

# Comune di Sarre



## Regolamento

# Edilizio

testo adottato con deliberazione C.C. n. 305 del 25 marzo 2015  
testo approvato con deliberazione C.C. n. 33 del 12 novembre 2015  
testo modificato con deliberazione C.C. n.47 del 25 marzo 2021

## INDICE

<b>TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>PAG. 4</b>
Art. 1 – Oggetto del regolamento	4
<b>TITOLO II – COMMISSIONE EDILIZIA .....</b>	<b>PAG. 5</b>
Art. 2 – Definizione	5
Art. 3 – Attribuzioni	5
Art. 4 – Composizione	5
Art. 5 – Formazione	6
Art. 6 – Funzionamento	6
Art. 7 – Durata	8
Art. 8 – Compensi	8
<b>TITOLO III – TITOLI ABILITATIVI.....</b>	<b>PAG. 9</b>
Art. 9 – Premessa	9
Art. 10 – Domanda di permesso di costruire	9
Art. 11 – Segnalazione certificata di inizio dell'attività edilizia – SCIA edilizia	9
Art. 12 – Comunicazione di varianti in corso d'opera	9
Art. 13 – Dichiarazione di inizio dei lavori oggetto di permesso di costruire	9
Art. 14 – Varianti al permesso di costruire	10
Art. 15 – Voltura dei permessi di costruire e delle SCIA edilizie	10
Art. 16 – Denuncia di ultimazione dei lavori e certificato di agibilità – SCA	10
Art. 17 – Elaborati richiesti per il rilascio del titolo abilitativo nell'ambito del procedimento unico	11
Art. 18 – Obbligo di affissione del cartello di cantiere	11
Art. 19 – Versamento del contributo afferente ai titoli abilitativi	11
<b>TITOLO IV – PARAMETRI EDILIZI, INDICI URBANISTICI E TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO O URBANISTICO.....</b>	<b>PAG. 13</b>
<b>CAPO I – PARAMETRI EDILIZI, INDICI URBANISTICI E DEFINIZIONI</b>	<b>PAG. 13</b>
Art. 20 – Altezza degli edifici	13
Art. 21 – Piani	13
Art. 22 – Superficie coperta	14
Art. 23 – Definizione di superfici, volumi e densità fondiarie	15
Art. 24 – Unità abitative	15
Art. 25 – Vano	16
Art. 26 – Locali ad abitazione permanente	16
Art. 27 – Distanza tra le costruzioni, della costruzione dal confine, della costruzione dal ciglio o confine della strada	16
Art. 28 – Spazi destinati alla sosta e alla mobilità dei veicoli	17
<b>CAPO II – INTERVENTI COMPORTANTI TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE.....</b>	<b>PAG. 19</b>
Art. 29 – Tipi di intervento	18

<b>TITOLO V – CARATTERISTICHE DEL PRODOTTO EDILIZIO .....</b>	<b>PAG.</b>	<b>19</b>
<b>CAPO I – FRUIBILITÀ .....</b>	<b>PAG.</b>	<b>19</b>
Art. 30 – Disponibilità di spazi minimi		19
Art. 31 – Altezza minima interna utile dei locali abitabili		19
Art. 32 – Scale		20
<b>CAPO II – REQUISITI PRESTAZIONALI, INSERIMENTO AMBIENTALE E QUALITÀ DEL PRODOTTO EDILIZIO .....</b>	<b>PAG.</b>	<b>21</b>
Art. 33 – Norme di settore		21
<b>CAPO III – NORME TECNICO-AMBIENTALI .....</b>	<b>PAG.</b>	<b>22</b>
Art. 34 – Inserimento ambientale e decoro degli edifici		22
Art. 35 – Decoro degli spazi pubblici e di uso pubblico: loro occupazione		22
Art. 36 – Decoro e manutenzione degli edifici e delle aree private		22
Art. 37 – Scavi e allacciamenti ai servizi		23
Art. 38 – Coperture e cornicioni		23
Art. 39 – Tinte e decorazioni		24
Art. 40 – Sicurezza delle aperture		25
Art. 41 – Recinzioni e cartelli		25
Art. 42 – Sporgenze fisse o mobili		26
Art. 43 – Intercapedini e griglie di aerazione		27
Art. 44 – Numeri civici		28
Art. 45 – Servitù pubbliche		28
Art. 46 – Percorsi pedonali e marciapiedi		29
Art. 47 – Muri di sostegno e di contenimento		29
Art. 48 – Depositi di materiale a cielo aperto		30
Art. 49 – Manufatti stagionali		31
Art. 50 – Elementi complementari degli immobili		31
Art. 51 – Chioschi e mezzi di comunicazione visiva		31
Art. 52 – Strutture pertinenziali agli immobili		32
Art. 53 – Beni strumentali		32
<b>TITOLO VI – DISPOSIZIONI FINALI .....</b>	<b>PAG.</b>	<b>33</b>
Art. 54 – Dergoghe		33
Art. 55 – Sanzioni		33
Art. 56 – Approvazione ed entrata in vigore		33

**TITOLO I**  
**DISPOSIZIONI GENERALI**

**Art. 1**

*(Oggetto del regolamento)*

1. Il presente regolamento disciplina, in armonia con le disposizioni di legge:
  - a) la composizione, la durata, la formazione, le attribuzioni e il funzionamento della commissione edilizia, nel rispetto del criterio secondo cui l'istruttoria tecnico-giuridica delle pratiche è compito del responsabile del procedimento, mentre compete alla commissione la valutazione di merito sul progetto;
  - b) gli adempimenti inerenti ai titoli abilitativi edilizi e comunque alla legittimazione delle trasformazioni edilizie o urbanistiche del territorio;
  - c) i parametri e gli indici edilizi, i tipi di intervento edilizio o urbanistico;
  - d) le caratteristiche del prodotto edilizio.
2. Il presente regolamento 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**

### **COMMISSIONE EDILIZIA**

#### **Art. 2**

*(Definizione)*

1. La commissione edilizia è organo di consulenza tecnica del Comune di Sarre in materia edilizia e urbanistica.

#### **Art. 3**

*(Attribuzioni)*

1. La commissione edilizia esprime pareri preventivi obbligatori non vincolanti nei casi previsti dalla legge.

2. La commissione edilizia 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 commissione edilizia valuta i soli aspetti architettonici ed edilizi delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico.

4. Non spetta alla commissione edilizia esprimersi circa la coerenza degli interventi proposti rispetto agli strumenti urbanistici e alle leggi di settore.

#### **Art. 4**

*(Composizione)*

1. Della commissione edilizia fanno parte:

- a) tre componenti effettivi, scelti fra cittadini maggiorenni, dotati dell'elettorato attivo e passivo, competenti per esperienza e specifica preparazione nelle discipline riguardanti l'edilizia, l'urbanistica e l'ambiente e in possesso di laurea magistrale;
- b) un componente supplente, per garantire l'attività della commissione.

2. Non possono essere nominati a far parte della commissione edilizia i dipendenti e gli amministratori del Comune di Sarre, nonché i parenti ed affini di 1° grado degli stessi.

3. La carica di membro della commissione edilizia è incompatibile con analoga carica ricoperta in un altro comune.

## **Art. 5**

### *(Formazione)*

1. La prima seduta della commissione edilizia è convocata dal responsabile del servizio tecnico, previa nomina dei componenti da parte della giunta comunale, ai sensi dell'articolo 21, comma 4, lettera l) dello statuto comunale; durante tale riunione si provvede all'elezione del presidente e del vice presidente della commissione edilizia.

2. Esercita le funzioni di segretario della commissione edilizia, senza diritto di voto, il responsabile del servizio tecnico o altro dipendente dallo stesso designato.

3. La commissione edilizia deve adottare un regolamento interno che individui criteri interpretativi e regole di comportamento che intende seguire nella propria attività.

## **Art. 6**

### *(Funzionamento)*

1. La commissione edilizia si riunisce ogni qualvolta il presidente o, nel caso in cui questo ne sia impedito, il vice presidente, lo ritenga necessario ed opportuno.

2. La commissione edilizia, con un preavviso di almeno 5 giorni, è convocata dal presidente o, in caso di suo impedimento, dal vice presidente mediante invito scritto recapitato esclusivamente per posta elettronica semplice o certificata, recante l'ordine del giorno della seduta; la convocazione è estesa a tutti i componenti effettivi e, per conoscenza, al componente supplente, tenuto conto dei termini previsti dall'articolo 6obis, comma 7 della legge regionale 6 aprile 1998, n. 11.

3. Ai lavori della commissione edilizia possono assistere, senza diritto di voto, i responsabili dei procedimenti sottoposti all'esame della commissione stessa, l'esperto in materia di tutela di paesaggio 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 commissione edilizia sono valide quando sia presente la maggioranza dei componenti della commissione.

5. La commissione edilizia esprime il proprio parere relativo al rilascio del permesso di costruire sulla base dell'istruttoria trasmessa al presidente della commissione stessa, esclusivamente tramite posta elettronica semplice o certificata dal responsabile del procedimento. La commissione edilizia si esprime entro quindici giorni dalla ricezione degli esiti istruttori.

6. I lavori della commissione edilizia sono diretti dal presidente o, in caso di sua assenza o impedimento, dal vice presidente.

7. Qualora la commissione edilizia 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 commissione edilizia e del presidente. Il verbale deve indicare il luogo e la data della riunione, il numero e i relativi nominativi dei presenti, l'argomento trattato, con riferimento alla singola pratica, ed il relativo parere motivato.

9. Nei casi diversi da quelli di cui al comma 5, la commissione edilizia esprime il proprio parere sulla base dell'istruttoria, trasmessa al presidente della commissione edilizia esclusivamente tramite posta elettronica semplice o certificata dal responsabile del procedimento, secondo i modi e i tempi stabiliti dalla norma di riferimento per il relativo procedimento. Qualora la commissione edilizia 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 commissione edilizia deve precisare l'oggetto dell'integrazione o del supplemento richiesto.

10. La commissione edilizia può disporre 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.

11. Vi è interesse di carattere privato all'argomento quando il componente della commissione edilizia 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 commissione edilizia; 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 commissione edilizia 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.

13. I componenti della commissione edilizia 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 commissione edilizia è pari a quella della giunta comunale che ha provveduto alla sua nomina.
2. I componenti effettivi della commissione edilizia, allo scadere del proprio mandato, non sono immediatamente rieleggibili.
3. La commissione edilizia in carica conserva le sue competenze fino a che non sia rinnovata la composizione della stessa da parte della giunta comunale, nel rispetto delle vigenti norme.
4. I componenti della commissione edilizia possono rassegnare le proprie dimissioni in qualsiasi momento del loro mandato; le dimissioni, indirizzate alla giunta comunale, sono assunte al protocollo nella medesima giornata di presentazione, sono irrevocabili, non necessitano di presa d'atto e sono immediatamente efficaci; la giunta comunale provvede alla sostituzione entro 30 giorni.
5. I componenti della commissione edilizia devono essere sostituiti per sopravvenuta incompatibilità nei casi previsti dall'articolo 4, commi 2 e 3; alla sostituzione provvede la giunta comunale entro 30 giorni dal verificarsi dell'evento.

**Art. 8**  
*(Compensi)*

1. Per l'esercizio delle funzioni di membro della commissione edilizia, non è previsto alcun compenso né rimborso spese comunque denominato.

**TITOLO III**  
**TITOLI ABILITATIVI**

**Art. 9**

*(Premessa)*

1. I titoli abilitativi delle trasformazioni urbanistiche o edilizie sono quelli previsti dalla legge regionale 6 aprile 1998, n. 11.

**Art. 10<sup>1</sup>**

*(Domanda di permesso di costruire)*

1. *Il procedimento per il rilascio del permesso di costruire è disciplinato dall'articolo 60bis della legge regionale 6 aprile 1998, n. 11.*

2. *Al di fuori dei casi di cui all'articolo 60bis, comma 2 della legge regionale 6 aprile 1998, n. 11, la domanda per il rilascio del permesso di costruire è presentata, su supporto informatico firmato digitalmente utilizzando i modelli disponibili sul sito istituzionale del Comune di Sarre.*

**Art. 11<sup>2</sup>**

*(Segnalazione certificata di inizio dell'attività edilizia – SCIA edilizia)*

1. *Il procedimento per la presentazione della SCIA è disciplinato dall'articolo 61 della legge regionale 6 aprile 1998, n. 11.*

2. *Al di fuori dei casi di cui all'articolo 61, comma 2 della legge regionale 6 aprile 1998, n. 11, la SCIA deve essere predisposta ed inviata su supporto informatico firmato digitalmente utilizzando i modelli disponibili sul sito istituzionale del Comune di Sarre.*

**Art. 12<sup>3</sup>**

*(Comunicazione di varianti in corso d'opera)*

1. *Il procedimento per la comunicazione di varianti in corso d'opera è disciplinato dall'articolo 61bis della legge regionale 6 aprile 1998, n. 11.*

2. *La comunicazione di variante in corso d'opera deve essere predisposta ed inviata su supporto informatico firmato digitalmente utilizzando i modelli disponibili sul sito istituzionale del Comune di Sarre.*

**Art. 13<sup>4</sup>**

*(Dichiarazione di inizio dei lavori oggetto di permesso di costruire)*

Regolamento Edilizio

1. *La dichiarazione di inizio dei lavori deve essere predisposta ed inviata su supporto informatico firmato digitalmente utilizzando i modelli disponibili sul sito istituzionale del Comune di Sarre.*

**Art. 14<sup>5</sup>**

*(Varianti al permesso di costruire)*

1. *Il procedimento per il rilascio delle varianti al permesso di costruire è disciplinato dall'articolo 60bis della legge regionale 6 aprile 1998, n. 11.*

2. *Al di fuori dei casi di cui all'articolo 60bis, comma 2 della legge regionale 6 aprile 1998, n. 11, la domanda per il rilascio del permesso di costruire è presentata, su supporto informatico firmato digitalmente utilizzando i modelli disponibili sul sito istituzionale del Comune di Sarre.*

**Art. 15**

*(Voltura dei permessi di costruire e delle SCIA edilizie)*

1. Il titolare del permesso di costruire deve essere, per tutta la durata dei lavori, il proprietario o l'avente diritto; ove tale condizione si trasferisca dall'originario titolare ad altri soggetti, è fatto obbligo a questi ultimi di richiedere al Comune di Sarre la voltura del permesso di costruire.

2. Il titolare della SCIA edilizia deve essere, per tutta la durata dei lavori, il proprietario o l'avente diritto; ove tale condizione si trasferisca dall'originario titolare ad altri soggetti, è fatto obbligo a questi ultimi di comunicare al Comune di Sarre la voltura della SCIA.

3. La domanda di voltura del permesso di costruire e la comunicazione di voltura della SCIA devono essere corredate dagli atti che comprovano l'avvenuto trasferimento della qualità di proprietario o avente titolo.

**Art. 16<sup>6</sup>**

*(Denuncia di ultimazione dei lavori e segnalazione certificata di agibilità - SCA)*

1. *Il procedimento per la presentazione della SCA è disciplinato dall'articolo 63ter della legge regionale 6 aprile 1998, n. 11.*

2. *Al di fuori dei casi di cui al comma 2 degli articoli 60bis e 61 della legge regionale 6 aprile 1998, n. 11, la SCA deve essere predisposta ed inviata su supporto informatico firmato digitalmente utilizzando i modelli disponibili sul sito istituzionale del Comune di Sarre.*

3. *Al di fuori dei casi di cui al comma 2 degli articoli 60 bis e 61 della legge regionale 6 aprile 1998, n. 11, la denuncia di ultimazione dei lavori deve essere predisposta ed inviata su*

*supporto informatico firmato digitalmente utilizzando i modelli disponibili sul sito istituzionale del Comune di Sarre.*

### **Art. 17**

*(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 degli enti locali della Valle d'Aosta.

### **Art. 18**

*(Obbligo di affissione del cartello di cantiere)*

1. Per qualunque titolo abilitativo rilasciato o presentato, al momento dell'inizio dei lavori deve essere collocato sul luogo dei medesimi un cartello a caratteri ben visibili indicante:

- a) il tipo di intervento in corso di realizzazione;
- b) la natura del titolo abilitativo all'esecuzione delle opere e gli estremi del medesimo;
- c) il nominativo dell'intestatario del titolo abilitativo;
- d) il nominativo del progettista;
- e) il nominativo del direttore dei lavori;
- f) il nominativo dell'esecutore dei lavori;
- g) il nominativo del calcolatore delle strutture (ove prescritto);
- h) il nominativo del direttore dei lavori delle strutture (ove prescritto);
- i) il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione (ove prescritto);
- j) il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (ove prescritto);
- k) ogni altro dato o nominativo previsto da norme vigenti.

2. Sul luogo dei lavori deve inoltre essere affissa in maniera ben visibile, qualora prevista, copia della notifica preliminare richiesta dalle norme in materia di sicurezza sul lavoro.

### **Art. 19**

*(Versamento del contributo afferente ai titoli abilitativi)*

1. La quota di contributo commisurata al costo di costruzione, determinata secondo la vigente normativa, è corrisposta per l'intero ammontare alla presentazione della dichiarazione di inizio dei lavori oppure, qualora il titolare del titolo abilitativo ne faccia richiesta formale, secondo le seguenti modalità:

- a) il 25% entro trenta giorni dalla data di rilascio del permesso di costruire;
- b) il 25% entro sei mesi dalla data di rilascio del permesso di costruire;

- c) il 25% entro dodici mesi dalla data di rilascio del permesso di costruire;
- d) il 25% entro diciotto mesi dalla data di rilascio del permesso di costruire.

2. Nel caso di rateizzazione del versamento, sia esso relativo al costo di costruzione che agli oneri di urbanizzazione, il titolare del titolo abilitativo dovrà prestare idonea garanzia, a mezzo di fideiussione bancaria o assicurativa, per un ammontare pari all'importo complessivamente dovuto, maggiorato del 100%.

3. La garanzia di cui al comma 2 dovrà coprire le somme dovute per tutta la durata del titolo abilitativo; se ne potrà disporre lo svincolo anticipato solo previa verifica del regolare versamento dell'intero ammontare del contributo, non essendo ammessi svincoli parziali al pagamento delle singole rate.

4. Nel caso di interventi di edilizia convenzionata, la riduzione della parte di contributo commisurata al costo di costruzione, quale prevista dalla vigente normativa, è subordinata alla stipula di una convenzione con il Comune di Sarre, o al rilascio da parte del concessionario al Comune di Sarre di un atto unilaterale di obbligo, recante l'impegno a mantenere, per almeno venti anni dalla data di ultimazione dei lavori, la destinazione ad abitazione permanente o principale; la convenzione o l'atto unilaterale di obbligo devono essere trascritti a cura del Comune di Sarre e a spese del concessionario, prima del rilascio del titolo abilitativo.

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

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

**Art. 20**

*(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. Tale altezza varia a seconda delle zone, nei limiti espressamente previsti nelle corrispondenti tabelle delle norme tecniche di attuazione.

3. Dal computo delle altezze devono essere escluse le opere accessorie di natura tecnica che si rende necessario collocare al di sopra della copertura quali i camini, le antenne, le parabole e gli impianti simili.

4. <sup>7</sup>

5. <sup>8</sup>

6. I vani tecnici necessari dovranno essere collocati all'interno della sagoma del fabbricato, ad eccezione dei fabbricati situati nelle sottozone Bb.

7. I riporti per la sistemazione del suolo non devono superare metri 1,00 di altezza misurato in aderenza ai muri perimetrali dell'edificio, rispetto al profilo naturale del terreno preesistente all'intervento.

8. In corrispondenza dell'accesso al piano interrato, la parte emergente rispetto alla quota del piano di campagna, non potrà superare i metri 3,00 misurata all'intradosso del primo solaio.

9. <sup>9</sup>

**Art. 21**

*(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; nel caso in cui le strutture emergenti aggettanti dal soffitto abbiano interasse inferiore a metri 0,40, l'altezza netta del piano è

misurata tra pavimento e intradosso delle strutture stesse sottotrave. Nel caso di soffitti inclinati 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, esclusi i piani interrati e inclusi i sottotetti.

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'articolo 21<sup>o</sup>, comma 7, del presente regolamento, prescindendo da eventuali accessi della larghezza massima definita in metri 3,00 per accessi pedonali, in metri 4,50 per accessi veicolari e in metri 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 e, in caso di destinazione ad uso lavorativo, anche di tutte le norme specifiche che regolano l'attività esercitata.

8. Il soppalco dovrà essere aperto, per almeno due terzi della lunghezza, dalla parte in cui si affaccia sul vano sottostante e dovrà essere dotato di idoneo parapetto.

9. *La porzione di superficie di soppalco che ha una altezza media maggiore o uguale a quella prevista dall'articolo 95 della legge regionale 6 aprile 1998, n. 11, fino ad una altezza minima di metri 1,80 (metri 1,60 nei recuperi), calcolata al lordo di eventuali tramezzature o vani, è da considerare nel computo della superficie utile agibile (SUA), come anche il piano che genera, nel numero complessivo dei piani.<sup>11</sup>*

10. *Fatto salvo quanto previsto al comma 9 la porzione di superficie di soppalco che ha una altezza media inferiore a quella prevista dall'articolo 95 della legge regionale 6 aprile 1998, n. 11, calcolata al lordo di eventuali tramezzature o vani, è da considerare come superficie non residenziale (SNR) ed il piano che genera non comporta aumento del numero complessivo dei piani.<sup>12</sup>*

11. *La superficie dei sottotetti non agibili raggiungibile con scala fissa sia interna che esterna al fabbricato, calcolata al lordo di eventuali tramezzature o vani, è da considerare come superficie non residenziale (SNR).<sup>13</sup>*

## **Art. 22**

### *(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 metri 1,20 dal perimetro della costruzione, nonché lo sporto del tetto, aggettante per non più di metri 1,50 dal perimetro della costruzione.

### **Art. 23**

*(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.

2. <sup>14</sup>

3. Sono escluse dal conteggio della SUR le serre bioclimatiche collegate e funzionali all'edificio, nella misura massima del 15% della superficie utile (SU), con certificazione energetica che attesti un risparmio energetico di almeno il 10%.

### **Art. 24**

*(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 *nella stessa*<sup>15</sup> costruzione e *collegati internamente alla stessa unità immobiliare*<sup>16</sup>, dispongono di un ingresso indipendente o di disimpegno comune (pianerottoli, ballatoi, terrazze) 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.

*1bis. Non sono ammessi vani di unità abitative disposti su più livelli sprovvisti di scale interne, come indicato all'articolo 39, e muniti esclusivamente di ascensori o montacarichi.*<sup>17</sup>

2. La superficie minima della singola unità abitativa dovrà essere almeno di m<sup>2</sup> 40,00, fatti salvi gli interventi di recupero per i quali, qualora la superficie interessata sia minore, questa sarà ammessa.

3. *In deroga a quanto riportato al comma 2, si ammette il dimensionamento minimo definito dal D.M. 15 luglio 1975 - requisiti igienico-sanitari delle abitazioni, nei seguenti casi:*

a) *qualora l'intervento riguardi edifici sparsi o collocati in ambito delle zone A, comunque posti in aree del territorio comunale la cui altitudine sia pari o superiore a 900 metri s.l.m.;*

b) *qualora si intenda realizzare, ai sensi e nei limiti dell'articolo 90quater della legge regionale 6 aprile 1998, n. 11, case o appartamenti per vacanze. In tal caso, la*

*destinazione d'uso delle singole abitazioni ottenute non potrà successivamente modificarsi in abitazione permanente o principale, se non adattandole alle condizioni di cui al comma 2 e rispettando i parametri urbanistici previsti dalla rispettiva zona.<sup>18</sup>*

### **Art. 25**

*(Vano)*

1. Il vano è lo spazio coperto delimitato da pareti anche se non raggiungono il soffitto. La parete interrotta da notevole apertura (arco o simili) deve considerarsi divisoria di due vani, salvo che uno di questi, per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio come parte integrante dell'altro.

### **Art. 26**

*(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 monocali. Le caratteristiche dei locali sono quelle definite dalla legge vigente (superfici, rapporto di illuminazione, areazione).

2. Nell'alloggio con una sola camera, questa dovrà avere una superficie minima di m<sup>2</sup> 14,00; se invece sono previste due o più camere, sarà sufficiente per ognuna la superficie di m<sup>2</sup> 9,00.

3. Per il recupero dei fabbricati nelle zone A, le superfici minime di cui al comma 2 potranno essere rispettivamente di m<sup>2</sup> 11,50 e di m<sup>2</sup> 7,50.

### **Art. 27**

*(Distanza tra le costruzioni, della costruzione dal confine, della costruzione dal ciglio o confine della strada)*

1. Le distanze tra le costruzioni, della costruzione dal confine, della costruzione dal ciglio o confine della strada, 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 metri 1,50; sono inclusi nel perimetro anzidetto i bow windows, le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.

3. La distanza tra il filo di fabbricazione di cui al comma 2 e le altre costruzioni e manufatti edilizi, i confini di proprietà, gli assi stradali e qualsivoglia elemento edilizio interagente direttamente con il fabbricato in costruzione è calcolata con il metodo lineare, cioè la distanza è

definita dalla linea perpendicolare al filo di fabbricazione, fino ad intercettare l'edificio antistante o l'elemento da cui si misura la distanza, da calcolare in modo reciproco tra l'edificio in costruzione e gli elementi confrontanti. La distanza minima tra fabbricati non confrontanti è pari a metri 3,00.

4. La distanza tra le costruzioni è inderogabile.

5. Nello stesso fabbricato le pareti che si fronteggino, realizzate in conseguenza di riseghe del perimetro della costruzione, dovranno rispettare un minimo di metri 5,00 di distanza quando trattasi di pareti finestrate.

6. 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.

7. Le costruzioni totalmente interrato con copertura a piano viabile calcolata per un sovraccarico di 2.000 kg/m<sup>2</sup> potranno estendersi fino al confine di proprietà.

8. Gli scavi previsti in adiacenza al muro di sostegno della strada comunale dovranno essere realizzati adottando tutte le precauzioni atte a garantire la stabilità della strada e dei relativi manufatti.

## **Art. 28**

*(Spazi destinati alla sosta e alla mobilità dei veicoli)*

1. Gli spazi per i parcheggi debbono rispettare le seguenti prescrizioni e dimensioni minime:

a) stallo in linea metri 2,00x5,50;

b) stallo a pettine a 90° metri 2,50x5,00;

c) stallo inclinato a 45° metri 2,50x5,00;

d) corsia di manovra di metri 3,50 per gli stalli in linea, metri 6,00 per gli stalli a 90° con valori intermedi per la sosta inclinata.

2. La pendenza massima delle rampe di accesso è pari al 16% in caso di rampe scoperte e del 20% in caso di rampe coperte.

3. La larghezza minima delle strade di accesso private è di metri 3,00, se a servizio di non più di quattro unità abitative e di metri 4,50, se a servizio di oltre quattro unità abitative.

4. *Le rampe e le strade di accesso devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole e devono prevedere un tratto in piano o con pendenza massima pari al 2% prima dell'innesto sulla strada comunale per almeno metri 5,00.<sup>19</sup>*

5. I posti auto, all'interno del perimetro dell'edificio, saranno considerati tali solo se privi di separazioni murarie tra l'uno e l'altro e di serramento di chiusura.

6. Le autorimesse e i box non sono considerati come posti auto salvo che nelle zone A.

## CAPO II

### INTERVENTI COMPORTANTI TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

#### **Art. 29**

*(Tipi di intervento)*

1. I tipi di intervento comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono:

- a) la manutenzione ordinaria;
- b) la manutenzione straordinaria;
- c) il restauro;
- d) il risanamento conservativo;
- e) la ristrutturazione edilizia;
- f) la ristrutturazione urbanistica;
- g) la nuova costruzione;
- h) la demolizione.

2. Le definizioni puntuali degli interventi sono stabilite dalla deliberazione della Giunta regionale n. 966 del 12 luglio 2019.<sup>20</sup>

## **TITOLO V**

### **CARATTERISTICHE DEL PRODOTTO EDILIZIO**

#### **CAPO I**

#### **FRUIBILITÀ**

##### **Art. 30**

*(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.
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.
4. I locali destinati ad attività artigianali, commerciali o industriali devono essere dotati di servizio igienico.

##### **Art. 31**

*(Altezza minima interna utile dei locali abitabili)*

1. Le altezze minime dei vani abitabili sono stabilite dalla vigente legge.
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 metri 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 metri 1,60.
4. Le altezze minime si calcolano secondo le modalità stabilite all'articolo 21, comma 2.
5. Gli spazi di altezza inferiore a detti minimi non possono partecipare al calcolo della superficie minima dei locali, devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e può esserne consentito l'uso come spazio accessorio o ripostiglio, salvo nel soppalco quando l'altezza media risulti inferiore a quella stabilita per le abitazioni.
6. Nei locali con soffitto a volta, l'altezza media è calcolata come rapporto tra il volume e la superficie.

## **Art. 32**

### *(Scale)*

1. È 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.
3. *All'interno delle unità immobiliari, per l'utilizzo a carattere privato, sono ammesse:*
  - a) *scale con larghezza utile non inferiore a metri 0,80;*
  - b) *nei soppalchi e nei sottotetti raggiungibili con scala fissa, sia interna che esterna al fabbricato, nel caso in cui sia rispettata una altezza media maggiore o uguale a quella prevista dall'articolo 95 della legge regionale 6 aprile 1998, n. 11, fino ad una altezza minima di metri 1,80 (metri 1,60 nei recuperi), calcolata al lordo di eventuali tramezzature o vani, sono ammesse scale con larghezza utile non inferiore a metri 0,80;*
  - c) *fatto salvo quanto previsto alla lettera b), nei soppalchi e nei sottotetti raggiungibili con scala fissa sia interna che esterna al fabbricato, nel caso in cui l'altezza media sia inferiore a quella prevista dall'articolo 95 della legge regionale 6 aprile 1998, n. 11, sono ammesse scale con larghezza utile non inferiore a metri 0,60;*
  - d) *scale, anche a chiocciola o similari, sono ammesse con larghezza utile non inferiore a metri 0,60 in caso di recupero di edifici esistenti al fine del mantenimento degli elementi di pregio.<sup>21</sup>*
4. *Nei soppalchi e nei sottotetti raggiungibili con scala fissa, sia interna che esterna al fabbricato, nel caso in cui sia rispettata una altezza media maggiore o uguale a quella prevista dall'articolo 95 della legge regionale 6 aprile 1998, n. 11, fino ad una altezza minima di metri 1,80 (metri 1,60 nei recuperi), calcolata al lordo di eventuali tramezzature o vani, sono ammesse scale con larghezza utile non inferiore a metri 0,80.<sup>22</sup>*
5. *Fatto salvo quanto previsto al comma 4, nei soppalchi e nei sottotetti raggiungibili con scala fissa sia interna che esterna al fabbricato, nel caso in cui l'altezza media sia inferiore a quella prevista dall'articolo 95 della legge regionale 6 aprile 1998, n. 11, sono ammesse scale con larghezza utile non inferiore a metri 0,60.<sup>23</sup>*

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

**Art. 33**  
*(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 oltre a quanto disciplinato dal presente regolamento.

### **CAPO III**

#### **NORME TECNICO-AMBIENTALI**

##### **Art. 34**

*(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. I nuovi fabbricati dovranno adottare tipologie e materiali coerenti con il tessuto edilizio ed ambientale circostante.
3. Per quanto attiene il recupero del patrimonio esistente, devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti al riconoscimento e alla valorizzazione degli impianti originari, all'eliminazione degli elementi in contrasto ed alla lettura delle eventuali diverse fasi costruttive.
4. Nelle zone A non saranno ammessi materiali in contrasto con l'ambiente e dovranno essere preferiti materiali naturali quali il legno, la pietra e l'intonaco.

##### **Art. 35**

*(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 di Sarre 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 di Sarre a spese del concessionario; tali spese dovranno essere rimborsate, su richiesta del Comune di Sarre, entro quindici giorni; in difetto, esse saranno rimosse coattivamente.

##### **Art. 36**

*(Decoro e manutenzione degli edifici e delle aree private)*

1. 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, sia per ciò che concerne l'estetica, il decoro e l'igiene.

2. Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di manutenzione, di riparazione e di ripristino necessari, nonché quelli di intonacatura e di ritinteggiatura delle facciate degli edifici delle quali è intervenuto il deterioramento.

3. 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.

4. Il Comune di Sarre ha facoltà di imporre la messa a dimora di alberi, arbusti, siepi ed altri vegetali su aree di proprietà privata oggetto dell'intervento edilizio o che fronteggino gli spazi pubblici.

5. 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.

6. 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.

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 di Sarre 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. 37**

#### *(Scavi e allacciamenti ai servizi)*

1. Le prescrizioni amministrative, tecniche, strutturali e di sicurezza comuni alle opere e agli interventi oggetto di concessione e di autorizzazione sulle strade comunali, risultano disciplinate con deliberazione della Giunta comunale n. 16 del 7 febbraio 2013, alle quali si fa espresso riferimento.

### **Art. 38**

#### *(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 34 del presente regolamento, tenuto conto della scelta del materiale di copertura utilizzato.

3. I tetti completamente piani sono consentiti esclusivamente nelle zone a destinazione commerciale/industriale.

4. E' consentita la realizzazione di terrazzi di copertura di locali di servizio posti in adiacenza e funzionalmente collegati ai fabbricati purché ad essi esteticamente connessi.

5. Nelle zone del piano regolatore di tipo A, B, C ed E la pendenza delle falde deve essere compresa tra il 35% ed il 45%. Nelle zone di tipo D e F 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 metri 1,50 in proporzione alla copertura e secondo le forme tradizionali, limitatamente al caso che non sia possibile garantire idonee condizioni di illuminazione ed areazione dei locali di sottotetto mediante finestrate poste sui muri perimetrali. Sugli edifici classificati "monumento" o "documento", tale facoltà è concessa solo se assentita dai competenti uffici regionali in materia di tutela del paesaggio e dei beni architettonici.

7. Negli ambiti assoggettati all'obbligo del manto di copertura in lastre di pietra, le lose dovranno avere le caratteristiche di cui alla vigente normativa regionale.

8. Per gli edifici e i relativi manufatti per i quali non è previsto l'obbligo di copertura in lose di pietra, il colore del manto di copertura, indipendentemente dal materiale impiegato, deve essere nelle tonalità del grigio o bruno-marrone, a seconda della dominante di colore presente nel contesto circostante visivamente percepibile. In ogni caso, sono fatte salve le coperture in laterizio storicamente esistenti in contesti laddove prevalgono le tonalità del mattone.

## **Art. 39**

### *(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 o<sup>24</sup> stemmi (*od insegne pubblicitarie sui muri*)<sup>25</sup> devono previamente essere concordate con l'organo del Comune di Sarre competente al rilascio del titolo edilizio, allegando all'istanza di titolo abilitativo gli elaborati o i bozzetti rappresentativi.

2. Nella tinteggiatura dei fronti esterni saranno ammesse esclusivamente tinte a colorazione proveniente dalla pigmentazione tradizionale data da terre od ossidi naturali, anche in tonalità scure.

3. Nelle zone A, il materiale impiegato nella tinteggiatura dovrà risultare a base di calce, per consentire l'aspetto disomogeneo, tipico della tradizione.

4. In tutte le zone diverse dalle zone A, è consentita l'adozione di tinte e soluzioni decorative diverse, solo a fronte di uno studio progettuale di tinteggiatura e decorazione dei fronti, in colloquio con le tinte dei fabbricati circostanti.

5. Chi intende eseguire sulla facciata delle case, o su altre pareti esposte alla pubblica vista, pitture figurative di qualunque genere o restaurare quelle esistenti, deve previamente concordare con l'organo del Comune di Sarre competente al rilascio del titolo edilizio, i caratteri dell'intervento, allegando gli elaborati o i bozzetti rappresentativi.

6. Nel recupero degli edifici o di parti di essi, l'organo del Comune di Sarre competente al rilascio del titolo edilizio, può imporre di provvedere alla conservazione e al ripristino di insegne ed arredi superstiti nonché di iscrizioni, fregi o pitture.

7. Nei centri storici, nel recupero dei fabbricati, non sono ammesse le ante esterne.

#### **Art. 40**

##### *(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 metri 3,00 dal marciapiede e fino all'altezza minima di metri 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 di Sarre, 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. 41**

##### *(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.

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. Qualora la recinzione sia rappresentata da una fioriera con siepe, l'altezza del vaso non dovrà essere maggiore di metri 0,50.

5. Le recinzioni verso spazi pubblici o di uso pubblico devono presentare di norma un'altezza non superiore a metri 1,80 e possono essere costituite da uno zoccolo pieno di altezza non superiore a metri 0,30.

6. Le recinzioni tra le proprietà possono essere realizzate per altezze non superiori a metri 2,00, non devono essere pericolose e garantire l'incolumità dei minori. Sono ammesse altezze maggiori a protezione di aree, pur comprese nei centri urbani, destinate alla pratica sportiva.

7. I cancelli carrai devono distare metri 5,00 dal ciglio stradale, evitando l'occupazione degli eventuali marciapiedi.

8. I cancelli pedonali e carrai inseriti nelle recinzioni devono presentare altezza non superiore a metri 2,50; 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.

9. Sono ammesse recinzioni a protezione di particolari attività ludico-sportive e dei fondi coltivati o utilizzati ai fini dell'azienda agricola solo per modeste porzioni di terreno adibite a usi particolari, quali orti, recinti per animali da cortile e similari.

10. *Ad esclusione delle seguenti strade, considerate di viabilità principale, è ammessa la costruzione di sbarre o cancelli a raso con apertura automatizzata, o verso l'interno della proprietà o scorrevoli:*

- a) *strada statale n. 26;*
- b) *ex strada regionale n. 21;*
- c) *strada comunale 1 – Chemin du Passage par dessous;*
- d) *strada comunale 2 – Chemin des “Moueine”;*
- e) *strada comunale 3 – Chemin Grande Charrière;*
- f) *strada comunale 4 – Chemin Poinsod – Pont-d'Avisod;*
- g) *strada comunale 7 – Chemin du Ru de Doire;*
- h) *strada comunale 8 – Chemin du Montan;*
- i) *strada comunale 9 – Route de Ville-sur-Sarre;*
- j) *strada comunale 10 – Chemin d'Oveillan;*
- k) *strada comunale 12 – Chemin des cascades;*
- l) *strada comunale 14 – Chemin de Bréan.<sup>26</sup>*

## **Art. 42**

*(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, sono ammesse le seguenti sporgenze massime:

- a)  $1/6$  della larghezza della sede stradale, con un massimo di metri 1,20 per balconi e pensiline che devono comunque essere posti ad una altezza non inferiore a metri 4,50 dal piano stradale;
- b)  $1/6$  della larghezza della sede stradale per tende parasole che non possono comunque superare la larghezza del marciapiede, diminuito di metri 0,30 e devono avere il bordo inferiore ad una altezza minima di metri 2,00 dal piano medio del marciapiede medesimo o dal suolo;
- c)  $1/16^{27}$  della larghezza della sede stradale per altri corpi aggettanti compresi nel tratto verticale misurato a partire dal piano medio del marciapiede o del suolo fino all'altezza di metri 2,00.

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

### **Art. 43**

#### *(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 e 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.

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 di Sarre.

4. Le intercapedini devono avere le seguenti caratteristiche:

- a) larghezza interna netta non minore a metri 0,10;
- b) larghezza massima non maggiore a metri 1,20;

c) altezza libera interna non minore a metri 0,50.

5. Il fondo dell'intercapedine deve risultare almeno metri 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. 44**

*(Numeri civici)*

1. All'atto della presentazione della domanda di agibilità, il Comune di Sarre assegna il numero civico ed eventuali subalterni dello stesso, da apporsi a spese dei proprietari degli immobili.

2. Ove possibile 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 metri 2,00 a metri 3,00 e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile, in tale posizione, a cura dei proprietari o dei possessori dell'immobile.

3. Potranno essere concordate con il responsabile dell'ufficio tecnico eventuali diverse collocazioni.

#### **Art. 45**

*(Servitù pubbliche)*

1. Il Comune di Sarre 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 e apparecchi relativi;
- e) cartelli o tabelle o 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 primo comma, nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o dei privati installatori.

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

### **Art. 46**

#### *(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 e allineamenti indicati di volta in volta dal Comune di Sarre, 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, il Comune di Sarre dispone che i marciapiedi e i passaggi pedonali siano protetti con barriere idonee allo scopo.

### **Art. 47**

#### *(Muri di sostegno e di contenimento)*

1. I muri di sostegno, salve restando le diverse prescrizioni del piano regolatore e della legge, in quanto manufatti strutturali a sostegno di versanti e sbancamenti potranno avere altezze variabili in funzione delle quote specifiche dei fronti da sostenere *(e dovranno rispettare la distanza di metri 5,00 dai confini di proprietà)*<sup>28</sup>. Considerato che tali manufatti svolgono una funzione di consolidamento dei declivi naturali, non sono soggetti al rispetto delle distanze dai confini.<sup>29</sup>

2. I muri di contenimento, in quanto manufatti edilizi destinati a contenere terrapieni o dislivelli artificiali, dovranno avere una altezza massima pari a m. 2,40; eventuali ripiani intermedi dovranno avere profondità non inferiore all'altezza del muro più alto realizzato con un

*minimo di m. 1,50. Sono soggetti al rispetto delle distanze minime dai confini derogabili con l'acquisizione dell'assenso scritto del proprietario confinante. Se costituiscono continuità strutturale e compositiva con l'eventuale edificio da realizzare o realizzato (quali rampe di accesso) possono essere ammesse altezze maggiori corrispondenti a quelle del piano interrato o seminterrato dell'edificio.<sup>30</sup>*

3. In deroga a quanto stabilito al comma 2, è ammessa un'altezza dei muri di sostegno e di contenimento, sino ad un massimo di metri 3,20 dal piano di campagna, nei seguenti casi:

- a) qualora il manufatto si collochi in versanti scoscesi del territorio, aventi tratti di terreno la cui pendenza originaria è pari o maggiore a 45°;
- b) qualora la tecnica costruttiva della struttura muraria implichi l'inserimento di sistemi di inverdimento verticale (terra armata, strutture portanti per sostegno di essenze vegetali, ecc.), integrando la struttura di sostegno/contenimento nel contesto paesaggistico di inserimento, previo idoneo studio agronomo-vivaistico che dimostri la sopravvivenza naturale delle essenze impiegate, nell'ambito del sistema edilizio della struttura in questione;
- c) qualora la forma planimetrica ed in prospetto della struttura di sostegno/contenimento sia frutto di una progettazione capace di scomporre ed articolare le masse costruite, adottando anche motivi decorativi di differenziazione attraverso tratti a diverse tessiture murarie o mediante l'inserimento di materiali diversi e compatibili (elementi di acciaio, legno od altro), con funzione portante; il tutto in armonia con il disegno del paesaggio circostante e in linea con la letteratura della composizione architettonica.

4. Nei casi di cui alle lettere a), b) e c) del comma 3, le strutture di sostegno o di contenimento di altezza eccedente alla norma generale dovranno essere preventivamente verificate dal punto di vista della stabilità, attraverso un'opportuna relazione geotecnica.

5. E' fatto obbligo il mascheramento con arbusti o alberate, o comunque con l'impiego della vegetazione.

6. I muri e i rivestimenti in pietra dovranno essere conformi ai muri in pietra tradizionale e non sono quindi ammesse evidenziazioni con rigature o colorazioni della linea di separazione delle pietre.

7. È ammessa deroga alle altezze massime dei muri di contenimento, nel caso di raccordo del fronte libero dei piani interrati con il terreno circostante per uno sviluppo massimo di metri 3,00.

## **Art. 48**

*(Depositi di materiale 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. 49**

##### *(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. 50**

##### *(Elementi complementari degli immobili)*

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

#### **Art. 51**

##### *(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 o industrie) all'interno e all'esterno, esposti alla pubblica vista, è assentita dal Comune di Sarre 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 medesimo si dota.

**Art. 52**

*(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. 53**

*(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.

## **TITOLO VI**

### **DISPOSIZIONI FINALI**

#### **Art. 54** *(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.

#### **Art. 55** *(Sanzioni)*

1. Nella determinazione della sanzione amministrativa pecuniaria tra il limite minimo e il limite massimo di cui all'articolo 84 della legge regionale 6 aprile 1998, n. 11, si ha riguardo alla gravità della violazione, all'incidenza della stessa sull'ambiente, alla misura del pericolo creato, all'opera svolta dall'agente per l'eliminazione o attenuazione delle conseguenze dannose.

2. Il rapporto che ha accertato la violazione è presentato al sindaco, autorità competente a irrogare la sanzione.

3. Nel caso di violazione dei termini previsti dalla normativa vigente per la richiesta del certificato di agibilità di cui all'articolo 16, la sanzione viene così determinata:

- a) euro 77,00 se l'istanza è presentata nei 30 giorni successivi alla scadenza;
- b) euro 154,00 se l'istanza è presentata oltre i 30 giorni e non oltre i 60 giorni successivi alla scadenza;
- c) euro 308,00 se l'istanza è presentata oltre i 60 giorni e non oltre i 120 giorni successivi alla scadenza;
- d) euro 464,00 se l'istanza è presentata oltre i 120 giorni successivi alla scadenza.

4. Qualora gli importi minimo e massimo della sanzione di cui al comma 1, siano rideterminati dalla legge, gli importi di cui alle lettere a), b), c) e d) del comma 4 sono automaticamente rideterminati in misura proporzionale.

#### **Art. 56** *(Approvazione ed entrata in vigore)*

1. La procedura per l'approvazione del presente regolamento e per la sua entrata in vigore risulta disciplinata dall'articolo 54 della legge regionale 6 aprile 1998, n. 11.

2. Il presente regolamento è pubblicato nel sito internet del Comune di Sarre.

- 
- <sup>1</sup> Articolo sostituito con deliberazione del Consiglio comunale n. 47 del 25 marzo 2021
  - <sup>2</sup> Articolo sostituito con deliberazione del Consiglio comunale n. 47 del 25 marzo 2021
  - <sup>3</sup> Articolo sostituito con deliberazione del Consiglio comunale n. 47 del 25 marzo 2021
  - <sup>4</sup> Articolo sostituito con deliberazione del Consiglio comunale n. 47 del 25 marzo 2021
  - <sup>5</sup> Articolo sostituito con deliberazione del Consiglio comunale n. 47 del 25 marzo 2021
  - <sup>6</sup> Articolo sostituito con deliberazione del Consiglio comunale n. 47 del 25 marzo 2021
  - <sup>7</sup> Comma soppresso con deliberazione del Consiglio comunale n. 47 del 25 marzo 2021
  - <sup>8</sup> Comma soppresso con deliberazione del Consiglio comunale n. 47 del 25 marzo 2021
  - <sup>9</sup> Comma soppresso con deliberazione del Consiglio comunale n. 47 del 25 marzo 2021
  - <sup>10</sup> Numero sostituito con deliberazione del Consiglio comunale n. 47 del 25 marzo 2021
  - <sup>11</sup> Comma sostituito con deliberazione del Consiglio comunale n. 47 del 25 marzo 2021
  - <sup>12</sup> Comma aggiunto con deliberazione del Consiglio comunale n. 47 del 25 marzo 2021
  - <sup>13</sup> Comma aggiunto con deliberazione del Consiglio comunale n. 47 del 25 marzo 2021
  - <sup>14</sup> Comma soppresso con deliberazione del Consiglio comunale n. 47 del 25 marzo 2021
  - <sup>15</sup> Parole sostituite con deliberazione del Consiglio comunale n. 47 del 25 marzo 2021
  - <sup>16</sup> Parole aggiunte con deliberazione del Consiglio comunale n. 47 del 25 marzo 2021
  - <sup>17</sup> Comma aggiunto con deliberazione del Consiglio comunale n. 47 del 25 marzo 2021
  - <sup>18</sup> Comma aggiunto con deliberazione del Consiglio comunale n. 47 del 25 marzo 2021
  - <sup>19</sup> Comma sostituito con deliberazione del Consiglio comunale n. 47 del 25 marzo 2021
  - <sup>20</sup> Parole sostituite con deliberazione del Consiglio comunale n. 47 del 25 marzo 2021
  - <sup>21</sup> Comma sostituito con deliberazione del Consiglio comunale n. 47 del 25 marzo 2021
  - <sup>22</sup> Comma aggiunto con deliberazione del Consiglio comunale n. 47 del 25 marzo 2021
  - <sup>23</sup> Comma aggiunto con deliberazione del Consiglio comunale n. 47 del 25 marzo 2021
  - <sup>24</sup> Parola aggiunta con deliberazione del Consiglio comunale n. 47 del 25 marzo 2021
  - <sup>25</sup> Parole soppresse con deliberazione del Consiglio comunale n. 47 del 25 marzo 2021
  - <sup>26</sup> Comma aggiunto con deliberazione del Consiglio comunale n. 47 del 25 marzo 2021
  - <sup>27</sup> Numero sostituito con deliberazione del Consiglio comunale n. 47 del 25 marzo 2021
  - <sup>28</sup> Parole soppresse con deliberazione del Consiglio comunale n. 47 del 25 marzo 2021
  - <sup>29</sup> Periodo aggiunto con deliberazione del Consiglio comunale n. 47 del 25 marzo 2021
  - <sup>30</sup> Comma sostituito con deliberazione del Consiglio comunale n. 47 del 25 marzo 2021