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

COMUNE DI
COMMUNE DE
VILLENEUVE

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

REGOLAMENTO EDILIZIO

APPROVATO CON
DELIBERAZIONE DI
CONSIGLIO COMUNALE N. 28
DEL 14.06.2016

IL SEGRETARIO COMUNALE
(Daniele RESTANO)

COMUNE DI VILLENEUVE Valle d'Aosta Vallée d'Aoste COMMUNE DE VILLENEUVE

PROGETTISTI:

Architetto Cristina BELLONE

IL SINDACO

Sig. Bruno JOCALLAZ

COMUNE DI VILLENEUVE Valle d'Aosta Vallée d'Aoste COMMUNE DE VILLENEUVE

Indice

Art. 1. Oggetto del regolamento edilizio 3
Art. 2. Definizione 4
Art. 3. Attribuzioni 4
Art. 4. Composizione 4
Art. 5. Formazione della Commissione edilizia 4
Art. 6. Funzionamento 5
Art. 7. Durata 6
Art. 8. Sottocommissioni 6
Art. 9. Elaborati richiesti per il rilascio del permesso di costruire 7
Art. 10. Elaborati richiesti per la SCIA edilizia 9
Art. 11. Elaborati richiesti per il rilascio del titolo abilitativo nell'ambito del procedimento unico 11
Art. 12. Comunicazione di variante in corso d'opera 11
Art. 13. Obbligo di affissione del cartello di cantiere 11
Art. 14. Agibilità degli edifici 11
Art. 15. Altezza degli edifici 12
Art. 16. Piani 12
Art. 17. Superficie coperta 13
Art. 18. Definizione di superfici, volumi e densità fondiarie 13
Art. 19. Unità abitativa 15
Art. 20. Locali ad abitazione permanente 15
Art. 21. Distanza tra le costruzioni, della costruzione dal confine, della costruzione dal ciglio o confine della strada 15
Art. 22. Spazi destinati alla sosta ed alla mobilità dei veicoli 16
Art. 23. Tipi di intervento 17
Art. 24. Disponibilità di spazi minimi 18
Art. 25. Altezza minima interna utile dei locali abitabili 18
Art. 26. Scale 18
Art. 27. Norme di settore 19
Art. 28. Inserimento ambientale e decoro degli edifici 20
Art. 29. Decoro degli spazi pubblici e di uso pubblico: loro occupazione 20
Art. 30. Decoro e manutenzione degli edifici e delle aree private 20
Art. 31. Coperture e cornicioni 21
Art. 32. Tinteggiature e decorazioni 22
Art. 33. Sicurezza delle aperture 22
Art. 34. Recinzioni e cancelli 22
Art. 35. Sporgenze fisse o mobili 23
Art. 36. Intercapedini e griglie di aerazione 24
Art. 37. Numeri civici 24
Art. 38. Servitù pubbliche 25
Art. 39. Percorsi pedonali e marciapiedi 25
Art. 40. Muri di sostegno e di contenimento 26

Art. 41. Depositi di materiali a cielo aperto 26
Art. 42. Manufatti stagionali e manufatti funzionali ad attività artigianali / produttive / commerciali 26
Art. 43. Elementi complementari degli immobili 26
Art. 44. Chioschi e mezzi di comunicazione visiva 27
Art. 45. Strutture pertinenziali agli immobili 27
Art. 46. Beni strumentali 27
Art. 47. Deroghe 28
Art. 48. Applicazione del regolamento edilizio e sanzioni 28

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1. Oggetto del regolamento edilizio

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

[1] Art. 53, l.r. 11/1998.

TITOLO II
COMMISSIONE EDILIZIA[2]

Art. 2. Definizione

1. La commissione edilizia (CE) è organo di consulenza tecnica del Comune in materia edilizia e urbanistica[3].

Art. 3. Attribuzioni

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

Art. 4. Composizione

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

Art. 5. Formazione della Commissione edilizia

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

---

[2] Come esplicitato in premessa, questo Titolo fa riferimento alla Commissione edilizia nominata in forma singola dal Comune. Per le Commissioni edilizie nominate in forma associata tra Comuni valgono le regole stabilite dall'apposita Convenzione.
[3] Art. 55, l.r. 11/1998.
[4] Art. 55, commi 1, 2 e 3, l.r. 11/1998.
[5] Art. 7, l.r. 18/1994.
[6] Art. 55, comma 1, l.r. 11/1998.
[7] Con riferimento alla disciplina del sistema delle autonomie – l.r. 54/1998.
[8] Art. 55, comma 3, l.r. 11/1998.

Art. 6. Funzionamento

1. La CE si riunisce ogni qualvolta il presidente o, nel caso in cui questo ne sia impedito, il vice presidente[9], 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, fax) recante l'ordine del giorno della seduta; la convocazione è estesa a tutti i componenti effettivi e, per conoscenza, ai componenti supplenti, tenuto conto dei termini previsti dalla legge vigente[10].
3. Ai lavori della CE possono assistere, senza diritto di voto, i responsabili dei procedimenti sottoposti all'esame della CE stessa[11], l'esperto in materia di tutela di paesaggio[12] 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 (tramite PEC, mail o fax) dal responsabile del procedimento. La CE si esprime entro quindici giorni dalla ricezione degli esiti istruttori[13].[14]
6. I lavori della CE sono diretti dal presidente o, in caso di sua assenza o impedimento, dal vice presidente.
7. Qualora la CE non raggiunga l'intesa per l'espressione di un parere unitario, il parere stesso sarà formulato in maniera puntuale e articolata, e deve essere adeguato ad esprimere i diversi convincimenti.
8. Delle sedute è redatto un verbale a firma del segretario della CE, del Presidente e dei presenti. Il verbale deve indicare il luogo e la data della riunione; il numero e i relativi nominativi dei presenti; l'argomento trattato, con riferimento alla singola pratica, ed il relativo parere motivato.
9. Nei casi diversi da quelli di cui al comma 5, la CE esprime il proprio parere sulla base dell'istruttoria trasmessa al Presidente della CE (tramite PEC, mail o fax) 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.

---

[9] Art. 55, comma 5, l.r. 11/1998.
[10] Art. 60bis, comma 7, l.r. 11/1998.
[11] Artt. 7, 8, 9 e 10, l.r.19/2007.
[12] Art. 7, l.r. 18/1994.
[13] Art. 60bis, comma 7, l.r. 11/1998.
[14] La CE si esprime anche sulle varianti in corso d'opera nei casi esclusi dall'articolo 61bis, l.r. 11/1998.

10. La CE può richiedere alla Giunta comunale di sentire uno o più esperti su specifiche materie; ha altresì facoltà di convocare e sentire i richiedenti i permessi di costruire o loro eventuali delegati, anche insieme ai progettisti, e di eseguire sopralluoghi collegiali, fermi restando i tempi e i modi previsti dalla legge[15].

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.[16]

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), nel rispetto delle vigenti norme[17].

3. I componenti della CE possono rassegnare le proprie dimissioni in qualsiasi momento del loro mandato; le dimissioni hanno effetto all'atto del deposito presso la segreteria del Comune; l'Organo amministrativo competente provvede alla sostituzione entro 30 giorni.

4. I componenti elettivi della CE devono essere sostituiti per i seguenti motivi:

   a) per sopravvenuta incompatibilità nei casi previsti dal precedente art. 4 comma 2;

   b) per assenza ingiustificata ad almeno tre sedute consecutive.

5. I componenti della CE possono essere sostituiti in qualsiasi momento da parte dell'Organo amministrativo competente.

Art. 8. Sottocommissioni

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

---

[15] Art. 60bis, comma 7, l.r. 11/1998.
[16] Art. 55, comma 6, l.r. 11/1998.
[17] Legge 15 luglio 1994, n. 444, in materia di *prorogatio*.

TITOLO III
TITOLI ABILITATIVI

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

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, indirizzata al Comune, deve contenere[18]:
   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[19], nonché la valutazione di impatto ambientale e l'autorizzazione paesaggistica e archeologica, ove previste[20];
   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 (PDF), completo dei seguenti allegati:
      i) estratto della mappa catastale aggiornata, con colorazione dell'immobile interessato (in caso di recupero) e delle vie di accesso, anche in relazione agli immobili confinanti;
      ii) estratti del PRG vigente e degli strumenti urbanistici o dei programmi, intese, concertazioni, attuativi del piano regolatore generale, con tutte le informazioni e le prescrizioni significative per l'area di intervento, compresa l'esistenza delle reti nel sottosuolo dell'area di sedime dell'immobile[21];
      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:

---

[18] Art. 60bis, comma 2, l.r. 11/1998.
[19] Il riferimento è alla Valutazione di impatto ambientale, ai sensi della l.r. 12/2009, e all'autorizzazione paesaggistica e archeologica, qualora previste.
[20] Art. 60bis, comma 2, l.r. 11/1998.
[21] Art. 59, comma 3, l.r. 11/1998.

- 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 per la piena comprensione del progetto, 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 (estesa a 2,5m e sulla prosecuzione della sezione per 5 m);
- se del caso (edifici classificati documento e monumento), 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 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.

4. Per gli interventi di restauro o di risanamento conservativo su immobili classificati come documento o monumento[22], 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;

[22] DGR n. 2515/1999, capitolo II, paragrafo D, e n. 418/1999.

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[23].

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[24]. Gli elaborati dovranno riportare l'indicazione delle modificazioni previste, in relazione al progetto originario, campite di colore blu se si tratta di opere non realizzate, e campite di colore verde se si tratta di nuove opere, su tavole diverse, per una maggiore comprensione.

9. La modulistica di riferimento da utilizzare per l'inoltro della domanda è quella elaborata dal Consorzio degli Enti locali della Valle d'Aosta[25] nell'ambito del progetto "Fines"[26].

Art. 10. Elaborati richiesti per la SCIA edilizia

1. La SCIA[27], indirizzata al Comune, deve contenere:

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

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

   c) eventuali assensi, autorizzazioni o pareri dovuti[28];

   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[29];

---

[23] Art. 60bis, comma 4, l.r. 11/1998.
[24] Art. 61bis, l.r. 11/1998.
[25] L.r. 23 maggio 2011, n. 12.
[26] Riferimento all'area territorio del sito web www.celva.it.
[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.

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 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[30], 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"[31].

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

1. La documentazione e gli elaborati richiesti per il rilascio del titolo abilitativo nell'ambito del procedimento unico sono stabiliti dallo Sportello unico enti locali Valle d'Aosta[32].

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

1. Alle comunicazioni di variante in corso d'opera relative al permesso di costruire e alla SCIA[33], sono allegati gli elaborati progettuali modificati rispetto a quelli allegati alla richiesta o segnalazione originaria, da produrre anche su supporto informatico[34]. Gli elaborati dovranno riportare l'indicazione delle modificazioni previste, in relazione al progetto originario, campite di colore blu se si tratta di opere non realizzate, e campite di colore verde se si tratta di nuove opere, su tavole diverse, per una maggiore comprensione.

Art. 13. Obbligo di affissione del cartello di cantiere[35]

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 quanto richiesto dalla normativa vigente, in materia di sicurezza, e della salute nei cantieri temporanei e mobili.

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[36].

Art. 14. Agibilità degli edifici

1. Gli adempimenti e le procedure necessari per il rilascio del certificato di agibilità sono stabiliti dalla norma nazionale[37].

---

[30] DGR 2515/1999, capitolo II, paragrafo D, e n. 418/1999.
[31] Riferimento all'area territorio del sito web www.celva.it.
[32] L.r. 23 maggio 2011, n. 12; riferimento al sito web www.sportellounico.vda.it.
[33] Riferimento all'art. 61bis della l.r. 11/1998.
[34] Art. 61bis, l.r. 11/1998.
[35] Riferimento all'articolo 60bis, comma 11, della l.r. 11/1998.
[36] Riferimento al D.lgs. 81/2008.
[37] Riferimento agli artt. 24, 25 e 26 del DPR 380/2001 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.

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

CAPO I PARAMETRI EDILIZI, INDICI URBANISTICI E DEFINIZIONI

Art. 15. Altezza degli edifici

1. L'altezza massima di un edificio è quella valutata dalla quota di pavimento del primo piano seminterrato che abbia almeno il 60% della superficie perimetrale fuori terra, a sistemazione avvenuta del terreno, fino alla quota più elevata dell'edificio misurata all'estradosso della copertura.
2. Dal computo delle altezze devono essere escluse
   - le opere accessorie di natura tecnica che si rende necessario collocare al di sopra della copertura (ad esempio camini, vani tecnici la cui altezza non superi metri 1,50).
3. i riporti per la sistemazione del suolo non devono superare metri 1,20 di altezza misurato in aderenza ai muri perimetrali dell'edificio rispetto al profilo naturale del terreno.

Art. 16. Piani

1. Si definisce piano di un edificio lo spazio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). Il soffitto può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo.
2. L'altezza netta del piano è misurata tra pavimento e soffitto o tra pavimento e estradosso delle strutture aggettanti dal soffitto (ovvero al tavolato); nel caso in cui l'interasse risulti inferiore a m 0,40, l'altezza netta del piano è misurata tra pavimento e intradosso delle strutture emergenti dal soffitto. Nel caso di soffitti inclinati o curvi si considera l'altezza media.
3. Il numero dei piani di una costruzione è dato dal numero di piani realizzabili fuori terra compresi i seminterrati, comunque destinati 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[38] e, in caso di destinazione ad uso lavorativo, anche di tutte le norme specifiche che regolano l'attività esercitata.

8. È 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. 25 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[39];

   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 utile abitabile, ai sensi della normativa vigente[40].

Art. 17. Superficie coperta

1. La superficie coperta è la parte di una superficie fondiaria costituita dalla proiezione a terra dell'intero corpo della costruzione emergente dal suolo, comprese le tettoie, le logge, i porticati e le altre analoghe strutture.

2. Sono esclusi dalla superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di m 1,20 dal perimetro della costruzione, nonché lo sporto del tetto, aggettante per non più di m 1,50 dal perimetro della costruzione.

Art. 18. 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[41].

---

[38] Riferimento al DM 05.07.1975.

[39] Riferimento all'art. 95 della l.r. 11/1998.

[40] 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.

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

Superficie lorda dei piani (Slp). È la superficie lorda di ogni piano quella valutata sul rispettivo perimetro esterno, ivi comprese le superfici relative ai vani scale, agli ascensori, ai "bow window" ed alle verande, ai cavedi. Sono escluse le superfici relative a volumi tecnici, anche emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, scale aperte, porticati, «pilotis», logge, balconi, terrazzi.

Superficie lorda di un immobile. È la somma delle superfici lorde di tutti i piani, entro e fuori terra, compreso il sottotetto utilizzabile.

Superficie lorda abitabile (Sla). La superficie lorda abitabile è misurata sul perimetro murario esterno che la delimita, escluse le superfici dei balconi, le logge rientranti dal filo esterno della costruzione, nonché i terrazzi praticabili costituenti copertura di adiacenti corpi di fabbrica o della stessa unità immobiliare, i corpi scala comuni.

Superficie lorda abitabile di un immobile. È la somma delle superfici lorde abitabili delle unità immobiliari che la compongono, valutate per tutti i livelli su cui tali unità si articolano.

Superficie lorda agibile (Slg). La superficie lorda agibile è misurata sul perimetro murario esterno che la delimita, escluse le superfici dei balconi, le logge rientranti dal filo esterno della costruzione, nonché i terrazzi praticabili costituenti copertura di adiacenti corpi di fabbrica o della stessa unità immobiliare, i corpi scala comuni.

Superficie lorda agibile di un immobile. È la somma delle superfici lorde agibili delle unità immobiliari che la compongono, valutate per tutti i livelli su cui tali unità si articolano.

Superficie utile abitabile (Su). È la superficie di pavimento abitabile delle unità abitative residenziali misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre e di eventuali scale interne, logge, balconi e terrazzi.

Superficie utile agibile (Sua). È la superficie di pavimento dei locali destinati a funzioni non residenziali quali il commercio, la produzione, le attività direzionali, il deposito dei materiali e dei prodotti con le relative superfici eventualmente destinate all'esposizione ed altre attività di tipo non residenziale nonché locali accessori qualora non funzionalmente connessi alle singole unità immobiliari. La Sua è misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di scale interne, logge, balconi e terrazzi. Nel caso di impianti con lavorazioni prevalentemente all'aperto o che all'aperto prevedano il deposito dei materiali e dei prodotti finiti, la superficie utile agibile comprende anche le aree coperte che nel progetto risultino destinate a tali lavorazioni e depositi e siano delimitate dal filo esterno delle strutture verticali di sostegno della copertura.

Superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori (Snr). Sono le superfici dei servizi e degli accessori alle singole unità immobiliari o all'intero edificio, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Per servizi ed accessori si intendono le superfici che, comprese o meno nelle unità residenziali, commerciali, direzionali, turistiche, produttive ecc. svolgono funzioni complementari assicurando i servizi funzionalmente connessi alle singole unità immobiliari o all'intero edificio, quali ad esempio: cantinole, sottotetti o soffitte o parti di essi non abitabili ai sensi del regolamento edilizio, locali per impianti tecnologici (ascensori, cabine idriche ed elettriche, lavatoi comuni, centrali termiche o di condizionamento), altri locali a stretto servizio delle residenze; autorimesse singole e collettive, androni d'ingresso, scale comuni, logge, balconi e terrazzi, porticati liberi.

Superfici non residenziali destinate a impianti speciali (Snrs). Sono superfici non residenziali quelle destinate a funzioni speciali quali: serre per uso agricolo famigliare isolate o collegate all'edificio principale; quelle attinenti a strutture e spazi accessori finalizzati al contenimento energetico sia con l'utilizzo delle energie alternative (serre bioclimatiche di idonea esposizione realizzabili con vetrate fisse o con l'utilizzo stagionale di logge e balconi mediante elementi mobili che consentano l'effettivo recupero come spazio accessorio aperto negli altri periodi dell'anno), sia quelle di spazi finalizzati ad un miglioramento generale dell'isolamento termico (chiusure vetrate mobili di logge e balconi; bussole d'ingresso ad unità immobiliari penalizzate da accesso diretto dall'esterno) nei limiti dimensionali fissati dal PRG o dal regolamento edilizio.

Superficie abitabile complessiva (Sc). È la somma della superficie utile abitabile (Su) e del 60% della superficie non residenziale (Snr) destinata a servizi ed accessori.

Superficie agibile complessiva (Sac). È la somma della superficie utile agibile (Sua) e del 60% della superficie non residenziale (Snr) destinata a servizi ed accessori.

Superficie complessiva (Scu). È la sommatoria delle superfici utili abitabili (Su), delle superfici utili agibili (Sua), delle superfici (Snr) per i servizi ed accessori e delle superfici non residenziali destinate a impianti speciali (Snrs).

Superficie urbanistica (Sur). È la sommatoria delle superfici utili abitabili (Su) e delle superfici utili agibili (Sua).

Volume complessivo (Vc). Il volume complessivo è costituito dalla sommatoria dei solidi, sia emergenti che interrati, costituenti la costruzione.

Volume fuori terra (V). Il volume fuori terra è costituito dalla sommatoria dei solidi, emergenti dalla linea del terreno sistemato, costituenti la costruzione.

Volume complessivo abitabile (Vu). Il volume complessivo abitabile rappresenta la sommatoria dei volumi ottenuti moltiplicando le superfici lorde abitabili (Sla) per le corrispondenti altezze lorde.

Volume complessivo agibile (Va). Il volume complessivo agibile rappresenta la sommatoria dei volumi ottenuti moltiplicando le superfici lorde agibili (Slg) per le corrispondenti altezze lorde.

Volume medio abitabile (Vm). Il volume medio è dato dalla media dei volumi abitabili (Vu) di una determinata sottozona con esclusione dei volumi dei fabbricati pubblici o di uso pubblico.

Densità fondiaria (I). La densità fondiaria è il rapporto tra la superficie urbanistica (Sur) e la superficie fondiaria (SF).

Art. 19. Unità abitativa

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

Art. 20. Locali ad abitazione permanente

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

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

1. Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.
2. Il filo di fabbricazione della costruzione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi, sporti del tetto e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di m 1,20; 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:
   - 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 10,00 metri.
4. La distanza tra le costruzioni è inderogabile[42].
5. La distanza dai confini è derogabile, fatto salvo il rispetto della distanza minima delle costruzioni, con l'assenso del confinante espresso attraverso scrittura privata registrata e trascritta.

Densità edilizia massima nell'area di utilizzazione (Imax). Rappresenta la densità fondiaria massima ammissibile sulla superficie di utilizzazione edilizia (SFU), qualora su questa venga utilizzata anche la fabbricabilità di superfici preordinate all'esproprio destinate a spazi pubblici nonché di altre superfici comunque comprese nella stessa sottozona di PRG.

Densità fondiaria media (Im). È il rapporto tra la sommatoria della superficie urbanistica (Sur) di una determinata sottozona e la sommatoria delle relative superfici fondiarie, esclusi gli edifici pubblici o di uso pubblico (municipio, chiesa ..) nonché eventuali fabbricati classificati in contrasto volumetrico con il contesto edilizio del nucleo storico. Nelle zone di tipo A la Im è il rapporto tra la superficie lorda dei piani (Slp) e la superficie fondiaria (SF).

Densità fondiaria massima esistente (Ie). È il valore più elevato della densità fondiaria esistente in una determinata sottozona riferita ad ogni singolo edificio, esclusi gli edifici pubblici o di uso pubblico (municipio, chiesa ..) nonché eventuali fabbricati classificati in contrasto volumetrico con il contesto edilizio del nucleo storico.

Indice di ampliamento (Ia). È un valore percentuale riferito alla superficie urbanistica esistente (Sur) che definisce la possibilità di ampliamento di un immobile esistente laddove sia già superata le densità fondiaria prevista o la stessa non sia definita.

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

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

1. La pendenza massima delle rampe di accesso è pari al 16% in caso di rampe scoperte e del 20% in caso di rampe coperte. Uscita della rampa deve essere per 5 metri in piano o al 4-5%.
2. La larghezza minima delle strade di accesso private è, di norma, di m 3,00, se a servizio di non più di 4 unità abitative, e m 4,50, se a servizio di oltre 4 unità abitative, tenuto conto della strada comunale di accesso.
3. La larghezza massima è pari a 4,5 m.
4. Le rampe di accesso devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole.

CAPO II - INTERVENTI COMPORTANTI TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

Art. 23. Tipi di intervento

1. I tipi di intervento comportanti trasformazioni e urbanistiche ed edilizie sono definiti ai sensi della legge regionale 1759/2014[43], oltre ad altre tipologie di intervento non rientranti nelle definizioni della lr [44] + art 61 lr 11/98.
2. Le definizioni degli interventi sono stabilite dalle vigenti disposizioni in materia.

---

[43] Ai sensi della lr 1759/2014 gli interventi edilizi e le trasformazioni urbanistico-territoriali sono stati raggruppati nelle seguenti tipologie:
1. Manutenzione ordinaria
2. Manutenzione straordinaria
3. Restauro
4. Risanamento conservativo
5. Ristrutturazione edilizia
6. Ristrutturazione urbanistica
7. Nuova costruzione
8. Demolizione

[44] Sono da ricomprendere negli interventi individuati dalla lr 1759/2014 alcune tipologie introdotte dall'articolo 61, comma 1, lettere j), l), o), p), r), s), t), della l.r. 11/1998.

TITOLO V - CARATTERISTICHE DEL PRODOTTO EDILIZIO
CAPO I - FRUIBILITÀ

Art. 24. Disponibilità di spazi minimi

1. I principali percorsi interni ed esterni degli edifici devono essere dotati di vie di accesso atte a consentire il trasporto di infermi o di infortunati da tutti i piani agibili nel rispetto delle norme vigenti[45].
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 dei singoli locali devono rispettare i valori minimi fissati dalle vigenti disposizioni in materia[46].
4. I locali destinati ad attività artigianali, commerciali o industriali devono essere dotati di servizio igienico[47].

Art. 25. Altezza minima interna utile dei locali abitabili

1. Le altezze minime dei vani abitabili sono stabilite dalla vigente legge[48].
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 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 per i vani destinati ad abitazione permanente nel recupero l'altezza minima non deve essere inferiore a m 1,60[49].
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. 26. Scale

1. E' vietato realizzare nei vani scala comuni interni l'apertura di finestre per l'aerazione di locali contigui.

---

[45] Riferimento, in particolare, alle norme relative all'abbattimento delle barriere architettoniche.
[46] 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.
[47] Riferimento all'art. 16 del Dlgs n. 242 del 19.03.96.
[48] Riferimento all'art. 95 della l.r. 11/1998.
[49] Riferimento alla DGR n. 2515/1999.

2. Le caratteristiche delle rampe e dei pianerottoli sono quelle previste dalle normative vigenti[50].
3. All'interno delle unità immobiliari, per l'utilizzo a carattere privato, sono ammesse scale con larghezza utile non inferiore a m 0,80. Scale a chiocciola, o similari, sono ammesse con larghezza utile non inferiore a m 0,60 solamente in caso di recupero di edifici esistenti. Sono escluse dall'applicazione del presente comma le rampe di scale necessarie per superare dislivelli non superiore a un metro.

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

Art. 27. 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.

[50] Riferimento al DM 246/16.05.1987, alla L 13/89, al DM 236/89 e alla L 503/96.

CAPO III NORME TECNICO-AMBIENTALI

Art. 28. Inserimento ambientale e decoro degli edifici

1. Tutti gli interventi, di nuova costruzione o di recupero, devono essere armonicamente inseriti nel contesto ambientale, ponendo particolare attenzione all'orientamento e alla posizione delle coperture, all'allineamento con i fronti esistenti e alle tipologie edilizie presenti nel contesto.
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, sentita la CE, qualora sia nominata, 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. 29. Decoro degli spazi pubblici e di uso pubblico: loro occupazione

1. Le strade, le piazze e gli altri suoli, pubblici o destinati all'uso pubblico, devono essere provvisti di opere per il pronto scolo delle acque meteoriche e di mezzi idonei allo smaltimento delle stesse.
2. La formazione di nuovi frontespizi ciechi visibili da spazi pubblici o di uso pubblico deve essere oggetto di attenta valutazione; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà, il Comune può imporre la decorosa sistemazione di tale frontespizio a spese del proprietario del muro.
3. Cessata l'occupazione del suolo pubblico da parte di privati, il titolare della concessione all'occupazione deve sgomberare il suolo occupato, riportando lo spazio concesso nello stato in cui si trovava precedentemente al rilascio della concessione.
4. In caso di inottemperanza, il ripristino sarà eseguito dal Comune a spese del concessionario; tali spese dovranno essere rimborsate entro trenta giorni dalla richiesta; in difetto, esse saranno riscosse coattivamente[51].

Art. 30. Decoro e manutenzione degli edifici e delle aree private

1. Le tipologie e i materiali costruttivi degli edifici e delle aree private devono assolvere ai requisiti di decoro, funzionalità e durabilità nel tempo, facilità ed economia gestionale.
2. Le aree di proprietà privata, con specifico riferimento a quelle che fronteggiano gli spazi pubblici, qualora non diversamente utilizzate, devono essere sistemate a verde con idonea cura nella formazione del tappeto erboso e delle aiuole, nella messa a dimora di alberi, arbusti, siepi ed altri vegetali, ovvero utilizzate ad orto o frutteto.
3. Le aree libere di pertinenza degli edifici devono mantenere una superficie di suolo permeabile maggiore o uguale al 40% della medesima superficie.

[51] Art. 57, comma 1, l.r. 11/1998.

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[52], a giudizio del Sindaco o dell'UTC.

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. 31. Coperture e cornicioni

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

2. Nel caso di edifici di nuova costruzione, la forma della copertura deve rispondere ai requisiti di inserimento ambientale e decoro degli edifici di cui all'articolo 28 del presente regolamento tenuto conto della scelta del materiale di copertura utilizzato[53].

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 degli edifici deve essere normalmente compresa tra il 35 ed il 45%. Il Comune, sentita la CE, 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 finestrature 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.

---

[52] Art. 58, comma 1, l.r. 11/1998.
[53] Riferimento alla l.r. 13/2007.

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[54]. Nel caso in cui il Consiglio Comunale conceda la deroga[55], è consentita la posa di tegole di colore grigio scuro non riflettente.

8. Negli ambiti esclusi dall'obbligo della copertura in lose sono ammesse, oltre alle coperture in lastre di pietra, coperture in tegole o lamiera di colore marrone o grigio scuro non riflettente.

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.

Art. 32. Tinteggiature e decorazioni

1. Gli interventi di tinteggiatura e di rivestimento delle facciate degli edifici esistenti (differenti da quelli in atto) 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.

Art. 33. Sicurezza delle aperture

1. Tutte le aperture con affaccio su strada devono essere munite di serramenti apribili solamente verso l'interno degli edifici, fino all'altezza minima di m 3,00 dal marciapiede e fino all'altezza minima di m 4,00 dal piano stradale in assenza di marciapiede, fatte salve eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative di sicurezza; anche in quest'ultimo caso devono essere ricercate soluzioni che consentano il rispetto dei criteri richiamati.

2. Sui marciapiedi strade e piazzole 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 griglie o da elementi trasparenti a superficie scabra, tecnicamente idonei e collocati a perfetto livello del suolo.

Art. 34. Recinzioni e cancelli

1. Le recinzioni e i cancelli devono adeguarsi alle tipologie ed ai materiali in uso nell'ambito in cui si collocano, al fine di mantenerne l'unità compositiva; devono presentare aspetto decoroso ed essere dimensionati in stretta aderenza alla funzione che svolgono, ferme restando le prescrizioni delle norme di attuazione del piano regolatore per le singole parti del territorio e le norme vigenti in materia di distanza dalle strade[56].

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.

---

[54] L.r. 13/2007

[55] La deroga potrà essere rilasciata qualora sia prodotta una relazione che attesti che la travatura esistente (qualora deteriorata non potrà essere sostituita più del 50%) non è in grado di sopportare i nuovi carichi e una documentazione fotografica esauriente dello stato delle strutture portanti prima e dopo l'intervento di sostituzione del manto di copertura.

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

4. Le recinzioni verso spazi pubblici o di uso pubblico devono presentare di norma un'altezza non superiore a m 1,50 , compreso l'eventuale cordolo, e possono essere costituite da uno zoccolo pieno di altezza non superiore a m 0.5; possono tuttavia essere consentite recinzioni di forma e dimensione diverse.

5. Le recinzioni tra le proprietà possono essere realizzate oltre che nei modi previsti dai precedenti commi, con reti e siepi, con sola siepe, con muri pieni, per altezze non superiori a m 1.50.

6. I cancelli carrai devono distare m 5.00 dal ciglio stradale, evitando l'occupazione degli eventuali marciapiedi. Fanno eccezione, all'interno dei centri storici, nei centri abitati già edificati, i cancelli automatici, scorrevoli o che si aprono all'interno della proprietà che potranno distare metri 1,00 dal ciglio stradale.

7. I cancelli pedonali e carrai inseriti nelle recinzioni devono presentare altezza non superiore a m 2.00; essi devono aprirsi all'interno della proprietà; eventuali apparecchiature elettriche, citofoniche e di apertura automatica devono essere opportunamente protette ed inserite nel contesto della struttura.

Art. 35. Sporgenze fisse o mobili

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

2. Ove non escluse o limitate dall'applicazione delle vigenti leggi e dei loro regolamenti di attuazione[57], sono ammesse le seguenti sporgenze massime:

   a) 1/3 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 5,00 dal piano stradale;

   b) m 1.20 per tende parasole che non possono comunque superare la larghezza del marciapiede e devono avere il bordo inferiore ad una altezza minima di m 2.50 dal piano medio del marciapiede medesimo o dal suolo;

   c) m 0,70 per altri corpi aggettanti compresi nel tratto verticale misurato a partire dal piano medio del marciapiede o del suolo fino all'altezza di m 2.50, ove non costituiscono ostacolo alla viabilità.

3. La collocazione di tende parasole aggettanti su aree pubbliche può essere vietata dal Comune quando esse ostacolino il traffico, costituiscano pericolo per le persone, limitino la visibilità, nonché per motivi di inserimento ambientale e decoro urbano.

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

Art. 36. Intercapedini e griglie di aerazione

1. Ai fini del presente articolo è definito "intercapedine" il vano situato sotto il livello del suolo e compreso tra il muro perimetrale di una costruzione ed i muri di sostegno del terreno circostante, appositamente realizzati; l'intercapedine ha la finalità di consentire l'illuminazione indiretta, l'aerazione e la protezione dall'umidità dei locali interrati e seminterrati, nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenute.
2. Esternamente agli allineamenti individuati dal filo di fabbricazione delle costruzioni, e anche inferiormente al suolo pubblico, può essere consentita ai proprietari frontisti la realizzazione di intercapedini di servizio o di isolamento, protette da griglie di copertura antisdrucciolevoli, 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[58].
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 0,30;
   b) larghezza massima non maggiore a m 1,00;
   c) altezza libera interna non inferiore al 90% dell'altezza interna del vano interrato a cui è dedicata;
5. Il fondo dell'intercapedine deve risultare 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.
7. Le intercapedini di cui al presente articolo sono realizzabili solo qualora non interferiscano con le infrastrutture comunali.

Art. 37. 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[59]. La tipologia delle targhette è definita dal comune e deve essere uniforme in tutto il territorio.
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.

---

[58] Riferimento alla deliberazione del Consiglio regionale n. 518/XI del 24 marzo 1999.
[59] Nei modi previsti dal DPR del 30.05.1989, n. 223, art. 42.

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.

Art. 38. 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;

   f) cartelli indicatori dei pubblici servizi;

   g) ogni altro apparecchio od impianto per la pubblica utilità che si rendesse necessario.

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

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

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

5. Il Comune ha il dovere di rimuovere a suo carico quanto installato in caso di interventi di manutenzione sull'edificio realizzati dai proprietari per la durata dei lavori.

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

Art. 39. Percorsi pedonali e marciapiedi

1. Nei centri abitati, tutte le vie di nuova formazione, e quelle esistenti per quanto possibile, dovranno essere munite di marciapiedi o comunque di percorso pedonale pubblico, 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. 40. Muri di sostegno e di contenimento

1. I muri di sostegno, salve restando le diverse prescrizioni del piano regolatore generale e della legge[60], 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. Qualora il muro emerga dal profilo del terreno o sia posizionato ad una distanza dal confine inferiore alla sua altezza, serve l'autorizzazione del vicino.
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 automatica alle altezze massime dei muri di contenimento.

Art. 41. Depositi di materiali a cielo aperto

1. Si definiscono depositi di materiali a cielo aperto gli spazi destinati al deposito di materiali e manufatti edilizi, di cantiere, nonché gli spazi per deposito ed esposizione di merci con o senza vendita (roulotte, motocaravan, autoveicoli nuovi e usati, cataste di legna, materiali vari), non supportati da costruzioni che determinino superficie utile.
2. Non sono sottoposte al presente articolo le discariche regolate dalla specifica normativa.

Art. 42. Manufatti stagionali

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

Art. 43. Elementi complementari degli immobili

1. La realizzazione degli elementi complementari degli immobili, qualora ammessi dal PRG e dalle norme vigenti[61], quali pensiline, verande, tettoie, bussole, bow windows, vani scala, gazebo, deve avvenire nel rispetto del decoro e del contesto circostante.

---

[60] Riferimento al decreto legislativo 30.04.1992 n. 285 (Codice della strada) ed al relativo regolamento.
[61] Ai sensi dell'art. 52 della l.r. 11/1998.

Art. 44. Chioschi e mezzi di comunicazione visiva

1. I chioschi, le cabine telefoniche, le edicole e gli altri elementi di arredo urbano, anche se di tipo precario e temporaneo, sia pubblici che privati, devono corrispondere a criteri di rigoroso inserimento nell'equilibrio urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante.
2. Tali elementi devono rispettare le disposizioni contenute nelle vigenti leggi 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[62].

Art. 45. Strutture pertinenziali agli immobili

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

Art. 46. Beni strumentali

1. La realizzazione di beni strumentali a servizio di fondi coltivati nelle zone territoriali di tipo E per i quali è escluso il parere di razionalità è disciplinata dalle norme di riferimento.[63]

---

[62] Il Comune può integrare o modificare tale comma senza pregiudizio della conformità del regolamento al testo regionale tipo.

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

TITOLO VI
DISPOSIZIONI FINALI

Art. 47. 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[64].

Art. 48. Applicazione del regolamento edilizio e sanzioni

1. La materia è disciplinata dalla vigente legge[65].

[64] Riferimento a: l.r. 11/1998, l.r. 13/1998, l.r. 56/1983, D. Lgs. 42/2004.
[65] Riferimento all'art. 57 della l.r. 11/1998.

APPENDICE TECNICA

In relazione all'obiettivo di ridurre le emissioni climalteranti, di migliorare la qualità della vita e dell'ambiente nelle aree urbane, è sempre consentita l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli, a servizio degli edifici esistenti. Nel caso di edifici classificati Documento e Monumento è necessario acquisire il parere vincolante della Soprintendenza per i beni e le attività culturali.

Per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale , con superficie utile superiore a 500 mq, e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, il titolo abilitativo deve prevedere obbligatoriamente l'istallazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli.