

**REGIONE AUTONOMA  
VALLE D'AOSTA  
COMUNE DI CHÂTILLON**



**REGION AUTONOME  
VALLÉE D'AOSTE  
COMMUNE DE CHÂTILLON**

# **REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE**

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 51 del 28.12.2017

## INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	4
Art. 1. Oggetto del regolamento edilizio	4
TITOLO II - TITOLI ABILITATIVI	4
Art. 2. Elaborati richiesti per il rilascio del permesso di costruire	4
Art. 3. Elaborati richiesti per la SCIA edilizia	6
Art. 4. Elaborati richiesti per il rilascio del titolo abilitativo nell'ambito del procedimento unico	8
Art. 5. Comunicazione di variante in corso d'opera	8
Art. 6. Obbligo di affissione del cartello di cantiere	8
Art. 7. Agibilità degli edifici	9
TITOLO III - PARAMETRI EDILIZI, INDICI URBANISTICI E TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO O URBANISTICO	9
CAPO I - PARAMETRI EDILIZI, INDICI URBANISTICI E DEFINIZIONI	9
Art. 8. Altezza degli edifici	9
Art. 9. Piani	9
Art. 10. Superficie coperta	11
Art. 11. Definizione di superfici, volumi e densità fondiaria	11
Art. 12. Unità abitativa	11
Art. 13. Locali ad abitazione permanente	11
Art. 14. Distanza tra le costruzioni, della costruzione dal confine, della costruzione dal ciglio o confine della strada	11
Art. 15. Spazi destinati alla sosta ed alla mobilità dei veicoli	12
CAPO II - INTERVENTI COMPORTANTI TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE	14
Art. 16. Tipi di intervento	14
TITOLO IV - CARATTERISTICHE DEL PRODOTTO EDILIZIO	14
CAPO I FRUIBILITÀ	14
Art. 17. Disponibilità di spazi minimi	14
Art. 18. Altezza minima interna utile dei locali abitabili	15
Art. 19. Scale	15
CAPO II - REQUISITI PRESTAZIONALI, INSERIMENTO AMBIENTALE E QUALITÀ' DEL PRODOTTO EDILIZIO	16
Art. 20. Norme di settore	16
CAPO III - NORME TECNICO-AMBIENTALI	16
Art. 21. Inserimento ambientale e decoro degli edifici	16
Art. 22. Decoro degli spazi pubblici e di uso pubblico: loro occupazione	16
Art. 23. Decoro e manutenzione degli edifici e delle aree private	17
Art. 24. Coperture e cornicioni	17
Art. 25. Tinteggiature e decorazioni	18
Art. 26. Sicurezza delle aperture	19
Art. 27. Recinzioni e cancelli	19
Art. 28. Sporgenze fisse o mobili	20
Art. 29. Intercapedini e griglie di aerazione	20
Art. 30. Numeri civici	21

Art. 31. Servitù pubbliche	21
Art. 32. Percorsi pedonali e marciapiedi	22
Art. 33. Muri di sostegno e di contenimento	22
Art. 34. Depositi di materiali a cielo aperto	22
Art. 35. Manufatti stagionali	23
Art. 36. Elementi complementari degli immobili	23
Art. 37. Chioschi e mezzi di comunicazione visiva	23
Art. 38. Strutture pertinenziali agli immobili	23
Art. 39. Beni strumentali	24
TITOLO V - DISPOSIZIONI FINALI	24
Art. 40. Deroghe	24
Art. 41. Applicazione del regolamento edilizio e sanzioni	24
APPENDICI TECNICHE	25

## **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.

## **TITOLO II TITOLI ABILITATIVI**

### **Art. 2. Elaborati richiesti per il rilascio del permesso di costruire**

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, indirizzata al Comune, deve contenere<sup>2</sup>:
  - a) dati anagrafici, codice fiscale, indirizzo e recapito telefonico del richiedente e del progettista;
  - b) estremi catastali, zona PRG vigente e ubicazione dell'immobile sul quale si intende intervenire.
2. Alla domanda specifica per il rilascio del titolo abilitativo, per tutti i tipi di intervento sono allegati:
  - a) copia dell'atto di proprietà o di altro documento equipollente o dichiarazione sostitutiva che dimostri la legittimazione del richiedente;
  - b) eventuali pareri o autorizzazioni necessari<sup>3</sup>, nonché la valutazione di impatto ambientale e l'autorizzazione paesaggistica e archeologica, ove previste<sup>4</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 duplice copia cartacea, debitamente firmato dal richiedente e dal progettista, e in copia su supporto informatico, completo dei seguenti allegati:

---

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

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

<sup>3</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>4</sup> Art. 60bis, comma 2, l.r. 11/1998.

- i) estratto della mappa catastale aggiornata, con colorazione dell'immobile interessato (in caso di recupero) e delle vie di accesso, anche in relazione agli immobili confinanti;
  - ii) estratti del PRG vigente e degli strumenti urbanistici o dei programmi, intese, concertazioni, attuativi del piano regolatore generale, con tutte le informazioni e le prescrizioni significative per l'area di intervento, compresa l'esistenza delle reti nel sottosuolo dell'area di sedime dell'immobile<sup>5</sup>;
  - iii) 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 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, 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;
  - 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 e di formato adeguato, del sito nello stato di fatto, con riferimento al contesto insediativo adiacente e dei particolari più significativi;
- 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.

---

<sup>5</sup> Art. 59, comma 3, l.r. 11/1998.

4. Per gli interventi di restauro o di risanamento conservativo su immobili classificati come documento o monumento<sup>6</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:

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 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>7</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>8</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>9</sup> nell'ambito del progetto "Fines"<sup>10</sup>.

### **Art. 3. Elaborati richiesti per la SCIA edilizia**

1. La SCIA<sup>11</sup>, indirizzata al Comune, deve contenere:

a) dati anagrafici, codice fiscale, indirizzo e recapito telefonico del richiedente e del progettista;

b) estremi catastali, zona PRG vigente e ubicazione dell'immobile sul quale si intende intervenire;

<sup>6</sup> DGR n. 2515/1999, capitolo II, paragrafo D, e n. 418/1999.

<sup>7</sup> Art. 60bis, comma 4, l.r. 11/1998.

<sup>8</sup> Art. 61bis, l.r. 11/1998.

<sup>9</sup> L.r. 23 maggio 2011, n. 12.

<sup>10</sup> Riferimento all'area territorio del sito web [www.celva.it](http://www.celva.it).

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

- c) eventuali assensi, autorizzazioni o pareri dovuti<sup>12</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>13</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.
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:
- 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

---

<sup>12</sup> Art. 61, comma 7, l.r. 11/1998.

<sup>13</sup> Art. 61, comma 3, l.r. 11/1998.

- 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 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 monumento<sup>14</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>15</sup>.

#### **Art. 4. Elaborati richiesti per il rilascio del titolo abilitativo nell'ambito del procedimento unico**

1. La documentazione e gli elaborati richiesti per il rilascio del titolo abilitativo nell'ambito del procedimento unico sono stabiliti dallo Sportello unico enti locali Valle d'Aosta<sup>16</sup>.

#### **Art. 5. 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>17</sup>, sono allegati gli elaborati progettuali modificati rispetto a quelli allegati alla richiesta o segnalazione originaria, da produrre anche su supporto informatico<sup>18</sup>.

#### **Art. 6. Obbligo di affissione del cartello di cantiere<sup>19</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;

---

<sup>14</sup> DGR 2515/1999, capitolo II, paragrafo D, e n. 418/1999.

<sup>15</sup> Riferimento all'area territorio del sito web [www.celva.it](http://www.celva.it).

<sup>16</sup> L.r. 23 maggio 2011, n. 12; riferimento al sito web [www.sportellounico.vda.it](http://www.sportellounico.vda.it).

<sup>17</sup> Riferimento all'art. 61bis della l.r. 11/1998.

<sup>18</sup> Art. 61bis, l.r. 11/1998.

<sup>19</sup> Riferimento all'articolo 60bis, comma 11, della l.r. 11/1998.



- 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>20</sup>.

#### **Art. 7. Agibilità degli edifici**

1. Gli adempimenti e le procedure necessari per il rilascio del certificato di agibilità sono stabiliti dalla norma nazionale<sup>21</sup>.

### **TITOLO III**

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

##### **CAPO I PARAMETRI EDILIZI, INDICI URBANISTICI E DEFINIZIONI**

#### **Art. 8. Altezza degli edifici**

1. L'altezza massima di un edificio è quella valutata dalla quota di pavimento del primo piano seminterrato che abbia almeno il 60% della superficie perimetrale fuori terra fino alla quota più elevata dell'edificio misurata all'estradosso della copertura.
2. Dal computo delle altezze devono essere escluse le opere accessorie di natura tecnica che si rende necessario collocare al di sopra della copertura (ad esempio camini, antenne, vani tecnici la cui altezza non superi metri 2).
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.

#### **Art. 9. 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'interesse 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.

<sup>20</sup> Riferimento al D.lgs. 81/2008.

<sup>21</sup> Riferimento agli artt. 24, 25 e 26 del DPR 380/2001 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.

3. Il numero dei piani di una costruzione è dato dal numero di piani realizzabili fuori terra compresi i seminterrati, comunque destinati e che abbiano almeno il 60% della superficie perimetrale fuori terra, esclusi i piani interrati e inclusi i sottotetti che possiedono i requisiti tecnico-dimensionali che ne ammettono l'utilizzo conforme alla destinazione d'uso di zona.
4. Si definisce piano interrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante sistemato come definito all'art. 15, comma 3, del presente regolamento, prescindendo da eventuali accessi della larghezza massima definita in m 3,00 per accessi pedonali, 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, 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 è soggetta alle ordinarie procedure abilitative ed è consentita nel rispetto dei requisiti di illuminazione e ventilazione prescritti dalle leggi vigenti<sup>22</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 tutti i casi, 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. 23 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 legge<sup>23</sup>;
  - 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.
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>24</sup>.

---

<sup>22</sup> Riferimento al DM 05.07.1975.

<sup>23</sup> Riferimento all'art. 95 della l.r. 11/1998.

<sup>24</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. 10. 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 1,50 dal perimetro della costruzione<sup>25</sup>.

#### **Art. 11. Definizione di superfici, volumi e densità fondiarie**

1. Le definizioni delle superfici lorde e utili, nonché dei volumi e delle densità fondiarie sono quelle stabilite dalla normativa vigente<sup>26</sup>.

#### **Art. 12. Unità abitativa**

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

#### **Art. 13. 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. 14. Distanza tra le costruzioni, della costruzione dal confine, della costruzione dal ciglio o confine della strada**

1. Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.
2. Il filo di fabbricazione della costruzione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi, sporti del tetto e delle altre analoghe opere,

---

<sup>25</sup> Il Comune può integrare l'elenco degli elementi che si considerano esclusi dal computo della superficie coperta e può modificare le misure massime degli aggetti contenute in tale comma senza pregiudizio della conformità del regolamento al testo regionale tipo.

<sup>26</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.

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 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<sup>27</sup>:

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 m.

4. La distanza tra le costruzioni è inderogabile<sup>28</sup>.
5. La distanza dai confini è derogabile, fatto salvo il rispetto della distanza minima delle costruzioni, con l'assenso del confinante espresso attraverso scrittura privata da registrarsi in caso d'uso<sup>29</sup>.

#### **Art. 15. Spazi destinati alla sosta ed alla mobilità dei veicoli**

La nuova edificazione da realizzarsi in qualsiasi Zona, nonché la ricostruzione, l'ampliamento, la sopraelevazione, la ristrutturazione e la trasformazione d'uso dei fabbricati esistenti in tutte le Zone, escluse quelle classificate come Centro Storico o di particolare pregio ambientale, saranno condizionati alla creazione delle competenti aree di parcheggio privato secondo le quantità stabilite nelle NTA.

I parcheggi dovranno avere un pubblico ed agevole accesso e saranno ricavati:

- o nella stessa costruzione
- o utilizzando spazi esterni al fabbricato
- o promiscuamente

Non potranno essere utilizzati per la manovra degli autoveicoli gli spazi pubblici destinati o da destinarsi a sede stradale veicolare o pedonale: si accederà alle zone di parcheggio solo attraverso appositi passaggi veicolari per la concessione dei quali l'Amministrazione potrà chiedere l'uso comune a più lotti.

L'ubicazione dei parcheggi dovrà essere precisata sugli elaborati di progetto ed i singoli posti normali avranno dimensioni minime di:

- m 2,50x5,00 con disposizione a pettine e a spina di pesce,
- m 2,00x5,50 con disposizione in fila indiana.

Inoltre per l'abbattimento delle barriere architettoniche i parcheggi, in tutto o in quota parte,

---

<sup>27</sup> Il Comune deve scegliere uno dei metodi di misurazione definiti nel riquadro che segue.

<sup>28</sup> Ai sensi dell'art. 9 del DM 2 aprile 1968, n. 1444 e dell'art. 88 della l.r. 11/1998.

<sup>29</sup> Il Comune può individuare forme di assenso diverse.

dovranno rispondere ai seguenti requisiti:

- essere in aderenza ad un percorso pedonale in comunicazione non interrotta con l'accesso all'edificio,
- zona carrabile e zona pedonale del parcheggio complanari o con dislivello massimo di cm 2,5, differenziate con adeguate variazioni di colore,
- pendenza massima trasversale del parcheggio non superiore al 5%
- l'area di parcheggio speciale riservato sarà individuato con opportuna segnaletica ed avrà una larghezza minima per autovettura di m 3 suddivisa in due zone:
  - una di m 1,70 per l'ingombro dell'autovettura,
  - una di m 1,30 come minimo per il libero movimento dell'utente;

le due zone dovranno essere complanari (o con dislivello massimo di cm 2,5) differenziate con colore o con opportuna zebra bianca della zona di libero movimento;

- collegamento, mediante rampa di pendenza non superiore al 5% e larghezza non inferiore non inferiore a m 1,50, tra il parcheggio ed il percorso pedonale quando tra questi esista un dislivello superiore a cm 2,5.

In generale la pavimentazione delle aree di parcheggio e di accesso dovrà essere facilmente pulibile, antisdruciolevole ed igienicamente sana.

Quando le prescrizioni suddette si riferiscono alla superficie di parcheggio, questa potrà essere comprensiva degli spazi di manovra adiacenti ai posti macchina con esclusione delle strade o percorsi d'accesso.

Le rampe d'accesso alle autorimesse od ai parcheggi dovranno avere le seguenti larghezze minime:

- per autorimesse *aventi capienza sino a n. 15 autoveicoli, m 3;*
- per autorimesse *aventi capienza superiore a n. 15 autoveicoli, una coppia di rampe a senso unico di marcia di ampiezza ciascuna non inferiore a m 3 ovvero una rampa a doppio senso di marcia di ampiezza non inferiore a m 4,50.*

Se il locale destinato ad autorimessa è privo di altre uscite dovrà essere previsto lungo le rampe un marciapiede di almeno 70 cm.

La pendenza massima *non può essere superiore al 18%, se scoperte, ed al 20%, se coperte, con un raggio minimo di curvatura misurato sul filo esterno della curva non inferiore a m 8,25 per le rampe a doppio senso di marcia e di m 7,00 per le rampe a senso unico di marcia.*

Le rampe, prima di immettersi in uno spazio pubblico o comunque soggetto al movimento pedonale, dovranno terminare con un tratto in piano o con pendenza non superiore al 5% e di almeno m 5,00 di profondità con una larghezza minima di uscita di m 6,00 e di distanza non inferiore a m 10,00 dallo spigolo dell'edificio d'angolo di un eventuale incrocio stradale.

Le corsie di disimpegno e manovra per autorimesse e parcheggi dovranno rispettare i seguenti valori minimi:

- a) con parcheggio in fila indiana: m 2,50 per senso di marcia;
- b) con parcheggio e autorimesse a pettine: m 6,00
- c) con parcheggio e autorimesse a spina di pesce: m 4,00 per senso di marcia.

La larghezza minima delle strade di accesso private è, di norma, di m 3 se a servizio di non più di 4 unità abitative, e di m 4,50 se a servizio di oltre 4 unità abitative, tenuto conto della strada comunale di accesso. Le strade a fondo cieco devono terminare in una piazzola con adeguato spazio di manovra per l'inversione del senso di marcia.

## **CAPO II      INTERVENTI COMPORTANTI TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE**

### **Art. 16.      Tipi di intervento**

1. I tipi di intervento comportanti trasformazioni e urbanistiche ed edilizie sono:
  - la manutenzione straordinaria,
  - il restauro,
  - il risanamento conservativo,
  - la ristrutturazione edilizia,
  - la ristrutturazione urbanistica,
  - la demolizione,
  - gli scavi e i reinterri,
  - nuova costruzione,
  - altre tipologie di intervento non rientranti nelle precedenti definizioni<sup>30</sup>.
2. Le definizioni degli interventi sono stabilite dalle vigenti disposizioni in materia.

## **TITOLO IV CARATTERISTICHE DEL PRODOTTO EDILIZIO**

### **CAPO I      FRUIIBILITÀ**

#### **Art. 17.      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>31</sup>.
2. Ogni monolocale deve essere dotato, al suo interno, almeno di uno spazio di cottura e di un locale disimpegnato per i servizi igienici.

<sup>30</sup> Il Comune deve indicare e definire gli interventi che prevede nella disciplina degli interventi del proprio PRG. In tali altri interventi sono da ricomprendere alcune tipologie introdotte dall'articolo 61, comma 1, lettere j), l), o), p), r), s), t), della l.r. 11/1998.

<sup>31</sup> Riferimento, in particolare, alle norme relative all'abbattimento delle barriere architettoniche.

3. Le superfici e le caratteristiche dei singoli locali devono rispettare i valori minimi fissati dalle vigenti disposizioni in materia<sup>32</sup>.

4. I locali destinati ad attività artigianali, commerciali o industriali devono essere dotati di servizio igienico<sup>33</sup>.

#### **Art. 18. Altezza minima interna utile dei locali abitabili**

1. Le altezze minime dei vani abitabili sono stabilite dalla vigente legge<sup>34</sup>.

2. Le altezze minime dei vani con destinazioni diverse da quella abitativa devono essere conformi a quelle previste dalle specifiche norme di settore; in assenza di tali norme esse possono corrispondere a quelle dei suddetti vani abitabili e comunque devono essere in grado di assicurare una condizione igienica sufficiente a giudizio dell'autorità sanitaria.

3. Negli spazi abitativi con soffitto non piano, oltre al rispetto dei minimi di altezza di zona riferiti alla misura media del locale, l'altezza minima nella nuova edificazione non deve essere inferiore a m 1,80 sia per i vani destinati ad abitazione permanente sia per i vani accessori; nel recupero l'altezza minima non deve essere inferiore a m 1,60<sup>35</sup>.

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.

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

#### **Art. 19. 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>36</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

---

<sup>32</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>33</sup> Riferimento all'art. 16 del Dlgs n. 242 del 19.03.96.

<sup>34</sup> Riferimento all'art. 95 della l.r. 11/1998.

<sup>35</sup> Riferimento alla DGR n. 2515/1999.

<sup>36</sup> Riferimento al DM 246/16.05.1987, alla L 13/89, al DM 236/89 e alla L 503/96.

escluse dall'applicazione del presente comma le rampe di scale necessarie per superare dislivelli non superiore a un metro.

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

### **Art. 20. 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, o alle eventuali Appendici al RE<sup>37</sup>.

## **CAPO III NORME TECNICO-AMBIENTALI**

### **Art. 21. 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 originari ed all'eliminazione degli elementi in contrasto.

3. Il Comune, 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.

### **Art. 22. 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.

---

<sup>37</sup> Il Comune può predisporre eventuali appendici, da allegare al proprio regolamento edilizio, recanti la disciplina dei vari settori che si intersecano con l'attività edilizia.



4. In caso di inottemperanza, il ripristino sarà eseguito dal Comune a spese del concessionario; tali spese dovranno essere rimborsate entro trenta giorni dalla richiesta; in difetto, esse saranno rimosse coattivamente<sup>38</sup>.

#### **Art. 23. 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 10% della medesima superficie.

4. Nelle zone di PRG destinate agli insediamenti, le aree libere inedificate o di pertinenza degli edifici devono essere convenientemente mantenute; è fatto divieto di procurarne e consentirne lo stato di abbandono; è altresì vietata la formazione di accumuli di materiali o rifiuti.

5. Il proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e le singole parti dello stesso, nonché le aree di pertinenza, in buono stato di conservazione, sia per quanto attiene la sicurezza e la statica sia per ciò che concerne l'estetica, il decoro e l'igiene.

6. Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di manutenzione, di riparazione e di ripristino necessari, nonché quelli di intonacatura e di tinteggiatura delle facciate degli edifici delle quali è intervenuto il deterioramento<sup>39</sup>.

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. 24. 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 26 del presente regolamento tenuto conto della scelta del materiale di copertura utilizzato<sup>40</sup>.

---

<sup>38</sup> Art. 57, comma 1, l.r. 11/1998.

<sup>39</sup> Art. 58, comma 1, l.r. 11/1998.

<sup>40</sup> Riferimento alla l.r. 13/2007.

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.
4. E' consentita la realizzazione di terrazzi di copertura di locali posti in adiacenza e funzionalmente collegati ai fabbricati purché 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 ed il 45%. Il Comune, ha facoltà di consentire pendenze diverse a seconda della situazione paesaggistica e territoriale esistente. Nelle sottozone di tipo F e D 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; 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 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 finestre 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 lose dovranno avere le caratteristiche di cui alla vigente normativa regionale<sup>41</sup>.
8. Negli ambiti esclusi dall'obbligo della copertura in lose sono ammesse, oltre alle coperture in lastre di pietra, altri materiali, non riflettenti, che si integrino nel contesto territoriale di colore grigio o bruno-marrone.
9. Il Comune, ha facoltà di consentire l'utilizzo di materiali diversi da quelli indicati al presente articolo nonché di tipologie costruttive e compositive diverse dalla norma.

#### **Art. 25. Tinteggiature e decorazioni**

1. Gli interventi di tinteggiatura e di rivestimento delle facciate degli edifici esistenti o di nuova costruzione, di realizzazione di pitture figurative di qualunque genere, o il restauro di quelle esistenti nonché la posa di iscrizioni, stemmi od insegne pubblicitarie sui muri devono previamente essere concordate con il Comune, allegando all'istanza di titolo abilitativo gli elaborati o i bozzetti rappresentativi.
2. Nel recupero degli edifici o di parti di essi, il Comune può imporre di provvedere alla conservazione e al ripristino di insegne ed arredi superstiti nonché di iscrizioni, fregi o pitture.

---

<sup>41</sup> L.r. 13/2007

## **Art. 26. 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 è ammessa, previo assenso del Comune, la formazione di aperture su piano orizzontale destinate a dare luce ai locali sotterranei, purché le stesse siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, tecnicamente idonei e collocati a perfetto livello del suolo.

## **Art. 27. 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>42</sup>.
2. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione e la piena accessibilità degli spazi pubblici o di uso pubblico su cui si affacciano.
3. Le recinzioni devono consentire lo svolgimento di tutti i servizi pubblici o di interesse pubblico, quali i trasporti locali e la raccolta dei rifiuti urbani.
4. Le recinzioni verso spazi pubblici o di uso pubblico devono presentare di norma un'altezza non superiore a m 2,00 e possono essere costituite da uno zoccolo pieno 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 muri pieni, per altezze non superiori a m 2,00.
6. I cancelli carrai devono distare m 5,00 dal ciglio stradale, evitando l'occupazione degli eventuali marciapiedi. Fanno eccezione i cancelli automatici.
7. I cancelli pedonali e carrai inseriti nelle recinzioni devono presentare altezza non superiore a m 3,00; 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.

---

<sup>42</sup> Riferimento al Dlgs 30.04.1992 n. 285 (Codice della strada) ed al relativo regolamento.

## **Art. 28. 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>43</sup>, sono ammesse le seguenti sporgenze massime:
  - a) 1/5 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 1,5 per tende parasole che non possono comunque superare la larghezza del marciapiede e devono avere il bordo inferiore ad una altezza minima di m 2,2 dal piano medio del marciapiede medesimo o dal suolo;
  - c) m 0,20 per altri corpi aggettanti compresi nel tratto verticale misurato a partire dal piano medio del marciapiede o del suolo fino all'altezza di m 2,20.
3. La collocazione di tende parasole aggettanti su aree pubbliche può essere vietata dal Comune quando esse ostacolano il traffico, costituiscano pericolo per le persone, limitino la visibilità, nonché per motivi di inserimento ambientale e decoro urbano.

## **Art. 29. 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>44</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 0,50;
  - b) larghezza massima non maggiore a m 1,50;
  - c) altezza libera interna non minore a m 0,50.

---

<sup>43</sup> Riferimento al Dlgs 30.04.1992 n. 285 (Codice della strada) ed al relativo regolamento.

<sup>44</sup> Riferimento alla deliberazione del Consiglio regionale n. 518/XI del 24 marzo 1999.

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. 30. Numeri civici**

1. All'atto della presentazione della domanda di abitabilità, il Comune assegna il numero civico, ed eventuali subalterni dello stesso, da apporsi a spese dei proprietari degli immobili<sup>45</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. 31. Servitù pubbliche**

1. Il Comune ha facoltà, previo avviso ai proprietari o ai possessori, di applicare alle fronti dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura, o di installare comunque nelle proprietà private:

- a) targhe dei numeri civici e della toponomastica urbana;
- b) piastrine e capisaldi per indicazioni planimetriche ed altimetriche, di tracciamento, di idranti e simili;
- c) apparecchi e tabelle di segnalazione stradale;
- d) sostegni per gli impianti dei pubblici servizi, con targhe ed apparecchi relativi;
- e) cartelli o tabelle od altri apparecchi intesi a fornire informazioni; cartelli indicatori dei pubblici servizi;
- f) ogni altro apparecchio od impianto per la pubblica utilità che si rendesse necessario.

2. L'installazione deve essere effettuata nel modo più idoneo a produrre il minor danno e disagio alla proprietà privata, compatibilmente con il rispetto dell'esigenza pubblica per cui è compiuta.

3. I proprietari, i possessori e i detentori degli immobili hanno l'obbligo di non rimuovere gli oggetti di cui al primo comma, di non sottrarli alla pubblica vista e di rinnovarli a loro spese quando siano stati distrutti o danneggiati per fatti a loro imputabili.

4. La manutenzione degli oggetti elencati al comma 1, nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o dei privati installatori.

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.

---

<sup>45</sup> Nei modi previsti dal DPR del 30.05.1989, n. 223, art. 42.

6. Il Comune ha altresì il dovere di ripristinare lo stato dei luoghi a rimozione definitiva di quanto installato.

### **Art. 32. Percorsi pedonali e marciapiedi**

1. Nei centri abitati, tutte le vie di nuova formazione, e quelle esistenti per quanto possibile, dovranno essere munite di marciapiedi o comunque di percorso pedonale pubblico, adeguati alle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

2. L'esecuzione dei marciapiedi, sia a raso che rialzati, ove effettuata dai proprietari delle unità immobiliari che li fronteggiano, deve essere realizzata con modalità, materiali, livellette ed allineamenti indicati di volta in volta dal Comune, nel rispetto delle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

3. I marciapiedi e i percorsi pedonali di cui al presente articolo, ancorché realizzati su area privata, sono gravati da servitù di pubblico passaggio.

4. Qualora, per situazioni ambientali o dipendenti dal traffico veicolare, possano risultare situazioni di pericolo, l'amministrazione comunale dispone che i marciapiedi ed i passaggi pedonali siano protetti con barriere idonee allo scopo.

### **Art. 33. Muri di sostegno e di contenimento**

1. I muri di sostegno, salve restando le diverse prescrizioni del piano regolatore generale e della legge<sup>46</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 3,00; eventuali ripiani intermedi dovranno avere profondità non inferiore all'altezza del muro a monte.

3. Il Comune 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. Il Comune può disciplinare dimensioni, tipologie e materiali.

5. Il Comune può prevedere i casi di deroga alle altezze massime dei muri di contenimento.

### **Art. 34. 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.

---

<sup>46</sup> Riferimento al decreto legislativo 30.04.1992 n. 285 (Codice della strada) ed al relativo regolamento.

2. Non sono sottoposte al presente articolo le discariche regolate dalla specifica normativa.

#### **Art. 35. Manifatti stagionali**

1. Si definiscono manifatti stagionali quelle opere e/o interventi volti a insediare sul territorio comunale, su suolo pubblico o privato, manifatti finalizzati al soddisfacimento di esigenze di carattere stagionale ovvero per un tempo massimo di 6 mesi.
2. Tali manifatti devono essere costruiti con materiali leggeri di copertura anche impermeabilizzati, ancorati da montanti non stabilmente fissati al suolo.
3. Il Comune ha facoltà di stabilire condizioni e tipologie costruttive dei manifatti.

#### **Art. 36. Elementi complementari degli immobili**

1. La realizzazione degli elementi complementari degli immobili, qualora ammessi dal PRG e dalle norme vigenti<sup>47</sup>, quali pensiline, verande, tettoie, bussole, bow windows, vani scala, deve avvenire nel rispetto del decoro e del contesto circostante.

#### **Art. 37. 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>48</sup> e nei regolamenti comunali; devono inoltre consentire ed agevolare la libera circolazione degli utenti dei percorsi ciclabili e pedonali, con particolare riferimento all'eliminazione delle barriere architettoniche e di ogni elemento di pericolo o di ostacolo, anche potenziale, rispetto alla piena fruibilità degli spazi interessati.
3. L'apposizione anche provvisoria di mezzi di comunicazione visiva (insegne, bacheche o cartelloni indicanti ditte ed esercizi di arti, mestieri, professioni od industrie) all'interno e all'esterno, esposti alla pubblica vista, è assentita dal Comune ove non alteri gli elementi architettonici dell'edificio, si armonizzi con l'ambiente e non sia in contrasto con eventuali soluzioni conformi di cui il Comune si dota<sup>49</sup>.

#### **Art. 38. 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>47</sup> Ai sensi dell'art. 52 della l.r. 11/1998.

<sup>48</sup> Riferimento al decreto legislativo 30.04.1992 n. 285 (Codice della strada) ed al relativo regolamento.

<sup>49</sup> Il Comune può integrare o modificare tale comma senza pregiudizio della conformità del regolamento al testo regionale tipo.

2. Oltre a quanto stabilito dalle norme di riferimento, il Comune può definire proprie tipologie costruttive sulla base delle specifiche caratteristiche delle zone territoriali interessate.<sup>50</sup>

#### **Art. 39. 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>51</sup>

2. Oltre a quanto stabilito dalle norme di riferimento, il Comune può definire proprie tipologie costruttive sulla base delle specifiche caratteristiche delle zone territoriali interessate.<sup>52</sup>

### **TITOLO V DISPOSIZIONI FINALI**

#### **Art. 40. Deroghe**

1. Le prescrizioni del presente regolamento edilizio non derivanti dall'applicazione di norme legislative sono derogabili unicamente nei casi e con le procedure previste dalla legislazione in materia<sup>53</sup>.

#### **Art. 41. Applicazione del regolamento edilizio e sanzioni**

1. La materia è disciplinata dalla vigente legge<sup>54</sup>.

---

<sup>50</sup> DGR 1810 del 06/09/2012, all. B.

<sup>51</sup> Art. 22, comma 2, lettera e) della l.r. 11/1998.

<sup>52</sup> DGR 1810 del 06/09/2012, all. A.

<sup>53</sup> Riferimento a: l.r. 11/1998, l.r. 13/1998, l.r. 56/1983, D. Lgs. 42/2004.

<sup>54</sup> Riferimento all'art. 57 della l.r. 11/1998.



## APPENDICI TECNICHE

### NORME RELATIVE ALLE TECNICHE DI EFFICIENZA ENERGETICA E L'UTILIZZO DI FONTI ENERGETICHE INTEGRATIVE

#### – Pannelli solari e fotovoltaici

1. E' consentita l'installazione di pannelli solari a servizio di fabbricati a condizione che siano inseriti in maniera armonica con il contesto preesistente.
2. I pannelli potranno essere installati sia sull'edificio sia nelle vicinanze dello stesso.
3. Detti pannelli e la loro eventuale struttura di supporto (strettamente necessaria) non sono computabili ai fini delle distanze, delle altezze, della densità edilizia e del rapporto di copertura.
4. La localizzazione degli impianti fotovoltaici ed eolici dovrà essere compatibile con i criteri per l'individuazione di aree non idonee per l'installazione dei suddetti impianti, così come definiti dalla Giunta regionale mediante la deliberazione n. 9 del 5 gennaio 2011 "individuazione delle aree e dei siti del territorio regionale non idonei all'installazione di impianti fotovoltaici ed eolici ed adeguamento della disciplina regionale in materia di energia e di ambiente mediante la definizione di criteri per la realizzazione degli stessi impianti, ai sensi dei paragrafi 17 e 18 del decreto interministeriale 10 settembre 2010 "linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili".

#### – Impianti geotermici

1. E' consentita l'installazione di impianti geotermici orizzontali e verticali a servizio di fabbricati.
2. Per gli impianti con acqua di falda, dovrà essere richiesto preventivamente un parere agli Uffici regionali competenti.
3. Detti sistemi non sono computabili ai fini delle distanze, della densità edilizia e del rapporto di copertura.

#### – Impianti produttori di biogas

1. E' consentita l'installazione di impianti produttori di biogas della potenzialità massima di 1 Mega (oltre tale potenza gli impianti dovranno sottostare alle leggi vigenti in materia) legati ad aziende agricole di allevamento esistenti nelle zone Eb, e Eg ove è consentita l'attività di allevamento dalle norme "disposizioni specifiche" del capo V delle NTA.

#### – Mini-impianti (potenza < 100 kW) e micro-impianti (potenza fra i 100 e i 1000 kW) idroelettrici

1. E' consentita l'installazione di mini-impianti e micro-impianti idroelettrici previa autorizzazione degli uffici regionali competenti.

#### – Cappotti esterni

1. I cappotti esterni su edifici esistenti, non sono computabili ai fini delle altezze, della densità edilizia e del rapporto di copertura.

#### – Sistemi passivi a guadagno indiretto integrati da effetto serra

1. I sistemi passivi a guadagno indiretto integrati da effetto serra sono consentiti, previa relazione redatta da un tecnico abilitato che ne dimostri l'efficacia per l'edificio in questione.
2. La superficie del sistema passivo a guadagno indiretto non è computabile ai fini della densità edilizia e del rapporto di copertura.

#### – Sistemi schermanti esterni

1. I sistemi schermanti esterni sugli edifici, non sono computabili ai fini delle distanze, della densità edilizia e del rapporto di copertura, in merito alle altezze, non sono computabili se l'occupazione in proiezione orizzontale dal filo dell'edificio non supera 1,20 m.

#### **– Installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli**

Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio dovrà essere prevista, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, nonché per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate nel regolamento stesso e, relativamente ai soli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative, per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20 per cento di quelli totali.