 della l.r. 11/98, per le strade carrabili regionali, previo rilascio di concessione o autorizzazione dell'ente proprietario della strada, sono consentiti fuori dai centri abitati gli interventi di cui alla legge regionale vigente in materia⁴⁸ e al relativo provvedimento attuativo⁴⁹, secondo le prescrizioni in esso contenute.
10. Fermo restando la possibilità di eseguire gli interventi e le occupazioni definiti dalla legge regionale in materia⁵⁰ e dal relativo provvedimento attuativo⁵¹, secondo le prescrizioni in esso contenute, all'interno dei centri abitati, in fregio alle strade carrabili regionali, comunali e vicinali,

⁴⁶ Riferimento l.r. 24/2009.

⁴⁷ Ai sensi dell'art. 9 del DM 2 aprile 1968, n. 1444 e dell'art. 88 della l.r. 11/1998.

⁴⁸ Art. 13, comma 3, l.r. 26/2006

⁴⁹ Allegato alla DGR n. 815/2019

⁵⁰ Art. 13, comma 3, l.r. 26/2006

⁵¹ Allegato alla DGR n. 815/2019

e all'esterno dei centri abitati, in fregio alle strade carrabili comunali e vicinali, devono essere osservate le seguenti distanze minime dal limite della carreggiata:

Intervento	Centro abitato	Fuori dai centri abitati ma entro le zone previste come edificabili o trasformabili dal PRG	Fuori dai centri abitati ma fuori le zone previste come edificabili o trasformabili dal PRG
Strutture, infrastrutture e manufatti funzionali e complementari agli edifici esistenti	m 0,30	m 0,30	m 0.50
Recinzioni e muri di cinta non pertinenziali a edifici esistenti	m 0,30	m 0,30	m 0.50

Sono ammesse distanze inferiori esclusivamente previa autorizzazione da parte dell'ente proprietario della strada, verificato che l'intervento non costituisca limitazione per la circolazione, per la sicurezza stradale, per la stabilità degli eventuali manufatti stradali e per l'integrità del corpo stradale.

11. Qualora l'intervento di cui ai precedenti commi 11 e 12 costituisca limitazione per la circolazione, per la sicurezza stradale, per la stabilità degli eventuali manufatti stradali e per l'integrità del corpo stradale, è fatta salva in ogni caso l'imposizione da parte dell'ente proprietario della strada, in sede di rilascio del provvedimento di concessione o autorizzazione, di distanze superiori.

Art. 21. Spazi destinati alla sosta ed alla mobilità dei veicoli e relative rampe di accesso

1. Ai fini del calcolo degli spazi destinati a parcheggio, da valutarsi a metro quadrato, vengono conteggiate le superfici sia di posti auto (a cielo libero, a cielo coperto, aperti o in box chiusi) sia le relative aree di manovra strettamente indispensabili, fino all'innesto nel percorso d'accesso, costituito quest'ultimo da rampa, da percorsi interni o dalla strada privata o pubblica. Le misure conteggiabili delle corsie di manovra sono quelle riportate alla lettera e) del punto 3 del presente articolo.
2. L'ubicazione dei parcheggi/posti auto dovrà essere precisata sugli elaborati di progetto ed è così stabilita:
 - posti auto a cielo aperto, a cielo coperto aperti: dimensioni minime di m 2,50 m x 5,00 m con disposizione a pettine e a spina di pesce e 2,25 m x 5,50 m con disposizione a fila indiana
 - posti auto a cielo coperto e in box: dimensioni minime di m 2,80 m x 5,50 m
 - posti auto per motociclette: dimensioni minime di m 1,40 m x 2,50 m
 - posti auto per biciclette: dimensioni minime di m 0,70 m x 1,80 m.
3. Le dimensioni minime delle corsie di manovra, che dovranno essere precisate sugli elaborati di progetto, sono così stabilite:
 - metri 4,50 per corsie a senso unico di marcia
 - metri 5,00 per corsie a doppio senso di marcia.
4. Per le autorimesse si osservano le relative disposizioni di legge⁵² per tutto quanto non normato dal presente comma e dal successivo comma 5 del presente articolo.

⁵² Riferimento DM 1 febbraio 1986.

5. Le rampe di accesso dovranno essere così dimensionate:
- larghezza non inferiore a metri 3,00 se a senso unico e metri 4,50 se a doppio senso di marcia;
 - pendenza massima pari al 16% in caso di rampe scoperte e del 20% in caso di rampe coperte;
 - prima di immettersi in una strada, in una piazza o in uno spazio pubblico, devono avere un tratto di almeno 3,00 ml di profondità in piano o con pendenza non superiore al 5%, o comunque adeguata per la visibilità nella manovra di immissione, calcolata dal filo esterno della carreggiata.
6. La pavimentazione delle aree a parcheggio, di manovra e di accesso deve essere antisdrucchiole. In particolare saranno preferibili pavimentazioni di tipo drenante, eventualmente a verde, mediante l'uso di appositi elementi forati.

CAPO II

INTERVENTI COMPORTANTI TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

Art. 22. Tipi di intervento

1. I tipi di intervento e le loro definizioni comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono quelli definiti dalla legislazione vigente e dai relativi provvedimenti attuativi⁵³.

⁵³ Riferimento alla DGR 378/2021.

TITOLO V CARATTERISTICHE DEL PRODOTTO EDILIZIO

CAPO I FRUIBILITÀ

Art. 23. 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 vigenti⁵⁴.
2. Ogni monolocale deve essere dotato, al suo interno, almeno di uno spazio di cottura e di un locale disimpegnato per i servizi igienici.
3. Le superfici e le caratteristiche dimensionali e igienico-sanitarie dei singoli locali devono rispettare i valori minimi fissati dalle vigenti disposizioni in materia⁵⁵.
4. I locali destinati ad attività artigianali, commerciali o industriali devono essere dotati di servizio igienico⁵⁶.

Art. 24. Altezza minima interna utile dei locali abitabili

1. Le altezze minime dei locali di abitazione sono stabilite dalla vigente legge⁵⁷. Si intendono locali di abitazione tutti i vani e gli annessi dell'unità abitativa, così come definita all'art. 18 del presente Regolamento Edilizio. Gli eventuali locali di tipo accessorio esterni all'unità abitativa, così come definiti all'art. 18 del presente Regolamento Edilizio, ma ad essa funzionalmente collegati, o comunque pertinenziali alla medesima, possono presentare un'altezza minima non inferiore a mt. 2.00.
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 locali di abitazione e comunque devono essere in grado di assicurare una condizione igienico-sanitaria sufficiente a giudizio dell'autorità competente in materia.
3. Nei locali di abitazione 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 di cui all'art. 19 del presente Regolamento Edilizio sia per i vani accessori interni od esterni all'unità abitativa; negli interventi di recupero, esclusivamente per i locali non di abitazione ma di tipo accessorio esterni all'unità

⁵⁴ Riferimento, in particolare, alle norme relative all'abbattimento delle barriere architettoniche.

⁵⁵ 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.

⁵⁶ Riferimento all'art. 16 del Dlgs n. 242 del 19.03.96.

⁵⁷ Riferimento all'art. 95 della l.r. 11/1998.

abitativa, devono essere rispettati esclusivamente i requisiti dell'altezza minima che non potrà essere inferiore a m 1,60 e altezza media non inferiore a m 1,80.

4. Le altezze minime si calcolano secondo le modalità stabilite al precedente articolo 15, comma 2.
5. Gli spazi di altezza inferiore a detti minimi non possono partecipare al calcolo della superficie minima dei locali, devono 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 nella nuova edificazione è calcolata come rapporto tra il volume e la superficie; negli interventi di recupero, esclusivamente per i locali non di abitazione ma di tipo accessorio esterni all'unità abitativa, potrà essere mantenuta l'altezza esistente.

Art. 25. Scale

1. E' 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 vigenti⁵⁸.
3. Fatto salvo il rispetto delle norme di cui al precedente punto 2., si riportano nella seguente tabella le principali caratteristiche dimensionali delle scale per interventi di nuova costruzione e recupero, ad esclusione delle rampe di scale necessarie per superare dislivelli non superiore a un metro:

Elementi	Tipologia	
	A Scale che costituiscono parte comune o siano di uso pubblico	B Scale che non costituiscono parte comune o non siano di uso pubblico
Larghezza minima rampe	120 cm	80 cm
Rapporto alzata/pedata	$2A+P=62/64$	
Pedata minima	30 cm	25 cm
Alzata massima	17 cm	19,5 cm
N° minimo alzate per rampa	3	/
N° massimo alzate per rampa	15	/

4. All'interno delle unità immobiliari (tipologia B) sono ammesse scale a chiocciola con larghezza utile non inferiore a m 0,60 solamente in caso di recupero di edifici esistenti, o di nuova edificazione, in quest'ultimo caso solo qualora non costituenti unico collegamento verticale tra i piani.

⁵⁸ Riferimento al DM 246/16.05.1987, alla L 13/89, al DM 236/89, alla L 503/96 e normativa antincendio.

CAPO II**REQUISITI PRESTAZIONALI, INSERIMENTO AMBIENTALE E QUALITA' DEL PRODOTTO EDILIZIO****Art. 26. 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. 27. 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.
2. Per quanto attiene il recupero del patrimonio esistente, devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti al riconoscimento e alla valorizzazione degli impianti edilizi originari ed all'eliminazione degli elementi in contrasto.
3. Il Comune, sentita la CE, ha facoltà di indicare motivatamente soluzioni progettuali specifiche, linee architettoniche e forme decorative atte a rimuovere elementi contrastanti con le caratteristiche ambientali (scritte, insegne, decorazioni, sovrastrutture).

Art. 28. 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 pubblica, il Comune può imporre la decorosa sistemazione di tale frontespizio a spese del proprietario del muro.
3. Cessata l'occupazione del suolo pubblico da parte di privati, il titolare della concessione all'occupazione deve sgomberare il suolo occupato, riportando lo spazio concesso nello stato in cui si trovava precedentemente al rilascio della concessione.
4. In caso di inottemperanza, il ripristino sarà eseguito dal Comune a spese del concessionario; tali spese dovranno essere rimborsate entro trenta giorni dalla richiesta; in difetto, esse saranno riscosse coattivamente⁵⁹.

⁵⁹ Art. 57, comma 1, l.r. 11/1998.

Art. 29. 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 15% della medesima superficie, fatto salvo quanto riportato agli articoli 46, comma 16, 47, comma 15 e 47bis, comma 11.
4. Nelle zone di PRG destinate agli insediamenti, le aree libere inedificate o di pertinenza degli edifici devono essere convenientemente mantenute; è fatto divieto di procurarne e consentirne lo stato di abbandono; è altresì vietata la formazione di accumuli di materiali o rifiuti.
5. Il proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e le singole parti dello stesso, nonché le aree di pertinenza, in buono stato di conservazione, sia per quanto attiene la sicurezza e la statica sia per ciò che concerne l'estetica, il decoro e l'igiene.
6. Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di manutenzione, di riparazione e di ripristino necessari, nonché quelli di intonacatura e di tinteggiatura delle facciate degli edifici delle quali è intervenuto il deterioramento⁶⁰.
7. Il proprietario ha l'obbligo di intervenire immediatamente nel caso di degrado del manufatto edilizio tale da poter arrecare danni a persone e/o a cose, sia nel caso il manufatto edilizio fronteggi gli spazi pubblici sia nel caso lo stesso sia adiacente a proprietà private.
8. Il Comune può in qualsiasi momento richiedere ai proprietari di intervenire sugli edifici e sulle aree libere, al fine di rispettare le indicazioni di decoro e ordine, e garantire la sicurezza degli spazi pubblici e privati in genere.

Art. 30. Coperture e cornicioni

1. Gli edifici devono essere provvisti di idonee coperture dotate di:
 - sistema di raccolta e allontanamento delle acque meteoriche (canali di gronda e pluviali) opportunamente dimensionato e, qualora possibile, collegato al sistema di smaltimento;
 - ove necessario, di elementi ferme 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 tenuto conto della scelta del materiale di copertura utilizzato⁶¹.

⁶⁰ Art. 58, comma 1, l.r. 11/1998.

⁶¹ Riferimento alla l.r. 13/2007.

3. Le coperture completamente piane sono in genere non consentite, fatta salva la possibilità di realizzarle in caso di volumi specifici e articolati o derivanti da esigenze compositive specifiche e purchè coerenti con il contesto ambientale (ad esempio a titolo esemplificativo e non esaustivo, fabbricati produttivi, artigianali/industriali, fabbricati con copertura a “verde, ecc.).
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, C ed E la pendenza delle falde deve essere normalmente compresa tra il 35% (19,29°) ed il 60% (31°). Il Comune, sentita la CE, ha facoltà di consentire pendenze diverse a seconda della situazione paesaggistica e territoriale esistente. Relativamente ai fabbricati esistenti potrà essere mantenuta la pendenza esistente. Nelle sottozone di tipo F del PRG la pendenza delle falde sarà definita puntualmente in sede progettuale in relazione alla tipologia del manufatto edilizio e della specifica destinazione d'uso a cui è destinato. Su tutto il territorio comunale relativamente alla realizzazione di elementi complementari (tettoie) e strutture pertinenziali degli immobili nonché dei beni strumentali di cui agli artt. 41, 42 e 43 del presente Regolamento edilizio, la pendenza della/e falda/e deve essere compresa tra il 15% (8,53°) ed il 60% (31°).
6. E' ammessa la realizzazione di abbaini sulle falde dei tetti; 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 di ingombro di m 1,50 in proporzione alla copertura e secondo le forme tradizionali. Sugli edifici classificati “monumento” o “documento”, tale facoltà è concessa solo se assentita dai competenti uffici regionali in materia di tutela del paesaggio e dei beni architettonici.
7. Negli ambiti assoggettati all'obbligo del manto di copertura in lastre di pietra, le lose dovranno avere le caratteristiche di cui alla vigente normativa regionale⁶².
8. Negli ambiti esclusi dall'obbligo della copertura in lose sono ammesse, oltre alle coperture in lastre di pietra, scandole in legno, lamiere in rame, lamiere preverniciate, lamiera in lega, di colore grigio o brunito.
9. Il Comune, sentita la CE, ha facoltà di consentire l'utilizzo di materiali diversi da quelli indicati al presente articolo nonché di tipologie costruttive e compositive diverse dalla norma. Sono vietati in ogni caso manti di copertura con tegole e coppi in terracotta rossa, lamiere zincate non trattate, resine trasparenti ed opache, superfici riflettenti salvo parti in vetro.
10. E ammessa l'installazione di apparecchiature e di impianti tecnologici che utilizzino fonti rinnovabili di energia rinnovabili sulle falde del tetto secondo le indicazioni di cui all'art. 31 delle NTA.

Art. 31. 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

⁶² L.r. 13/2007

preventivamente essere concordate con la commissione edilizia comunale, qualora tali interventi siano soggetti a titolo abilitativo.

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. Per gli impianti pubblicitari, vige la normativa vigente⁶³.

Art. 32. Sicurezza delle aperture – Parapetti e ringhiere

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 2,30 dal marciapiede e fino all'altezza minima di m 3,50 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 luce ai locali sotterranei, purché le stesse siano chiuse da elementi trasparenti a superficie scabra, tecnicamente idonei e collocati a perfetto livello del suolo e idonei a carichi imposti dall'ente proprietario.
3. Le barriere di sicurezza (ringhiere, parapetti, davanzali) devono avere un'altezza minima di metri 1,00. Le ringhiere e i parapetti devono essere posizionati in qualunque spazio praticabile ove sussista pericolo di caduta, indipendentemente dalla funzione di quest'ultimo. In particolare devono essere sempre previsti a protezione di balconi, logge e terrazzi.
4. Le barriere di sicurezza 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 strade⁶⁴. Il vetro è ammesso solo in presenza di requisiti di resistenza e di non frammentazione agli urti, debitamente certificati.
5. Sono comunque consentite aperture posizionate ad un'altezza di davanzale inferiore; in tal caso dovrà essere posizionata una barriera di sicurezza sulla parte del davanzale al fine di ottenere un'altezza complessiva di almeno metri 1,00.

Art. 33. 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

⁶³ L.r. 31 maggio 1956, n. 1; procedure autorizzative SUEL

⁶⁴ Riferimento al Dlgs 30.04.1992 n. 285 (Codice della strada) ed al relativo regolamento.

delle norme di attuazione del piano regolatore per le singole parti del territorio e le norme vigenti in materia di distanza dalle strade⁶⁵. 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.

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 e tra le proprietà private devono presentare le seguenti caratteristiche:

sottozone di tipo A:

Le nuove recinzioni devono essere costituite da esili elementi verticali in legno, con sezione quadrata, rettangolare, circolare, uniti da coerenti elementi orizzontali in legno.

Nel caso di delimitazioni di proprietà interne all'edificio storico di pertinenza di immobili sono ammesse recinzioni in metallo o miste metallo/legno, nonché eventuali cordoli, preferibilmente in muratura di pietra, di altezza non superiore a 50 cm.

Per entrambe le tipologie, di altezza massima non superiore a 150 cm, eventuale cordolo compreso, è ammesso l'inserimento di rete a maglia metallica/plastica sul lato interno per impedire il passaggio di piccoli animali.

Le recinzioni interne a confine con altre proprietà possono essere realizzate, oltre che nel modo predetto, anche con siepi, con muri pieni realizzati in pietra o rivestiti in pietra, realizzati con palizzate in legno, con pannellatura cieca in legno, per altezze non superiori a m 1,50.

Le nuove recinzioni verso spazi pubblici o di uso pubblico devono presentare un'altezza di norma non superiore a 200 cm e possono essere costituite nei modi predetti.

sottozone di tipo E:

Le nuove recinzioni sono realizzate in analogia a quelle delle sottozone A, salvo specifiche esigenze connesse con le attività agricole e/o zootecniche, in tal caso con altezza di norma non superiore a 220 cm.

E' ammesso l'inserimento di rete a maglia metallica/plastica sul lato interno per impedire il passaggio di piccoli animali.

Non sono ammessi cordoli in muratura.

Le recinzioni interne a confine con altre proprietà possono essere realizzate, oltre che nel modo predetto, anche con siepi, con muri pieni, con reti o con reti e siepe.

Le nuove recinzioni verso spazi pubblici o di uso pubblico devono presentare un'altezza di norma non superiore a 220 cm e possono essere costituite nei modi predetti.

sottozone di tipo prevalentemente residenziale, commerciale e turistico (Ba, Be, Ca):

Le nuove recinzioni verso spazi pubblici o di uso pubblico devono presentare un'altezza di norma non superiore a 220 cm e possono essere costituite da un cordolo di altezza non superiore a 60 cm e da una parte superiore a giorno il legno, legno/metallo, plastica riciclata.

Le recinzioni interne a confine con altre proprietà possono essere realizzate, oltre che nel modo predetto, anche con siepi, con muri pieni, con palizzate in legno, con pannellatura cieca in legno, ma comunque per altezze non superiori a m 1,80.

sottozone di tipo prevalentemente artigianale e/o industriale (Bb, Ce):

Le nuove recinzioni verso spazi pubblici o di uso pubblico, nonché quelle interne di confine sono realizzate in analogia a quelle previste per le zone residenziali, commerciali e turistiche, con

⁶⁵ Riferimento al Dlgs 30.04.1992 n. 285 (Codice della strada) ed al relativo regolamento.

un'altezza di norma non superiore a 250 cm e mascheratura retrostante mediante siepi e/o alberature.

5. I cancelli a servizio di accessi carrai devono distare m 3,00 dal ciglio stradale o comunque ad una distanza adeguata al fine di evitare l'occupazione degli eventuali marciapiedi o della sede stradale. Fanno eccezione i cancelli automatici.
6. Eventuali discostamenti motivati rispetto a quanto indicato al precedente punto 5. saranno oggetto di valutazione da parte della commissione edilizia, qualora istituita, o in sua assenza dal responsabile della struttura tecnica comunale.
7. I cancelli pedonali e a servizio di accessi carrai inseriti nelle recinzioni devono presentare altezza non superiore a m 2,20; 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. I colori di finitura delle recinzioni e dei cancelli devono inserirsi armoniosamente nel contesto, escludendo colorazioni alternate e vistose.
9. Ai fini della tutela della privacy è consentita in tutte le sottozone di PRG, sentito il parere della commissione edilizia qualora istituita, o in sua assenza dal responsabile della struttura tecnica comunale, la realizzazione di strutture frangivista, di altezza non superiore a m 3,00, nella medesima tipologia prevista per le recinzioni di cui al comma 4.

Art. 34. 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 attuazione⁶⁶, 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;
 - b) m 1,50 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 0,60 per altri corpi aggettanti compresi nel tratto verticale misurato a partire dal piano medio del marciapiede o del suolo fino all'altezza di metri 3,50.Nel caso di interventi di recupero, sono fatte salve le sporgenze di cui al comma 1. esistenti che potranno essere mantenute sempreché non costituiscano pericolo per le persone o limitino la visibilità e la circolazione.
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.

⁶⁶ Riferimento al Dlgs 30.04.1992 n. 285 (Codice della strada) ed al relativo regolamento.

Art. 35. Intercapedini e griglie di aerazione

1. Ai fini del presente articolo è definito "intercapedine" il volume tecnico situato sotto il livello del suolo, anche parzialmente, 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.
Le intercapedini sono sempre richieste per tutti gli usi e le attività ad esclusione di autorimesse, cantine, depositi.
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 vigente⁶⁷.
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 0,20;
 - b) larghezza massima non maggiore a m 1,20;
 - c) altezza libera interna non minore a m 0,50.
5. Il fondo dell'intercapedine deve risultare almeno m 0,20 al di sotto del livello di calpestio dei locali interrati/seminterrati attigui.
6. 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 con il limite di larghezza minima inderogabile di cm 20; è altresì ammessa la formazione di bocche di lupo funzionali all'aerazione di locali interrati.

Art. 36. Numeri civici

1. All'atto della presentazione della segnalazione certificata di agibilità il Comune assegna il numero civico, ed eventuali subalterni dello stesso, da apporsi a spese dei proprietari degli immobili⁶⁸.
2. Di norma il numero civico deve essere collocato a fianco della porta d'ingresso 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.

⁶⁷ Riferimento alla deliberazione del Consiglio regionale n. 518/XI del 24 marzo 1999.

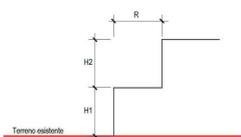
⁶⁸ Nei modi previsti dal DPR del 30.05.1989, n. 223, art. 42.

Art. 37. Servitù pubbliche

1. Il Comune ha facoltà, previo avviso ai proprietari o ai possessori, di applicare alle fronti dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura, o di installare comunque nelle proprietà private:
 - a) targhe dei numeri civici e della toponomastica urbana;
 - b) piastrene 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. 38. Muri di sostegno e di contenimento

1. I muri di **sostegno**, salve restando le diverse prescrizioni del piano regolatore generale e della legge⁶⁹, 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 più alto realizzato.



H1 e H2 = Altezza muri di contenimento ≤ 2,50 m
 R = Eventuale ripiano intermedio ≥ H1 (se H1 > H2) o ≥ H2 (se H2 > H1)

⁶⁹ Riferimento al decreto legislativo 30.04.1992 n. 285 (Codice della strada) ed al relativo regolamento.

3. Il Comune sentita la C.E. ha facoltà di imporre una specifica conformazione, altezza e dislocazione dei muri di sostegno, per la sicurezza o per la tutela dell'ambiente; può altresì imporre per tutte e due le tipologie previste, il mascheramento con arbusti o alberate, o comunque con l'impiego della vegetazione.
4. I muri di sostegno e di contenimento devono essere realizzati in pietra o comunque rivestiti in pietra da spacco. Potranno essere realizzati in materiale diverso qualora presentino un'altezza non superiore a mt 0,75 e lunghezza massima di mt 10,00. Tale eccezione non è applicabile nel caso di interventi di ripristino/rifacimento di muri esistenti in pietra e malta che dovranno essere mantenuti con la medesima tipologia costruttiva. Nelle sottozone di PRG di tipo B, C ed F, il Comune, sentita la CE, ha facoltà di consentire la realizzazione di muri di sostegno e di contenimento in materiale diverso dalla pietra o comunque con rivestimento diverso dalla pietra da spacco (es. intonaco, legno, ecc.).
5. Nel retro di eventuali muri di sostegno della scarpata a monte dovranno essere realizzati dreni mediante messa in opera di un massiccio filtrante avvolto in geotessile, con scarico nella canaletta attraverso un numero adeguato di barbacani realizzati alla base del muro.
6. Sono ammesse forme di contenimento mediante sistemi di ingegneria naturalistica per un'altezza massima di m 3,50; le scarpate non dovranno presentare eccessiva acclività e comunque avere una pendenza superiore ai 60°.
7. E' ammessa la deroga automatica alle altezze massime dei muri di contenimento per la realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità.

Commentato [LN3]: Modifiche n. 2 – approvate DCC n. 16 del 13.06.2023

Art. 39. 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. La commissione edilizia qualora istituita, o in sua assenza il responsabile della struttura tecnica comunale, potrà imporre l'impiego di opportune schermature verdi (essenze arbustive e/o arboree) o altro al fine di mitigare l'impatto visivo dall'esterno di tali depositi.
3. Non sono sottoposte al presente articolo le discariche regolate dalla specifica normativa.

Art. 40. Manufatti stagionali

1. Si definiscono manufatti stagionali quelle opere e/o interventi volti a insediare sul territorio comunale, su suolo pubblico o privato, manufatti finalizzati al soddisfacimento di esigenze di carattere stagionale ovvero per un tempo massimo di 6 mesi.
2. Tali manufatti devono essere costruiti con materiali leggeri di copertura anche impermeabilizzati, ancorati da montanti non stabilmente fissati al suolo, e devono essere idoneamente inseriti nell'ambiente e rispettare i requisiti di sicurezza.

Art. 41. Elementi complementari degli immobili

1. La realizzazione degli elementi complementari degli immobili, qualora ammessi dal PRG e dalle norme vigenti⁷⁰, quali pensiline, verande, tettoie, bussole, bow-windows, vani scala, barbecue, pergolati, gazebo, deve avvenire nel rispetto del decoro e del contesto circostante.
Tali elementi complementari non sono computabili nella Sur disponibile nel lotto d'intervento.
Le tettoie costituiscono sempre superficie coperta mentre gli altri elementi complementari disciplinati dal presente articolo costituiscono superficie coperta nei casi stabiliti dall'art. 16 del presente RE.
2. Le verande sono costruzioni accessorie alle abitazioni costituite da pareti e/o coperture vetrate e da struttura in legno o metallo strettamente limitata alla funzione portante e non possono mai essere adibiti alla permanenza di persone. Ai fini della verifica del rapporto areo-illuminante⁷² nella realizzazione delle verande, qualora ammesse dal PRG, la superficie finestrata di ciascun locale interno apribile sulla veranda non potrà essere inferiore al valore stabilito dalle norme (1/8 o 1/32) della superficie del pavimento del locale stesso e la superficie finestrata della veranda apribile verso l'esterno non inferiore al valore stabilito dalle norme (1/8 o 1/32) della somma delle superfici dei pavimenti della veranda e di tutti i locali adiacenti sulla medesima. Dovrà in ogni caso essere garantita almeno un'apertura diretta verso l'esterno.
La superficie di pavimento delle verande non viene calcolata nella Sur dell'unità immobiliare di cui sono pertinenza, purché non sia inclusa nei vani interni con cui confina e/o non vengano apportate modifiche alle murature del fabbricato.
3. Le bussole d'ingresso sono ammesse in interventi su edifici esistenti senza che incidano sulla Sur, quando esse hanno finalità di contenimento energetico di eventuali unità abitative con accesso dall'esterno. In tal caso la superficie netta deve essere contenuta in mq 4,00.
Nella nuova edificazione le bussole sporgenti dal filo della costruzione o in essa inglobate vengono valutate nel calcolo della Sur.
Nelle sottozone di tipo A del PRG la realizzazione di bussole non è attuabile in assenza di strumento urbanistico.
4. Sono considerate tettoie le strutture accessorie ad un piano, prive di pareti di chiusura su almeno due lati.
Esse devono avere le caratteristiche di cui ai successivi artt. 42 e 43 del presente Regolamento edilizio e la pendenza della/e falda/e deve essere compresa tra il 15% (8,53°) ed il 60% (31°).
5. Sono considerati pergolati le strutture completamente aperte sia sui lati che sulla copertura, realizzate a "protezione" dei percorsi pedonali o aree esterne, con esclusione di quelle veicolari e di parcheggio.
Sono considerate pensiline le strutture finalizzate alla protezione di passaggio d'accesso ai fabbricati. Di norma sono aperte su tutti i lati se isolate dalle costruzioni o sono aperte su almeno tre lati se costruite in aderenza al fabbricato.
I pergolati e le pensiline devono essere realizzati in elementi portanti leggeri, proporzionalmente modesti come dimensioni rispetto ai vuoti intermedi, di materiale con caratteristiche durevoli coerenti con il contesto. Dette strutture devono armonizzarsi ed integrarsi con la costruzione principale e con l'ambiente ed in generale deve prevedersi l'utilizzo di materiali quali legno e/o acciaio e vetro o materiale plastico trasparente (quest'ultimo per pensiline).

⁷⁰ Ai sensi dell'art. 52 della l.r. 11/1998.

⁷¹ Ai sensi del DM 05.07.1975 e dell'art. 95 della l.r. 11/1998.

6. Sono considerati gazebo le strutture realizzabili nelle aree di pertinenza dei fabbricati, di dimensioni modeste, di tipo leggero in legno o metallo, facilmente rimovibili, anche infisse al suolo senza opere fondali, prive di qualsiasi copertura fissa ma solo protette in tessuto o con elementi vegetali (rampicanti, viti, graticci in bambù, ecc), con tamponature laterali dello stesso materiale della copertura e con dimensione, forma e materiali coerenti con il contesto.
7. L'uso del barbecue è limitato alla cottura dei cibi. E' escluso ogni altro utilizzo, compresa l'eliminazione di rifiuti di qualsiasi tipo.
Il posizionamento dei barbecue non deve essere fonte di pericolo per l'incolumità di persone o dello stato delle cose, di disturbo a terzi relativamente all'emissione di fumi ed odori.
I barbecue di tipo fisso dovranno avere dimensioni, forma e materiali coerenti con il contesto nel quale si inseriscono.

Art. 42. 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, relativamente alle sottozone territoriali di tipo A⁷².
2. Nelle sottozone B e C potranno essere realizzati bassi fabbricati a servizio di edifici esistenti o in corso di costruzione, non computabili nella Sur disponibile nel lotto d'intervento, purché destinati a ricovero per attrezzi da giardino, ricovero per la legna o suoi derivati e ricovero auto di superficie netta non superiore a 20 mq e tipologia analoga a quella delle strutture pertinenziali di cui al comma 1. Tali strutture pertinenziali concorrono alla verifica della superficie coperta.

Art. 43. 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 dall'art. 59 della NTA.

⁷² DGR 1810 del 06.09.2012, all. b) e smi

TITOLO VI DISPOSIZIONI FINALI

Art. 44. 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 materia⁷³.

Art. 45. Applicazione del regolamento edilizio e sanzioni

1. La materia è disciplinata dalla vigente legge⁷⁴.

⁷³ Riferimento a: l.r. 11/1998, l.r. 13/1998, l.r. 56/1983, D. Lgs. 42/2004.

⁷⁴ Riferimento all'art. 57 della l.r. 11/1998.