



# *Comune di Massimeno*

*(Provincia di Trento)*

## *Regolamento Edilizio Comunale*

Approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 32 dd. 30.11.2016

IL SEGRETARIO DELLA GESTIONE ASSOCIATA  
Lochner dott.ssa Paola

## Sommario

<b>Sommario</b>	<b>2</b>
<b>TITOLO I – NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO</b>	<b>5</b>
Art. 1 Oggetto del regolamento edilizio	5
Art. 2 Responsabilità dei committenti, dei progettisti dei direttori e assuntori dei lavori. Requisiti dei progettisti e dei direttori dei lavori	5
<b>TITOLO II – INDICI URBANISTICI ED EDILIZI</b>	<b>5</b>
Art. 3 Definizioni, misurazione del volume, delle distanze e dell'altezza	5
<b>TITOLO III – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA</b>	<b>5</b>
Art. 4 Categorie di intervento	5
Art. 5 Manutenzione ordinaria	5
Art. 6 Manutenzione straordinaria	6
Art. 7 Restauro	7
Art. 8 Risanamento conservativo	7
Art. 9 Ristrutturazione edilizia	7
Art. 10 Sostituzione edilizia	7
Art. 11 Demolizione e ricostruzione	7
Art. 12 Demolizione	7
Art. 13 Nuova edificazione	7
Art. 14 Variazione della destinazione d'uso degli immobili	7
<b>TITOLO IV – CONCESSIONE EDILIZIA E DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ</b>	<b>8</b>
Art. 15 Concessione edilizia	8
Art. 16 Onerosità della concessione edilizia	8
Art. 17 Decadenza della concessione edilizia per nuove previsioni urbanistiche	8
Art. 18 Interventi soggetti a denuncia di inizio attività (d.i.a.)	8
Art. 19 Interventi non soggetti a concessione edilizia o a denuncia di inizio attività (d.i.a.)	8
Art. 20 Modalità di presentazione della domanda di concessione edilizia e della denuncia di inizio attività (d.i.a.)	9
Art. 21 Documentazione tecnica del progetto	9
Art. 22 Parere preventivo	13
Art. 23 Procedimento di rilascio della concessione edilizia	13
Art. 24 Dichiarazione di inizio lavori	13
Art. 25 Deroga	14
<b>TITOLO V – COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE</b>	<b>14</b>
Art. 26 – Composizione e formazione ( <i>articolo abrogato a decorrere dal 01.01.2017</i> )	14
Art. 26 bis Commissione edilizia d'ambito (C.E.C.)	15
Art. 27 Competenze e modalità di funzionamento ( <i>articolo abrogato a decorrere dal 01.01.2017</i> )	15
Art. 28 Preavviso di diniego	16
<b>TITOLO VI – STRUMENTI DI ATTUAZIONE</b>	<b>16</b>
Art. 29 – Piani di attuazione	16
Art. 30 – Domanda di lottizzazione	17
Art. 31 Convenzioni di lottizzazione	18
Art. 32 Procedimento di rilascio dell'autorizzazione alla lottizzazione	19
Art. 33 Piano guida	20

Art. 34	Procedimento di approvazione del piano guida	20
<b>TITOLO VII – NORME PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI</b>		<b>20</b>
Art. 35	Svolgimento dei lavori e vigilanza da parte dell'Amministrazione Comunale	20
Art. 36	Tabella indicativa	21
Art. 37	Cantieri	21
Art. 38	Ultimazione dei lavori	22
<b>TITOLO VIII – NORME IGIENICO - EDILIZIE</b>		<b>23</b>
Art. 39	Distanze da terrapieni o murature.	23
	<i>Tabella A – Distanze da terrapieni o murature</i>	24
Art. 41	Scarico delle acque meteoriche e di rifiuto	25
Art. 42	Acqua potabile	25
Art. 43	Superficie minima e dotazione degli alloggi	25
Art. 44	Dimensioni minime dei locali e delle aperture	26
Art. 45	Soppalchi	27
Art. 46	Servizi Igienici	28
Art. 47	Cucine e angoli cottura	28
Art. 48	Locali a piano terreno, seminterrati e interrati	29
Art. 49	Autorimesse e posti macchina	29
	<i>Tabella B – Dimensioni minime dei posti macchina esclusi gli esercizi commerciali</i>	31
	<i>Tabella C – Dimensioni minime dei posti macchina per gli esercizi commerciali</i>	32
	<i>Tabella D – Dimensioni minime dei box</i>	33
Art. 50	Scale	33
Art. 51	Parapetti, balconi e sporgenze dalle facciate	34
Art. 52	Camini e condotti	34
Art. 53	Riscaldamento e prescrizioni tecniche per il risparmio energetico	34
Art. 54	Disposizioni per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche	34
Art. 55	Disposizioni per il contenimento dell'inquinamento acustico	35
<b>TITOLO IX – DECORO, SEGNALETICA, RECINZIONI, SPORGENZE E NORME PER LA TUTELA DELLE AREE A VERDE</b>		<b>35</b>
Art. 56	Decoro degli immobili	35
Art. 57	Recinzioni delle aree e impianto degli alberi	35
Art. 59	Insegne, targhe, tabelle e tende	36
Art. 60	Passi carrai	36
Art. 61	Numeri civici, segnaletica stradale, corpi illuminanti	37
Art. 62	Sporgenze sulle vie e piazze pubbliche	37
Art. 63	Taglio di piante ad alto fusto nei centri abitati	38
Art. 64	Antenne	38
Art. 65	Pannelli solari termici e fotovoltaici	38
<b>TITOLO X – COSTRUZIONI A SPECIALE DESTINAZIONE</b>		<b>39</b>
Art. 66	Stalle e ricoveri per animali	39
Art. 67	Concimaie	40
<b>TITOLO XI – CERTIFICATI DI AGIBILITÀ E DI DESTINAZIONE URBANISTICA</b>		<b>41</b>
Art. 68	Certificato di agibilità	41
Art. 69	Certificato di destinazione urbanistica	41
<b>TITOLO XII – NORME FINALI E TRANSITORIE</b>		<b>42</b>
Art. 70	Informazione e accesso agli atti	42

Art. 71 Entrata in vigore _____	42
Art. 72 Entrata in vigore di nuove norme _____	42
<b>NORMATIVA DI RIFERIMENTO _____</b>	<b>43</b>
Normativa provinciale _____	43
Normativa statale _____	43

## **TITOLO I – NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

### **Art. 1 Oggetto del regolamento edilizio**

1. Il presente regolamento edilizio disciplina tutte le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, sul suolo, nel soprassuolo e nel sottosuolo, le destinazioni d'uso e i controlli sull'esecuzione dell'attività stessa in relazione alla strumentazione urbanistica vigente ed alle leggi provinciali e nazionali in materia.

### **Art. 2 Responsabilità dei committenti, dei progettisti dei direttori e assuntori dei lavori. Requisiti dei progettisti e dei direttori dei lavori**

1. L'osservanza del presente regolamento non limita la responsabilità stabilita dalla legge per i titolari della concessione edilizia o della D.I.A. o del provvedimento in sanatoria, i progettisti, i direttori e gli assuntori dei lavori.
2. I progettisti e direttori dei lavori devono essere, nell'ambito delle rispettive competenze, regolarmente iscritti ai rispettivi albi o associazioni professionali.

## **TITOLO II – INDICI URBANISTICI ED EDILIZI**

### **Art. 3 Definizioni, misurazione del volume, delle distanze e dell'altezza**

1. Ai fini dell'applicazione delle norme del presente regolamento si assumono le definizioni e i metodi di misurazione previsti nelle "Norme di Attuazione" del Piano Regolatore Generale.

## **TITOLO III – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA**

### **Art. 4 Categorie di intervento**

1. In applicazione delle leggi vigenti, gli interventi edilizi e di trasformazione urbanistica sono:
  - a) manutenzione ordinaria;
  - b) manutenzione straordinaria;
  - c) restauro;
  - d) risanamento conservativo;
  - e) ristrutturazione edilizia;
  - f) sostituzione edilizia;
  - g) demolizione e ricostruzione;
  - h) demolizione;
  - i) nuova edificazione;
  - j) variazione della destinazione d'uso.

### **Art. 5 Manutenzione ordinaria**

1. Sono interventi di manutenzione ordinaria quelli finalizzati a rinnovare e riparare ricorrentemente e periodicamente le rifiniture, la funzionalità e l'efficienza dell'edificio, delle singole unità immobiliari e delle parti comuni nonché quelli necessari a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
2. Specificamente, sono lavori di manutenzione ordinaria gli interventi che riguardano:

- a) le opere di riparazione e rinnovamento delle finiture interne (infissi, pavimenti, rivestimenti, tinteggiature, intonaci);
  - b) le opere necessarie a mantenere in efficienza o a rinnovare parzialmente, per adeguarli alle normali esigenze di servizio, gli impianti tecnologici esistenti;
  - c) le opere di riparazione delle finiture esterne (infissi, tinteggiatura, intonaci, grondaie, pluviali, parapetti, manti di copertura, compresa la piccola orditura, elementi decorativi e simili);
  - d) la manutenzione del verde privato esistente;
  - e) la manutenzione e/o riparazione dei piazzali senza alcuna modificazione del tipo di pavimentazione esistente;
  - f) le opere di riparazione delle recinzioni e dei muri di sostegno esistenti.
3. Sono equiparate alle opere di manutenzione ordinaria, purché non comportino realizzazione di muri di sostegno o contenimento:
- a) i drenaggi e gli impianti irrigui;
  - b) i livellamenti di terreno per la messa a coltura che richiedano l'aratura a monte o a valle, purché non siano superiori a un metro;
  - c) le sistemazioni del terreno aventi la funzione di colmare avvallamenti creati per la realizzazione di impianti irrigui a scorrimento dismessi;
  - d) gli scavi e i riporti sullo stesso appezzamento che si compensino in termini di volume, purché gli scavi e i riporti non siano superiori ad un metro di altezza e non vengano modificate le quote del terreno lungo i confini;
  - e) la realizzazione sullo stesso appezzamento di piste inerbite comportanti movimenti di terra che non comportino scavi e riporti superiori ad un metro di altezza.

#### **Art. 6 Manutenzione straordinaria**

1. Sono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche sugli edifici necessarie per rinnovare e sostituire gli elementi costruttivi degradati, anche quelli con funzioni strutturali, e per realizzare e integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi o aumentino le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche della destinazione d'uso.
2. Specificamente, sono lavori di manutenzione straordinaria gli interventi che riguardano:
  - a) il rifacimento completo degli intonaci o delle tinteggiature esterne;
  - b) la sostituzione degli infissi esterni, dei tubi pluviali, dei canali di gronda, delle coperture (manto, orditura, gronde), dei parapetti dei balconi e degli elementi decorativi in genere;
  - c) la rimozione e sostituzione di singoli elementi strutturali nonché le opere di rinforzo delle strutture esistenti;
  - d) la controsoffittatura di locali interni;
  - e) il rifacimento completo o la modificazione delle pavimentazioni delle aree di pertinenza degli edifici;
  - f) la realizzazione di intercapedini e di bocche di lupo;
  - g) la realizzazione e la sostituzione di recinzioni, di muri di cinta e di muri di sostegno aventi altezza non superiore a 3,00 m;
  - h) la realizzazione dell'isolamento termico interno ed esterno sugli edifici esistenti per le finalità previste dalla normativa vigente in materia di risparmio energetico.

3. Nell'ambito delle costruzioni destinate ad attività produttive e terziarie (industriali, artigianali e commerciali) sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria, oltre a quelli elencati al comma precedente, anche quelli intesi ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico delle attività stesse.

#### **Art. 7 Restauro**

1. Sono interventi di restauro quelli rivolti alla conservazione o al ripristino dell'organizzazione del complesso edilizio e alla valorizzazione dei caratteri stilistici, formali, tipologici e strutturali, assicurandone al tempo stesso la funzionalità nell'ambito di una destinazione d'uso compatibile. L'intervento comprende inoltre il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costruttivi e degli impianti tecnologici richiesti dalle esigenze d'uso nonché l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

#### **Art. 8 Risanamento conservativo**

1. Sono interventi di risanamento conservativo quelli tendenti alla conservazione o al ripristino degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia nonché all'adeguamento all'uso moderno dell'intero organismo degli edifici migliorando le condizioni di abitabilità in ordine soprattutto alle esigenze igienico - sanitarie, mediante un insieme sistematico di opere e con progressivo recupero del legame con l'impianto tipologico-organizzativo iniziale.

#### **Art. 9 Ristrutturazione edilizia**

1. Sono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti ad adeguare l'edificio a nuove e diverse esigenze anche con cambio della destinazione d'uso. L'intervento comprende la possibilità di variare l'impianto strutturale interno e distributivo dell'edificio, modificandone l'aspetto architettonico, formale, i tipi e il modo d'uso dei materiali, purché le murature perimetrali non vengano demolite.

#### **Art. 10 Sostituzione edilizia**

1. Sono interventi di sostituzione edilizia quelli rivolti alla demolizione e conseguentemente ricostruzione dell'edificio nel rispetto del sedime e della volumetria esistenti.

#### **Art. 11 Demolizione e ricostruzione**

1. Sono interventi di demolizione e ricostruzione quelli rivolti alla demolizione dei manufatti esistenti ed alla loro ricostruzione su sedime o con volumetria diversi dai precedenti.

#### **Art. 12 Demolizione**

1. Sono interventi di demolizione quelli rivolti alla sola demolizione dei manufatti esistenti.

#### **Art. 13 Nuova edificazione**

1. Sono interventi di nuova edificazione quelli rivolti alla realizzazione di qualsiasi nuova opera o manufatto emergente dal suolo o interessante il sottosuolo.
2. L'ampliamento di un opera o manufatto esistente viene equiparata a nuova edificazione.

#### **Art. 14 Variazione della destinazione d'uso degli immobili**

1. È il mutamento, anche senza opere edilizie, della destinazione d'uso degli edifici o di loro parti, quale risulta dal provvedimento di concessione ovvero dalla licenza edilizia ovvero dallo stato di fatto degli immobili costruiti antecedentemente alla L. 765/67.

## **TITOLO IV – CONCESSIONE EDILIZIA E DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ**

### **Art. 15 Concessione edilizia**

1. Sono soggetti a concessione edilizia gli interventi di cui all'art. 82 della L.P. 22/1991 e ss.mm..
2. La concessione edilizia deve essere presentata nel rispetto delle modalità previste dall'art. 88 della L.P. 22/1991 e ss.mm. ed il progetto allegato deve prevedere:
  - a) le caratteristiche costruttive e tipologiche dell'opera da realizzare e la sua destinazione d'uso;
  - b) le misurazioni necessarie ai fini della quantificazione del contributo di concessione secondo quanto previsto dalle norme vigenti in materia.

### **Art. 16 Onerosità della concessione edilizia**

1. Fatto salvo il regime delle lottizzazioni convenzionate, di cui ai successivi articoli del presente regolamento, il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla presenza di idonee opere di urbanizzazione primaria o all'impegno formale del richiedente alla realizzazione delle medesime e alla corresponsione di un contributo quantificato secondo le previsioni del regolamento comunale vigente in materia.
2. Le eventuali esenzioni o riduzioni del contributo di concessione sono quelle previste dalla vigente normativa.

### **Art. 17 Decadenza della concessione edilizia per nuove previsioni urbanistiche**

1. L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza automatica delle concessioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.
2. Per inizio dei lavori si intende la realizzazione di consistenti opere che non si riducano all'impianto di cantiere, all'esecuzione di scavi o di sistemazione del terreno o di singole opere di fondazione.

### **Art. 18 Interventi soggetti a denuncia di inizio attività (d.i.a.)**

1. Sono soggetti a denuncia di inizio attività gli interventi di cui all'art. 83 della L.P. 22/1991 e ss.mm..
2. Alla d.i.a. si applicano le disposizioni di cui all'art. 91 bis della L.P. 22/1991 e ss.mm..

### **Art. 19 Interventi non soggetti a concessione edilizia o a denuncia di inizio attività (d.i.a.)**

1. Non sono subordinati a concessione edilizia o a d.i.a., oltre agli interventi previsti dall'art. 77 della L.P. 22/1991 e ss.mm., anche i seguenti interventi:
  - a) l'installazione di impianti fissi di telecomunicazione, come disciplinati dall'art. 83 comma 2 bis della L.P. 22/1991 e ss.mm.;
  - b) le opere per l'allacciamento alla rete fognaria delle acque di rifiuto e meteoriche conseguenti a provvedimento di autorizzazione allo scarico nonché gli scavi, i lavori e i rinterri per gli allacciamenti dei servizi all'utenza;
  - c) i tunnels mobili leggeri e i tunnels temporanei utilizzati per le colture ortoflorofrutticole o per la moltiplicazione di piante, nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 92 bis della L.P. 22/91 e relative circolari esplicative in materia;



- d) l'impianto del cantiere, comprese le baracche prefabbricate, finalizzato alla realizzazione di interventi regolarmente assentiti (l'impianto dovrà essere totalmente rimosso alla scadenza dell'atto abilitativo);
- e) il deposito temporaneo, nei piazzali di pertinenza dell'azienda (quali risultano dal provvedimento di concessione o dalla licenza edilizia o, per gli immobili costruiti prima dell'entrata in vigore della L. 765/67, dallo stato di fatto alla data di entrata in vigore della legge), delle merci legate all'attività produttiva della stessa;
- f) il deposito temporaneo della legna da ardere nelle aree di pertinenza dell'edificio, limitatamente al fabbisogno invernale personale.

#### **Art. 20 Modalità di presentazione della domanda di concessione edilizia e della denuncia di inizio attività (d.i.a.)**

1. La domanda di concessione edilizia e la d.i.a. devono essere firmate dal richiedente. Ad esse, per gli interventi che necessitano di progetto, vanno allegati, in duplice copia, gli elaborati delle opere da realizzare redatti da un tecnico abilitato e sottoscritti dal richiedente.
2. Alla domanda di concessione edilizia e alla d.i.a. devono sempre essere allegate le necessarie preventive autorizzazioni, dichiarazioni e nulla osta previsti da disposizioni statali e/o provinciali nonché la modulistica predisposta dall'Amministrazione Comunale, opportunamente compilata, e la ricevuta del versamento effettuato per l'emissione, ove necessaria, del parere igienico sanitario dell'autorità sanitaria competente.
3. La domanda di concessione edilizia deve essere presentata in carta resa legale.
4. È facoltà dell'Amministrazione Comunale esigere dal richiedente la dimostrazione di avere titolo a presentare istanza di concessione edilizia o la d.i.a..
5. Il richiedente e il progettista devono dichiarare la propria residenza e il domicilio dove possono essere inviate o notificate eventuali comunicazioni.

#### **Art. 21 Documentazione tecnica del progetto**

1. La documentazione tecnica necessaria per la presentazione dei progetti è differenziata a seconda dei lavori proposti, e deve comprendere:
  - **per le nuove costruzioni:**
    - a) estratto o fotocopia del Piano Regolatore Generale e, ove esiste, del piano di attuazione, ed estratto della tavola dei vincoli ambientali, con evidenziato il lotto sul quale si intende edificare;
    - b) estratto della mappa catastale sufficientemente estesa, completa e aggiornata, con tutte le indicazioni atte ad individuare con facilità l'area sulla quale si intende edificare;
    - c) rilievo del piano di campagna con curve di livello, con indicata la posizione della nuova costruzione e le quote del piano di campagna sui vertici del fabbricato;
    - d) planimetria dell'area interessata con l'edificio in progetto, corredata dall'indicazione di tutti gli indici urbanistici e contenente l'indicazione degli spazi pubblici circostanti dei quali devono essere fornite le dimensioni, l'indicazione delle distanze dai confini, dai fabbricati circostanti e dal ciglio stradale, l'individuazione quotata degli accessi, dei percorsi veicolari, di eventuali parcheggi esterni, delle sistemazioni esterne con relative quote, anche sui vertici del fabbricato, riferite a punto fisso materializzato. Tale planimetria deve recare in calce la dichiarazione con la quale il progettista si assume la responsabilità per la rispondenza dello stato di fatto esistente alla data del progetto;

- e) sezioni in numero conveniente a illustrare l'andamento del livello definitivo del terreno a sistemazioni avvenute con riferimento al profilo del piano di campagna;
- f) piante quotate di tutti i piani, compresi interrati, sottotetto e copertura, con indicazione della destinazione e della superficie dei singoli ambienti, delle dimensioni di ciascuna apertura, dei rapporti di aerazione e illuminazione nelle stanze, della superficie netta di ciascun appartamento e, se del caso, la posizione degli apparecchi sanitari in scala non inferiore a 1:100 nonché del calcolo e della relativa rappresentazione grafica delle altezze medie ponderali ove richieste;
- g) sezioni quotate del nuovo edificio in numero sufficiente a garantire un'esatta valutazione del progetto;
- h) tutti i prospetti del nuovo edificio con l'indicazione dei camini, dei materiali di finitura impiegati e dei relativi colori, dell'andamento del piano di campagna e delle sistemazioni esterne. Nel caso in cui l'edificio sia costruito in aderenza con altre costruzioni devono essere disegnate anche le facciate contigue;
- i) i sistemi per il superamento delle eventuali barriere architettoniche, l'ubicazione della centrale termica, con indicata la potenzialità, la posizione del deposito di combustibile;
- j) indicazione degli impianti di ventilazione forzata con funzionamento automatico per bagni e cucine non sufficientemente aerati in modo diretto;
- k) schema delle aree di sosta e di manovra dei veicoli;
- l) documentazione fotografica idonea a illustrare l'ambiente nel quale l'edificio viene inserito;
- m) relazione tecnica esplicativa con particolare riferimento ai criteri assunti a base del progetto. Lo sviluppo del calcolo e delle verifiche dei parametri urbanistici e dei parcheggi;
- n) relazione geologico-geotecnica redatta con riferimento alla Carta di Sintesi Geologica della Provincia Autonoma di Trento;
- o) autorizzazione per l'allaccio alla fognatura ed all'acquedotto;
- p) tutta la ulteriore documentazione richiesta dalle normative in vigore;
- q) i provvedimenti di cui all'art. 88, c. 4, 4 bis, 4 ter e 5, della L.P. 22/91 e ss.mm;
- r) elaborato tecnico della copertura contenente l'indicazione della posizione dei punti di ancoraggio in ottemperanza dell'art. 91 ter della L.P. 22/91 e del relativo regolamento di attuazione.
- s) l'Amministrazione Comunale, qualora l'importanza e la consistenza dell'opera lo richiedano, può prescrivere la presentazione del plastico o della simulazione grafica computerizzata (rendering) con l'inserimento dei manufatti in ambiente reale, riproducenti l'opera progettata;

➤ **per gli interventi di ristrutturazione, restauro e risanamento:**

- a) estratto o fotocopia del Piano Regolatore Generale e, ove esiste, del piano di attuazione, ed estratto della tavola dei vincoli ambientali, con evidenziato l'edificio sul quale si intende intervenire;
- b) estratto della mappa catastale sufficientemente estesa, completa e aggiornata, con tutte le indicazioni atte ad individuare con facilità l'area sulla quale si intende intervenire;
- c) documentazione fotografica idonea a illustrare lo stato di fatto dell'edificio o del manufatto sul quale si intende intervenire;
- d) situazione dello stato attuale comprendente:
  - rilievo quotato in scala adeguata di tutti i piani oggetto dell'intervento, con indicazioni delle destinazioni, delle superfici e delle altezze degli ambienti, delle dimensioni di ciascuna apertura, delle orditure strutturali con i relativi materiali;

- rilievo quotato in scala adeguata di tutti i prospetti e dei fronti interni, con indicazioni precise su materiali, colori ed elementi di finitura;
  - sezioni longitudinali e trasversali quotate con indicazione nei punti più significativi delle altezze dal terreno o dal piano stradale con riferimento a punto fisso materializzato in numero sufficiente alla completa comprensione dell'edificio, con la precisa indicazione dei materiali delle parti strutturali, l'altezza netta dei piani e lo spessore dei solai, gli sporti degli aggetti, l'andamento dei tetti con quotatura all'imposta e pendenza delle falde, la posizione e le dimensioni di eventuali abbaini, lucernari e simili;
  - rilievo dei dettagli costruttivi e architettonici in scala adeguata per una facile e chiara comprensione del disegno, riprodotto le caratteristiche esecutive e di consistenza, i particolari architettonici e decorativi, l'indicazione dei materiali;
  - rilievo degli spazi aperti, debitamente quotato, contenente l'indicazione della forma e delle dimensioni dell'area, il rilievo a semplice contorno di ogni elemento qualificante gli spazi esterni, del tipo di pavimentazione nonché, ove esistano, delle essenze arboree;
  - documentazione fotografica esaustiva, non istantanea, dello stato di fatto riguardante l'insieme dell'edificio, i suoi particolari architettonici e decorativi, nonché l'ambiente. Le foto dovranno riportare la data dello scatto;
  - relazione illustrativa dello stato dell'edificio in relazione alla documentazione di cui ai punti precedenti, evidenziante l'evoluzione storica, tipologica e strutturale che l'edificio ha subito nel tempo;
  - tutti gli elaborati dovranno riportare la dichiarazione firmata dal progettista di conformità al vero di quanto riportato;
- e) stato di progetto, comprendente:
- piante quotate di tutti i piani interessati dall'intervento con indicazione delle destinazioni d'uso, delle superfici dei singoli ambienti, delle dimensioni di ciascuna apertura, dei rapporti di aerazione e illuminazione e, se del caso, la posizione degli apparecchi sanitari, nonché del calcolo e della relativa rappresentazione grafica delle altezze medie ponderali ove richieste;
  - i prospetti e le sezioni con indicazione delle opere di consolidamento e di rifinitura;
  - particolari esecutivi in scala adeguata delle parti interessate dall'intervento, con particolare riferimento alle operazioni di consolidamento, ripristino e sostituzioni strutturali;
  - particolari degli accessi all'edificio, con la precisazione dei sistemi di superamento di eventuali barriere architettoniche, di eventuali passi carrai, dell'ubicazione della centrale termica e del deposito dei combustibili;
  - relazione illustrativa sui criteri adottati per il restauro e il risanamento dell'edificio e per l'adeguamento tecnologico di esso, l'eventuale sviluppo del calcolo e delle verifiche dei parametri urbanistici e dei parcheggi;
  - indicazione degli impianti di ventilazione forzata con funzionamento automatico per bagni e cucine non sufficientemente aerati in modo diretto;
  - schema delle aree di sosta e di manovra dei veicoli;
- f) autorizzazione per l'allacciamento alla fognatura ed all'acquedotto;
- g) tutta la documentazione richiesta dalle normative in vigore;
- h) elaborato tecnico della copertura contenente l'indicazione della posizione dei punti di ancoraggio in ottemperanza dell'art. 91 ter della L.P. 22/91 e del relativo regolamento di attuazione;
- i) i provvedimenti di cui all'art. 88, c. 4, 4 bis, 4 ter e 5, della L.P. 22/91 e ss.mm;

j) stato di raffronto di piante, sezioni, prospetti e planimetrie completati con le colorazioni d'uso;

➤ **per gli interventi di demolizione:**

- a) estratto o fotocopia del Piano Regolatore Generale e, ove esiste, del piano di attuazione, ed estratto della tavola dei vincoli ambientali, con evidenziato il lotto sul quale si intende demolire;
- b) estratto della mappa catastale sufficientemente estesa, completa e aggiornata, con tutte le indicazioni atte ad individuare con facilità l'area sulla quale si intende demolire;
- c) documentazione fotografica idonea a illustrare lo stato di fatto dell'edificio o del manufatto che si intende demolire;
- d) piante quotate con le destinazioni d'uso dei locali;
- e) prospetti e sezioni schematici quotati che consentano l'esatta individuazione del volume che verrà demolito nel caso in cui sia prevista la sostituzione edilizia o la demolizione e ricostruzione;
- f) progetto di sistemazione dell'area a demolizione avvenuta;
- g) relazione dettagliata dei materiali presenti con particolare riferimento a quelli tossico-nocivi e presentazione relativa documentazione come prevista dalle specifiche normative in vigore;

➤ **per gli interventi di manutenzione straordinaria e realizzazione di elementi di arredo urbano:**

- a) estratto o fotocopia del Piano Regolatore Generale e, ove esiste, del piano di attuazione, con evidenziato il lotto sul quale si intende intervenire;
- b) estratto della mappa catastale sufficientemente estesa, completa e aggiornata, con tutte le indicazioni atte ad individuare con facilità l'area sulla quale si intende intervenire;
- c) tutti gli elaborati progettuali necessari a illustrare il tipo e le modalità dell'intervento;
- d) documentazione fotografica idonea a illustrare lo stato di fatto dell'edificio o del manufatto sul quale si intende intervenire;
- e) relazione illustrativa degli interventi da eseguire;
- f) qualora l'intervento riguardi la copertura di edifici, elaborato tecnico della copertura contenente l'indicazione della posizione dei punti di ancoraggio in ottemperanza dell'art. 91 ter della L.P. 22/91 e del relativo regolamento di attuazione;

➤ **per le opere interne senza cambio d'uso e aumento delle unità immobiliari:**

- a) estratto o fotocopia del Piano Regolatore Generale e, ove esiste, del piano di attuazione, con evidenziato il lotto sul quale si intende intervenire;
- b) estratto della mappa catastale sufficientemente estesa, completa e aggiornata, con tutte le indicazioni atte ad individuare con facilità l'area sulla quale si intende intervenire;
- c) piante dello stato attuale, dello stato futuro e di raffronto da cui risulti la destinazione d'uso, la superficie dei locali, la superficie finestrata, i rapporti d'illuminazione e l'altezza netta dei locali.

2. Gli elaborati del progetto debbono essere redatti in scala unica almeno 1:100, ad eccezione delle planimetrie e delle opere di ampie dimensioni, i cui elaborati possono essere redatti in scala 1:200. Gli elaborati relativi agli edifici che ricadono nel centro storico o di interesse storico devono essere redatti in scala unica non inferiore a 1:100 a eccezione delle planimetrie che possono essere redatte in scala 1:100. Eventuali particolari costruttivi devono essere redatti in scala adeguata a rendere chiaramente comprensibile quanto rappresentato. Per gli interventi di demolizione e di manutenzione straordinaria è consentita una scala inferiore.

3. In tutti i progetti di intervento sull'esistente o di modifica di un progetto autorizzato devono essere sempre previsti separatamente lo stato attuale, lo stato di progetto, lo stato di raffronto con indicate in nero le strutture esistenti che si intendono conservare, in giallo le parti da demolire e in rosso le parti da costruire.
4. Gli elaborati di progetto relativi a nuove costruzioni o a interventi di ristrutturazione totale devono dimostrare, anche con particolari e schemi, che quanto proposto è conforme alle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e devono essere corredati dalla dichiarazione del progettista sulla conformità delle opere alle norme anzidette. Tale dichiarazione è richiesta altresì per le opere di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo nei casi previsti dalla L.P. 1/91.
5. L'Amministrazione Comunale, qualora l'importanza o la consistenza dell'opera lo richiedano, può prescrivere la presentazione di un plastico o di una simulazione grafica computerizzata (rendering) con l'inserimento dei manufatti in ambiente reale, riproducenti l'opera progettata.

#### **Art. 22 Parere preventivo**

1. Nel caso si intenda richiedere un parere preventivo circa l'ammissibilità di interventi edilizi, dovrà essere presentata domanda in carta resa legale da parte del proprietario o di chi ne ha titolo o dal progettista, con idonea documentazione grafica, fotografica, architettonica e relazione esplicativa tale da documentare in maniera chiara i quesiti oggetto della richiesta.

#### **Art. 23 Procedimento di rilascio della concessione edilizia**

1. A seguito dell'esame della domanda di concessione edilizia l'Amministrazione Comunale, qualora abbia riscontrato l'incompletezza della documentazione presentata, richiede al soggetto interessato la documentazione integrativa.
2. Successivamente al compimento della necessaria istruttoria effettuata dagli uffici competenti, la domanda e il progetto, corredato dalla prescritta documentazione, sono sottoposti all'esame della Commissione Edilizia, ove previsto, che rende il proprio parere. Gli uffici provvedono ad acquisire, qualora di competenza, i necessari pareri dei vari uffici comunali o servizi provinciali.
3. L'Autorità competente provvede sulla domanda di concessione edilizia, anche discostandosi motivatamente dal parere della Commissione Edilizia.
4. In sede di rilascio della concessione edilizia, nelle aree non soggette a vincolo paesaggistico - ambientale è consentito impartire prescrizioni e modalità esecutive che, non snaturando il progetto, siano giudicate, anche su parere della Commissione Edilizia, necessarie per garantire un corretto inserimento architettonico della costruzione, l'armonizzazione delle finiture e dei materiali ai caratteri dell'edilizia circostante. Tali prescrizioni non possono essere in contrasto con le eventuali previsioni tipologiche dello strumento urbanistico.
5. Per quanto riguarda i termini per il rilascio della concessione edilizia e i termini di efficacia della stessa, si rimanda a quanto previsto dalla L.P. 22/91 e ss.mm..

#### **Art. 24 Dichiarazione di inizio lavori**

1. La dichiarazione di inizio lavori è obbligatoria per interventi assoggettati a concessione edilizia o a d.i.a..
2. Prima dell'inizio dei lavori devono essere espletati gli adempimenti previsti dal D.Lgs. 81/2008 e ss.mm..

3. La dichiarazione deve essere inviata entro tre giorni dall'effettivo inizio dei lavori da parte del titolare della concessione edilizia o da chi ha presentato la d.i.a., secondo le modalità precisate all'art. 38 del presente regolamento.
4. Ai fini della validità temporale della concessione edilizia, qualora sia stato dato corso alle opere senza inviare la dichiarazione di cui al presente articolo, per inizio dei lavori verrà considerata la data di rilascio della concessione edilizia stessa.
5. La mancata comunicazione di inizio dei lavori e delle eventuali variazioni comporta l'irrogazione della sanzione pecuniaria prevista dall'art. 35 del presente Regolamento.

#### **Art. 25 Deroga**

1. Alle indicazioni e prescrizioni del presente regolamento è possibile derogare nei modi e nelle forme di legge relativamente a opere ed edifici pubblici o di interesse pubblico.

### **TITOLO V – COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE**

#### **Art. 26 – Composizione e formazione *(articolo abrogato a decorrere dal 01.01.2017)***

1. È istituita presso il Comune di Massimeno la Commissione Edilizia Comunale.
2. La Commissione Edilizia Comunale è composta da:
  - a) il Sindaco o l'Assessore competente in materia di urbanistica ed edilizia, che la presiede;
  - b) tre membri tecnici esperti e competenti in materia urbanistica ed edilizia in possesso di laurea in ingegneria, in architettura o in giurisprudenza oppure del diploma di geometra o perito edile. Uno di detti membri può essere segnalato alla Giunta comunale, per iscritto, da parte del Capogruppo di minoranza entro il termine di cinque giorni decorrenti dall'avvenuto ricevimento della formale richiesta in tal senso formulata dall'Amministrazione comunale. Il nominativo segnalato verrà poi nominato dalla Giunta comunale nella commissione edilizia.
  - c) il Comandante del Corpo dei Vigili del Fuoco Volontari o suo delegato.
  - d) il Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale, senza diritto di voto.
3. Le funzioni di segretario della Commissione sono esercitate dal Segretario comunale o, in caso di sua assenza, dal Responsabile del Servizio Tecnico.
4. Sulla base della composizione sopra specificata, la Giunta Comunale nomina la Commissione Edilizia, i cui componenti restano in carica sino alla nomina dei rispettivi successori.
5. I liberi professionisti nominati nonché gli studi o le altre forme associative presso cui gli stessi operano in via continuativa possono assumere, nell'ambito comunale, solamente incarichi di progettazione di opere e di impianti pubblici.
6. Non possono far parte contemporaneamente della Commissione Edilizia i fratelli, i coniugi, l'ascendente e il discendente, gli affini di primo grado, l'adottante e l'adottato, l'affiliante e l'affiliato.
7. I membri di cui al comma 2, lett. b), che, senza giustificato motivo, rimangono assenti per più di tre riunioni consecutive decadono e vengono sostituiti. Nello stesso modo si procede in caso di dimissioni o cessazione degli stessi dalla carica per qualsiasi motivo.

8. In caso di assenza del presidente, le relative funzioni vengono assunte dal componente più anziano di età presente alla seduta.
9. Per interventi urbanistici o edilizi di particolare rilevanza è facoltà del presidente affiancare alla Commissione Edilizia uno o più consulenti senza diritto di voto.
10. Il presidente, in casi del tutto particolari, può consentire che il progettista dell'opera in esame venga sentito in Commissione su richiesta della stessa, del Responsabile dell'Ufficio Tecnico o del progettista medesimo.
11. Ai membri della Commissione Edilizia spetta un gettone di presenza per la partecipazione alle sedute nella misura prevista per i Consiglieri Comunali.

#### **Art. 26 bis Commissione edilizia d'ambito (C.E.C.)**

1. Con l'attivazione di tutte le funzioni facenti parte della gestione associata dei servizi dei Comuni di Carisolo, Pinzolo, Giustino e Massimeno, la commissione edilizia di Ambito assume le funzioni di commissione edilizia unica per tutti gli enti interessati, ai sensi dell'art. 9, comma 6, della Legge Provinciale per il Governo del Territorio 4 agosto 2015 n. 15.
2. La commissione edilizia è nominata dal Comune di Pinzolo quale comune d'ambito di maggiori dimensioni demografiche, di concerto con i Comuni di Carisolo, Giustino e Massimeno, nel rispetto delle condizioni individuate dalla Legge Provinciale 4 agosto 2015 n. 15 e ss.mm., ed è composta da sei componenti, compreso il Presidente.
3. La composizione della commissione è variabile e comprende di volta in volta, in qualità di Presidente, il Sindaco o l'Assessore all'urbanistica del Comune interessato alle questioni che sono trattate nella seduta nonché, come componente di diritto, il rispettivo comandante del Corpo dei vigili del fuoco volontario o suo sostituto.  
Al fine di coadiuvare i lavori della commissione è ammessa la presenza, senza diritto di voto, del personale tecnico e/o amministrativo individuato da ciascun Comune interessato.
4. Per quanto attiene la composizione e formazione, le competenze e le modalità di funzionamento della Commissione Edilizia d'Ambito si rimanda alla disciplina contenuta nel Regolamento Edilizio del Comune di Pinzolo.

#### **Art. 27 Competenze e modalità di funzionamento (articolo abrogato a decorrere dal 01.01.2017)**

1. La Commissione Edilizia è organo consultivo. Essa ha il compito di coadiuvare, con pareri e proposte, l'Amministrazione Comunale nell'attività attinente all'edilizia e all'urbanistica nonché nella tutela del decoro e dell'estetica delle costruzioni anche in relazione al loro inserimento nell'ambiente.
2. La Commissione Edilizia esprime il proprio parere obbligatorio sui piani attuativi, sui piani guida, sulle richieste di lottizzazione, sulle autorizzazioni paesaggistiche di cui all'art. 99 della L.P. 22/91, sulle richieste di concessione edilizia, sulle progettazioni speciali, sulle opere pubbliche per le quali il parere è prescritto, sulle deroghe urbanistiche.
3. Non è obbligatorio il parere della Commissione Edilizia per gli interventi soggetti a d.i.a.; il parere della Commissione Edilizia può comunque essere richiesto qualora sia ritenuto opportuno dall'Amministrazione Comunale.

4. Il parere della Commissione può inoltre essere richiesto su qualsiasi oggetto inerente alla materia edilizia e urbanistica da ciascun organo del Comune che lo ritenga utile o opportuno.
5. Nelle aree non assoggettate al vincolo di tutela paesaggistico - ambientale la Commissione Edilizia può indicare le prescrizioni o specificare le modalità esecutive da apporre al titolo abilitativo necessarie per garantire un corretto inserimento paesaggistico dell'intervento o comunque necessarie per garantire il decoro e l'estetica delle costruzioni anche in relazione all'ambiente circostante nel rispetto delle norme tipologiche eventualmente previste dal Piano Regolatore Generale o dal presente regolamento.
6. La Commissione può essere convocata ogni qualvolta il presidente lo ritenga opportuno. L'avviso di convocazione è comunicato ai componenti almeno tre giorni prima della seduta.
7. Per la validità delle adunanze è richiesto l'intervento della maggioranza dei membri indicati all'art. 29, c. 2, del presente regolamento.
8. I pareri della Commissione Edilizia sono resi a maggioranza dei voti espressi dai componenti presenti; in caso di parità prevale il voto di chi presiede.
9. Il verbale delle riunioni della Commissione viene redatto dal segretario della commissione che lo firma unitamente a tutti i membri presenti. Il verbale deve riportare, oltre agli elementi usuali (data, presenti, oggetto, ecc.), i pareri espressi dalla Commissione e gli esiti delle eventuali votazioni.
10. È fatto divieto ai componenti della Commissione di comunicare atti, documenti o decisioni a chi non faccia parte della Commissione stessa.

#### **Art. 28 Preavviso di diniego**

1. L'Amministrazione Comunale, prima di rendere un provvedimento di diniego di concessione edilizia comunica al richiedente le ragioni ostative al rilascio del titolo abilitativo, assegnando il termine di trenta giorni, eventualmente prorogabile, per far pervenire deduzioni, memorie, documenti o quanto ritenuto utile, con avvertimento che la comunicazione ha carattere interlocutorio e non costituisce atto finale del procedimento.
2. Qualora l'interessato fornisca documentazione o informazioni tali da rendere opportuno, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, il riesame della pratica, la stessa è nuovamente sottoposta al parere della Commissione Edilizia al fine dell'adozione del provvedimento da parte dell'autorità competente.
3. Qualora l'interessato, entro il termine di cui al c. 1, non abbia presentato documentazione o informazioni tali da rendere opportuno, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, il riesame della pratica, l'autorità competente adotta il provvedimento definitivo di diniego conclusivo del procedimento.

## **TITOLO VI – STRUMENTI DI ATTUAZIONE**

#### **Art. 29 – Piani di attuazione**

1. Nelle zone ove è previsto il piano di attuazione il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla preventiva approvazione del piano anzidetto.



2. I piani attuativi si distinguono in:
  - a) piani attuativi a fini generali;
  - b) piani attuativi a fini speciali;
  - c) piani di recupero;
  - d) comparti edificatori
  - e) piani di lottizzazione.
3. Un'area soggetta a piano di lottizzazione convenzionata può essere interessata dall'individuazione di ambiti di intervento distinti tramite apposito piano guida generale.

### **Art. 30 – Domanda di lottizzazione**

1. Per procedere alla lottizzazione di aree il proprietario o i proprietari interessati devono presentare domanda di autorizzazione alla lottizzazione alla quale va allegata la seguente documentazione:
  - a) stralcio delle previsioni del Piano Regolatore Generale relativo alla zona oggetto del piano, esteso anche alle zone adiacenti in modo che risultino chiare le connessioni con le altre parti del territorio comunale;
  - b) planimetria generale orientata della zona relativa allo stato di fatto, comprendente le proprietà soggette al piano di lottizzazione, in scala adeguata a seconda delle dimensioni dell'area interessata al piano, sulla quale dovranno essere indicati:
    - i dati catastali;
    - le aree interessate al progetto con la distinzione fra quelle destinate a uso privato e quelle destinate a uso pubblico (strade, piazze, parcheggi, aree per attrezzature di interesse collettivo e di interesse pubblico, giardini pubblici, ecc.);
    - gli spazi pubblici circostanti con le relative dimensioni, destinazioni, ecc. (strade, piazze, giardini, ecc.);
    - quantità totale e percentuale delle aree destinate a uso privato e quelle destinate a uso pubblico;
    - tutti i fabbricati esistenti nella zona compresa nella planimetria, con l'indicazione, per ciascuno, del numero dei piani e della loro utilizzazione (residenziale, industriale o pubblici servizi);
  - c) rilievo planialtimetrico quotato dell'area interessata al progetto, in scala adeguata a seconda delle dimensioni dell'area;
  - d) una o più planimetrie del progetto del piano di lottizzazione in scala adeguata a seconda delle dimensioni del piano, con l'eventuale suddivisione in lotti, con l'indicazione dei seguenti elementi:
    - larghezza delle vie e delle piazze a uso sia pubblico che privato;
    - spazi riservati a parcheggio, sia pubblico che privato;
    - distanze delle costruzioni dai cigli stradali e tra i fabbricati, nel rispetto delle normative vigenti;
    - planivolumetria quotata (altezze degli edifici e numero dei piani fuori terra) nel rispetto delle prescrizioni del Piano Regolatore Generale;
  - e) progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria, concordate con gli enti erogatori dei servizi e comprendenti:
    - strade residenziali;
    - rete dell'impianto di fognatura per lo smaltimento delle acque di rifiuto e meteoriche;
    - rete idrica;
    - rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas (se esistente o prevista), dei telefoni, del teleriscaldamento (se esistente o prevista);
    - rete dell'illuminazione pubblica (il progetto va esteso a tutto il tracciato viario);

- rete idrica antincendi eventualmente esistente e attacchi idranti di progetto;
  - computo metrico estimativo redatto ai sensi della normativa vigente in materia di opere pubbliche;
- f) sezioni in scala adeguata in numero conveniente a illustrare l'andamento del livello definitivo del terreno a sistemazioni avvenute con riferimento al profilo naturale del terreno; tale livello definitivo del terreno è quello da assumere come piano di riferimento per la misura delle altezze;
- g) rappresentazioni grafiche atte a definire gli elementi costruttivi di riferimento, forme e distribuzione dei fori, pendenza delle falde, tipologia del tetto, posizione degli sporti, materiali e colori;
- h) relazione tecnica descrittiva;
- i) relazione/perizia geologica e/o geotecnica e/o idrogeologica, a seconda delle caratteristiche idrogeologiche dell'area, estesa all'intera area oggetto di intervento;
- j) dati tecnico - urbanistici degli interventi riferiti agli strumenti di pianificazione e norme di attuazione della lottizzazione;
- k) autorizzazioni e nulla osta eventualmente previsti per la zona o il tipo di intervento, quali, ad esempio, i provvedimenti di competenza dell'Ispettorato Distrettuale Forestale, della Commissione Comprensoriale per la Tutela Paesaggistica – Ambientale, in materia di Valutazione di Impatto Ambientale, ecc.;
- l) plastico o simulazione grafica computerizzata (rendering) con l'inserimento dei manufatti in ambiente reale, riproducenti i volumi della lottizzazione progettata qualora, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, l'importanza e la consistenza dell'opera lo richieda;
- m) i progetti dei piani di lottizzazione devono inoltre essere completi di:
- titolo di proprietà o altro idoneo documento atto a dimostrare il diritto di intervenire sulle aree interessate dal progetto;
  - schema di convenzione di cui al successivo art. 31 del presente regolamento.
2. Il Consiglio Comunale può approvare un apposito piano guida, di carattere preliminare, allo scopo di orientare le iniziative private di lottizzazione e di consentire, all'interno di ciascuna zona, l'adozione di piani di lottizzazione parziali, nel quadro di previsioni di massima estese a tutta la zona.
3. Il piano guida può essere approvato anche qualora sia necessario orientare l'utilizzo edificatorio diretto di aree per le quali non risulti utile o sia eccessivamente difficoltoso ricorrere all'obbligo di lottizzazione.

### **Art. 31 Convenzioni di lottizzazione**

1. I piani di lottizzazione sono corredati da convenzione urbanistica redatta ai sensi delle vigenti disposizioni.
2. In particolare, la convenzione deve indicare:
  - a) le caratteristiche delle costruzioni contenute nel piano proposto secondo gli indici di lottizzazione;
  - b) la superficie totale delle aree ad uso pubblico, distinte per destinazione (strade, verde pubblico, ecc.);
  - c) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con allegato il progetto esecutivo delle opere da eseguirsi e il relativo computo metrico estimativo;

- d) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri di urbanizzazione primaria o secondaria, precisati all'art. 4 della L. 847/64 nonché, ove richiesta dall'Amministrazione Comunale, la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie con allegata planimetria;
- e) l'impegno da parte dei lottizzanti a nominare un direttore dei lavori e, qualora necessario, un coordinatore della sicurezza nella fase di esecuzione delle opere di urbanizzazione. Il direttore dei lavori deve attestare la conformità di quanto realizzato al progetto esecutivo autorizzato, e deve compilare e fornire all'Amministrazione Comunale il libretto delle misure e lo stato finale dei lavori effettivamente realizzati secondo la normativa in materia di lavori pubblici;
- f) l'assunzione, a carico del proprietario, del contributo di concessione, eventualmente aumentato ai sensi dell'art. 55, c. 4, della L.P. 22/91, e la quota parte di riduzione in cambio delle opere di urbanizzazione primaria o secondaria realizzate;
- g) il periodo di validità del piano, che non può essere superiore a dieci anni, con precisata la data di decorrenza;
- h) le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione, nella misura del 100 % del costo delle opere desumibile dal computo metrico estimativo. L'importo totale delle opere dovrà essere maggiorato del presumibile aumento dei costi ottenuto applicando in modo composto il coefficiente medio di rivalutazione al numero di anni stabiliti per il completamento delle opere. Il coefficiente medio di rivalutazione sarà la media dell'indice globale degli ultimi tre anni cognitivi riportati dall'elenco prezzi della Provincia Autonoma di Trento e utilizzato per l'aggiornamento dei computi metrici estimativi dei lavori pubblici. La restituzione dell'importo di cui sopra può avvenire solo dopo l'esito positivo del sopralluogo effettuato dai competenti uffici comunali o dai tecnici esterni incaricati dall'Amministrazione Comunale per la constatazione della regolare esecuzione delle opere. L'onere per il collaudo è interamente a carico dei lottizzanti;
- i) i termini, non superiori a dieci anni, entro i quali devono essere effettuate le prestazioni di cui al punto d) del presente comma e l'atto di collaudo qualora necessario;
- j) la fideiussione bancaria o assicurativa a garanzia dell'osservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione, fatta salva l'applicazione delle sanzioni di legge per le ipotesi di abusi edilizi o urbanistici;
- k) la precisazione, in seguito a indicazione della Commissione Edilizia, se le disposizioni planovolumetriche, tipologiche e formali contenute nel piano di lottizzazione sono tali da consentire, per la realizzazione delle singole costruzioni, la sola d.i.a. in luogo della concessione edilizia.

### **Art. 32 Procedimento di rilascio dell'autorizzazione alla lottizzazione**

1. La domanda di autorizzazione a lottizzare con i relativi elaborati è trasmessa dai lottizzanti ai competenti uffici comunali per l'istruttoria e l'esame preliminare.
2. Successivamente gli atti sono sottoposti al parere della Commissione Edilizia.
3. Acquisito favorevolmente detto parere, il progetto di piano di lottizzazione e la relativa convenzione di lottizzazione vengono sottoposti all'approvazione del Consiglio Comunale.
4. Ottenuta l'approvazione del Consiglio Comunale si procede alla stipula della convenzione e alla sua annotazione nel Libro Fondiario, a cura del proprietario dell'area sulla base delle indicazioni fornite dall'Amministrazione Comunale.
5. Solo successivamente alla presentazione dell'istanza di annotazione della convenzione di lottizzazione nel Libro Fondiario il piano di lottizzazione diviene efficace e, conseguentemente, può essere rilasciata la concessione edilizia o può essere presentata la d.i.a..

### **Art. 33 Piano guida**

1. Il piano guida determina, nel rispetto dei parametri stabiliti dagli strumenti di pianificazione, le indicazioni di massima che devono essere osservate per la buona sistemazione urbanistica della zona e il suo inserimento nel territorio circostante, con particolare riferimento alla destinazione delle singole aree, alla tipologia edilizia e alle opere di urbanizzazione primaria e, ove occorra, secondaria.
2. Il piano guida può determinare, all'interno di ciascuna zona, ambiti di intervento distinti. In tal caso il piano di lottizzazione, anche se previsto come necessario dallo strumento di pianificazione, può riguardare anche un singolo ambito d'intervento a condizione che rimanga sempre assicurata la contestuale realizzazione delle corrispondenti opere di urbanizzazione primaria.
3. Nel rispetto delle norme urbanistiche e delle disposizioni previste nel presente regolamento il piano guida deve prevedere:
  - a) le rappresentazioni grafiche atte a definire:
    - lo stato di fatto;
    - l'eventuale suddivisione in lotti e la perimetrazione degli ambiti di intervento;
    - l'indicazione planovolumetrica degli edifici con le principali dimensioni e l'andamento delle coperture;
    - la sistemazione delle opere esterne e degli spazi a verde;
    - le opere di urbanizzazione primaria, le reti tecnologiche, la viabilità, gli accessi, ecc.;
    - gli elementi costruttivi di riferimento;
    - i servizi e le infrastrutture pubbliche;
  - b) la relazione tecnico-descrittiva;
  - c) i dati tecnico-urbanistici degli interventi riferiti agli strumenti di pianificazione in vigore;
  - d) la relazione geologico – geotecnica firmata da un geologo;
4. Negli ambiti di cui al comma precedente l'edificazione è subordinata all'approvazione di un piano di lottizzazione esteso all'intero ambito.

### **Art. 34 Procedimento di approvazione del piano guida**

1. Il progetto di piano guida con i relativi elaborati è trasmessa ai competenti uffici comunali per l'istruttoria e l'esame preliminare.
2. L'avvenuto deposito del progetto di piano guida è comunicato a tutti i proprietari di aree contemplate nello stesso che non abbiano sottoscritto l'istanza di approvazione con assegnazione di un congruo termine per la presentazione di eventuali osservazioni.
3. Successivamente gli atti sono rimessi alla Commissione Edilizia per l'espressione del relativo parere.
4. Acquisito detto parere il progetto di piano guida viene sottoposto all'approvazione del Consiglio Comunale.

## **TITOLO VII – NORME PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI**

### **Art. 35 Svolgimento dei lavori e vigilanza da parte dell'Amministrazione Comunale**

1. Il titolare della concessione o della d.i.a. deve comunicare per iscritto all'Amministrazione Comunale:
  - a) la data nella quale intende iniziare le opere;

- b) il nominativo dell'impresa costruttrice;
  - c) il nominativo del direttore dei lavori, necessario per ogni intervento soggetto a concessione o d.i.a.;
  - d) l'indicazione se nell'opera sono previste strutture soggette alla L. 1086/71 e l'eventuale indicazione degli estremi della denuncia presso i competenti uffici.
2. In allegato alla comunicazione di cui al c. 1 deve essere trasmessa la documentazione prevista dall'art. 90 del D.Lgs. 81/2008 e ss.mm..
  3. A tale comunicazione deve essere allegata, ove previsto, la documentazione relativa all'isolamento termico, firmata dal committente e dal progettista, prevista dall'art. 28 della L. 10/1991 e dal D.Lgs. 192/2005.
  4. Il direttore dei lavori e il titolare dell'impresa devono timbrare e controfirmare la comunicazione di cui al c. 1. Nel caso di lavori eseguiti in proprio è sufficiente la firma del titolare della concessione o d.i.a. e del direttore dei lavori.
  5. Tale comunicazione deve essere inviata entro tre giorni dall'effettivo inizio dei lavori unitamente alla documentazione richiesta dalle vigenti disposizioni di legge.
  6. I funzionari comunali o gli incaricati dei controlli possono in qualsiasi momento chiedere di effettuare controlli al cantiere per verificare la regolarità dei lavori comunicando il giorno e l'ora al titolare della concessione o della d.i.a. e al direttore dei lavori per consentirne l'eventuale presenza. Tale visita dovrà avvenire nel rispetto di quanto previsto all'art. 66 della L.P. 22/91 e ss.mm. nonché nel D. Lgs. 81/2008.
  7. L'eventuale variazione del direttore dei lavori o della ditta appaltatrice deve essere tempestivamente comunicata con le modalità di cui al comma 1.
  8. La mancata comunicazione di inizio dei lavori e delle eventuali variazioni di cui al comma 7 del presente articolo comporta l'irrogazione della sanzione pecuniaria di euro 20,00.

### **Art. 36 Tabella indicativa**

1. Per i lavori soggetti a concessione o d.i.a., contestualmente all'inizio dei lavori deve essere esposta in posizione ben visibile sul luogo dei lavori e per tutta la durata degli stessi una tabella avente dimensioni minime di 0,40 m x 0,60 m, recante le seguenti indicazioni:
  - a) Oggetto dei lavori;
  - b) data e numero della concessione o della d.i.a.;
  - c) nome del titolare, del costruttore, del direttore lavori, del progettista, del calcolatore delle opere strutturali soggette a denuncia, del coordinatore per la progettazione e del coordinatore per l'esecuzione dei lavori (D.Lgs. 81/2008 e ss.mm.);
  - d) nome degli installatori degli impianti e, qualora sia previsto nel progetto, il nome dei progettisti degli impianti .

### **Art. 37 Cantieri**

1. Il cantiere deve essere convenientemente recintato e chiuso in modo da impedirne l'accesso a chiunque non sia interessato ai lavori. La recinzione e i ripari delle impalcature devono garantire la sicurezza e l'incolumità per persone e cose, avere aspetto decoroso ed essere realizzati in conformità alle norme vigenti per la sicurezza sul lavoro.

2. Quando il cantiere comporti l'occupazione temporanea di area pubblica il titolare della concessione o chi ha presentato la d.i.a., l'eventuale committente o il costruttore, deve ottenere preventivamente l'autorizzazione per l'occupazione del suolo.
3. Nella conduzione del cantiere devono essere rispettate le norme vigenti in materia sicurezza e di tutela ambientale.
4. All'interno del centro abitato i lavori di movimentazione terra mediante macchine scavatrici o spianatrici e i lavori di demolizione mediante macchine o attrezzature meccaniche possono essere realizzati solo nelle fasce orarie 8.00–12.00 e 13.00–18.00. Sono ammesse deroghe solo nei casi di volta in volta esaminati dall'Amministrazione Comunale.
5. Nei giorni festivi non è consentito il lavoro all'interno dei cantieri per nessuna attività. L'autorizzazione ad eventuali deroghe, per giustificati motivi, può essere concessa dall'Amministrazione Comunale.
6. In ogni caso, l'esecutore dei lavori ha l'obbligo di rispettare le norme in materia di igiene ambientale, in particolare limitando i rumori derivati da lavorazioni con ogni tipo di macchinario (sia mobile che portatile) e la limitazione delle polveri con sistemi depolverizzanti o con bagnatura costante intesa alla loro eliminazione. Nessun materiale può essere bruciato in cantiere.
7. La manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici su fronte strada e qualsiasi lavorazione sul tetto devono essere eseguite nel rispetto di tutte le normative in materia di sicurezza sia per coloro che sono addetti ai lavori che per i cittadini che transitano sulla strada sia essa pubblica o privata. Tale condizione impone che vengano attuate le salvaguardie alla tutela della persona con la costruzione di recinzioni adeguate, costruzione di marciapiedi provvisori, ripari a difesa di eventuale caduta di materiale dall'alto e segnaletica su indicazioni degli uffici competenti. Lo sporto di gronda aggettante sulla proprietà pubblica, durante la fase dei lavori al tetto, ai fini della sicurezza, deve essere ritenuto al pari di una occupazione temporanea di suolo pubblico con le necessarie difese contro la caduta di materiale dall'alto. Nella fase di montaggio delle impalcature necessarie deve essere richiesta la temporanea sospensione al transito di persone e mezzi e devono essere presenti gli addetti alla sicurezza secondo la normativa vigente.

#### **Art. 38 Ultimazione dei lavori**

1. L'ultimazione dei lavori deve essere comunicata all'Amministrazione Comunale inviando una dichiarazione sottoscritta dal titolare della concessione o da chi ha presentato la d.i.a. e dal direttore dei lavori.
2. Alla comunicazione di cui al c. 1 va allegato un certificato finale sulla regolare esecuzione, redatto da un tecnico abilitato, che attesti la conformità delle opere al progetto presentato, corredata da tutta la documentazione richiesta dalle normative in vigore.
3. Inoltre, il progettista o altro tecnico abilitato deve presentare una ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni della classificazione catastale dell'edificio.
4. Si prescinde dal certificato di regolare esecuzione per le opere interne alle costruzioni che non comportino modificazioni della sagoma e dei prospetti della costruzione né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, che non modifichino la destinazione d'uso delle

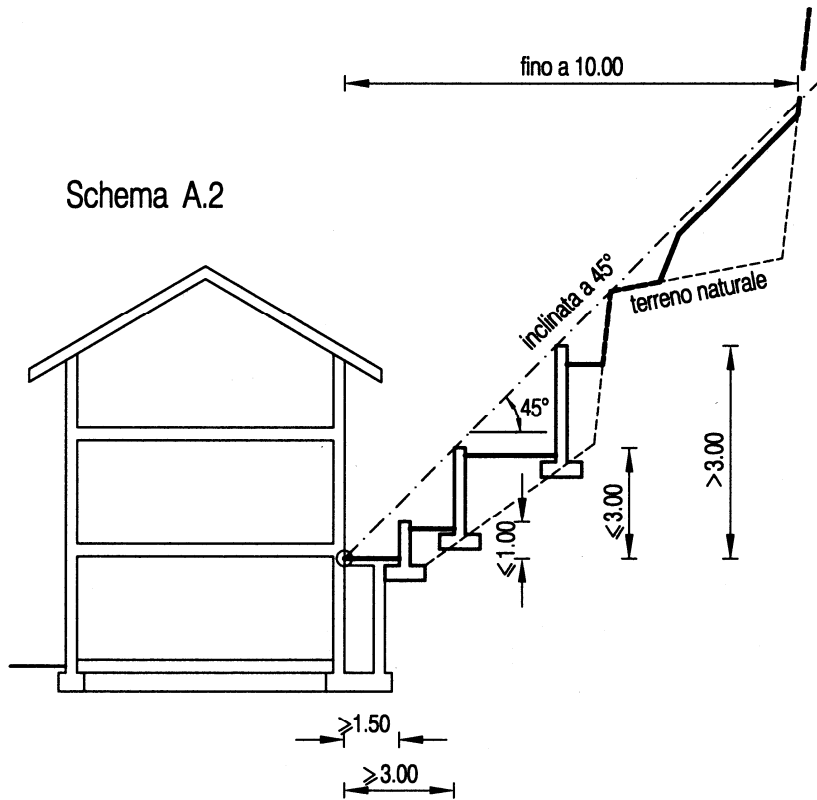
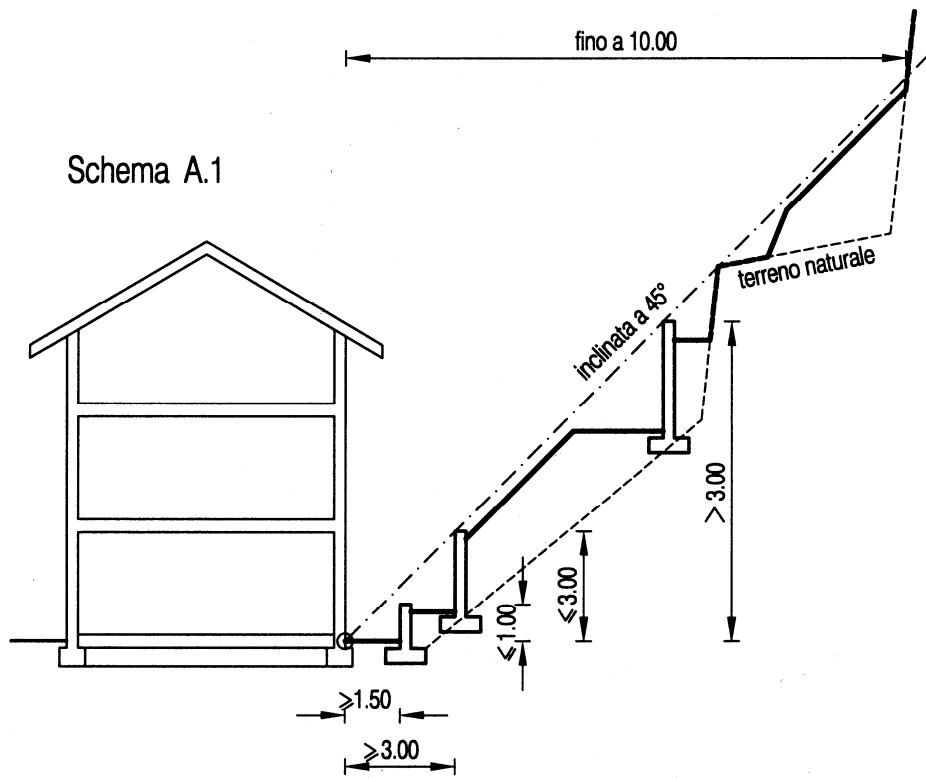
costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e rispettino le originarie caratteristiche costruttive degli edifici.

## **TITOLO VIII – NORME IGIENICO - EDILIZIE**

### **Art. 39 Distanze da terrapieni o murature.**

1. Nelle nuove costruzioni le pareti delle abitazioni e di tutti i locali adibiti alla presenza permanente delle persone, quali attività industriali, artigianali, commerciali, ecc., devono (si veda la tabella A, schema A.1):
  - a) distare almeno 1,50 m dai rilievi, terrapieni o murature di sostegno (con esclusione delle intercapedini) se la differenza di quota fra la sommità di detti rilievi, terrapieni o murature di sostegno e il piano di spicco non è superiore a 1,00 m;
  - b) distare almeno 3,00 m dai rilievi, terrapieni o murature di sostegno (con esclusione delle intercapedini) se la differenza di quota fra la sommità di detti rilievi, terrapieni o murature di sostegno e il piano di spicco è maggiore di 1,00 m ma non superiore a 3,00 m;
  - c) essere interamente inscritti alla linea a 45° avente origine dall'intersezione del piano di spicco con la parete perimetrale se la differenza di quota fra la sommità dei rilievi, terrapieni o murature di sostegno e il piano di spicco è superiore a 3,00 m.
  - d) distare almeno 10,00 m se la differenza di quota fra la sommità dei rilievi, terrapieni o murature di sostegno e il piano di spicco è maggiore di 10,00 m.
2. Negli edifici su terreni in pendio, in alternativa a quanto previsto dal comma precedente, è consentito realizzare un'intercapedine areata e accessibile della larghezza minima di 0,80 m e massima di 1,20 m. solo lungo i tratti di muratura a contatto con il terreno. Sull'intercapedine non possono affacciarsi i locali ad uso abitativo (stanze, soggiorno, cucina; si veda la tabella A, schema A.2).
3. Devono essere previsti mezzi idonei all'allontanamento delle acque meteoriche o di infiltrazione.
4. Negli edifici esistenti le trasformazioni d'uso devono rispettare le disposizioni di cui ai commi precedenti.

Tabella A – Distanze da terrapieni o murature





**Art. 40 Camere d'aria, intercapedini, insolazioni e vespai**

1. Tutti i locali ad uso abitazione, ufficio, negozio, bar, ristorante, laboratorio e gli altri locali destinati ad accogliere persone devono essere provvisti di camera d'aria fra il terreno e il solaio sul quale appoggia il pavimento del locale. La camera d'aria di spessore minimo di 30 cm. può essere sostituita da vespai aerato dello spessore minimo di cm 50.
2. Deve inoltre essere previsto un adeguato isolamento contro l'umidità.

**Art. 41 Scarico delle acque meteoriche e di rifiuto**

1. È vietato scaricare direttamente sul suolo pubblico le acque provenienti dai tetti, dai cortili e dalle aree private in genere, salvo comprovata impossibilità di allacciarsi alla rete fognaria o di disperderle su suolo privato.
2. Lo smaltimento delle acque meteoriche e di rifiuto dovrà avvenire secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente e dal regolamento comunale per il servizio di fognatura.
3. Per l'esecuzione delle opere necessarie allo smaltimento delle acque meteoriche e di rifiuto deve essere chiesta autorizzazione all'Amministrazione Comunale o agli altri enti competenti.

**Art. 42 Acqua potabile**

1. Ogni casa destinata ad abitazione permanente, anche se isolata, deve essere fornita di acqua potabile distribuita in misura tale da garantire il regolare rifornimento all'interno di ogni alloggio.
2. Qualora l'acqua non sia approvvigionata dall'acquedotto comunale la potabilità dovrà essere certificata da un laboratorio autorizzato.

**Art. 43 Superficie minima e dotazione degli alloggi**

1. Ogni nuovo alloggio ad uso permanente, con esclusione di quelli di edilizia pubblica, non può avere superficie contigua inferiore a 60,00 m<sup>2</sup> misurati al netto delle murature.
2. La superficie occupata in pianta dall'eventuale scala interna all'alloggio è computata solo su uno dei piani collegati.
3. Nel caso di interventi sugli alloggi esistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento è consentito derogare alla superficie minima dell'alloggio purché la nuova superficie non sia inferiore a quella preesistente.  
La deroga è ammessa anche se si interviene sulle parti comuni con lo spostamento delle stesse, purché la superficie netta dell'alloggio non diminuisca rispetto alla situazione preesistente.
4. Nei casi di adeguamento della larghezza delle scale e dei percorsi orizzontali alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche è consentito ridurre la superficie dell'alloggio se è dimostrata l'impossibilità tecnica di soluzioni alternative.
5. Ogni alloggio a uso permanente deve essere dotato di idoneo sistema di smaltimento delle acque meteoriche e di rifiuto, di allacciamento alle reti idriche ed elettriche, di impianto di riscaldamento, di almeno un servizio igienico, di cucina o angolo cottura.

#### **Art. 44 Dimensioni minime dei locali e delle aperture**

1. Con esclusione delle abitazioni, delle relative pertinenze e dei garage, i locali a piano terra degli edifici di nuova costruzione devono avere altezza minima, misurata tra pavimento e soffitto, di 2,60 m.
2. Per gli altri piani vale quanto disposto per i locali di abitazione dai commi successivi, salvo diverse disposizioni più restrittive previste da eventuali normative specifiche.
3. I locali di abitazione, a qualsiasi piano, devono avere:
  - a) per le zone fino a 500 m s.l.m., un'altezza minima di 2,60 m misurata da pavimento a soffitto, e una superficie minima dei vani abitabili e delle cucine di 8,00 m<sup>2</sup>;
  - b) per le zone oltre i 500 m e fino ai 900 m s.l.m., un'altezza minima di 2,50 m misurata dal pavimento al soffitto, e una superficie minima dei vani abitabili e delle cucine di 8,00 m<sup>2</sup>;
  - c) per le zone oltre i 900 m s.l.m., un'altezza minima di 2,40 m misurata dal pavimento al soffitto, e una superficie minima dei vani abitabili e delle cucine di 8,00 m<sup>2</sup>.
4. Per le pertinenze e i locali accessori non destinati ad abitazione permanente quali servizi igienici, lavanderie, guardaroba, corridoi, depositi di pertinenza dell'abitazione, ripostigli, cantine, stube e simili è ammessa, a qualsiasi piano, un'altezza minima di 2,20 m.
5. Nei sottotetti, per essere considerati abitabili, i locali con soffitto inclinato (mansarda) avente pendenza minima del 35 %, devono avere altezza media ponderale non inferiore a 2,20 m riferita all'estradosso dell'orditura secondaria ("canteri").
6. Non sono computati ai fini del calcolo della superficie minima dei locali e della superficie abitabile di cui all'art. 43 del presente regolamento gli spazi che hanno altezza media ponderale inferiore a 2,20 m.
7. Gli ambienti nei sottotetti, di cui al c. 5, non destinati ad abitazione permanente quali servizi igienici, corridoi e disbrighi, devono avere altezza media ponderale non inferiore a 1,90 m riferita alla superficie minima utilizzabile dei servizi igienici (4,00 m<sup>2</sup>) o alla fascia della larghezza minima dei corridoi e dei disbrighi (1,00 m) riferita all'estradosso dell'orditura secondaria ("canteri").
8. Non sono computati ai fini del calcolo della superficie minima dei servizi igienici e della superficie abitabile di cui all'art. 43 del presente regolamento gli spazi che hanno altezza media ponderale inferiore a 1,90 m.
9. Non sono computati ai fini del calcolo della superficie abitabile di cui all'art. 43 del presente regolamento gli spazi che non siano interni all'alloggio o che hanno altezza media ponderale inferiore a 1,90 m (riferita all'estradosso dell'orditura secondaria – "canteri").
10. Per gli ambienti nei sottotetti destinati a soffitta, ripostiglio, guardaroba o simili non è richiesta alcuna altezza minima.
11. L'illuminazione e l'aerazione di ciascun vano agibile devono provenire da spazi liberi esterni. La superficie di illuminazione e aerazione non deve essere inferiore a:
  - a) 1/10 della superficie del pavimento per le zone fino a 900 m s.l.m..
  - b) 1/12 della superficie del pavimento per le zone oltre i 900 m s.l.m..
  - c) 1/12 della superficie abitabile del pavimento per gli ambienti nei sottotetti (mansarde).

12. L'aerazione dei locali deve essere prevista in modo da assicurare un sufficiente ricambio d'aria.
13. I corridoi e i disbrighi devono avere larghezza minima di 1,00 m, fatte salve comunque le norme in materia di superamento delle barriere architettoniche.
  - d) Nel caso di interventi sugli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento, esclusa la ristrutturazione, è consentito derogare all'altezza minima dei locali, all'inclinazione minima del tetto, ai rapporti minimi di finestratura, purché su richiesta dell'amministrazione comunale l'Azienda per i Servizi Sanitari accerti espressamente la sufficienza igienica dei locali abitabili.

#### **Art. 45 Soppalchi**

1. La costruzione di soppalchi aperti sui locali è ammessa nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - a) la superficie soppalcata non deve superare il 40 % della superficie netta del locale da soppalcare nel caso di abitazioni e il 50% nel caso di usi diversi dall'abitazione;
  - b) all'interno delle abitazioni l'altezza netta minima della superficie sottostante il soppalco, riferita all'estradosso dell'orditura secondaria ("canteri"), non deve essere inferiore a 2,20 m, salvo il caso di locali destinati a soffitta, guardaroba, ripostigli e simili;
  - c) nei locali da utilizzarsi come negozi, uffici o pubblici esercizi l'altezza netta minima della superficie sottostante il soppalco, riferita all'estradosso dell'orditura secondaria ("canteri"), non deve essere inferiore a 2,60 m;
  - d) nel caso di soppalchi con soffitto orizzontale l'altezza netta minima della superficie soprastante il soppalco, riferita all'estradosso dell'orditura secondaria ("canteri"), deve essere non inferiore a metri 2,20; per i locali da utilizzarsi come negozi, uffici o pubblici esercizi l'altezza netta minima, riferita all'estradosso dell'orditura secondaria ("canteri"), dovrà essere di 2,60 m;
  - e) nel caso di soppalchi con soffitto inclinato avente pendenza minima del 35 % (mansarda), la superficie soprastante il soppalco, riferita all'estradosso dell'orditura secondaria ("canteri"), deve avere altezza media ponderale, non inferiore a 1,90 m.
2. Non sono computati ai fini del calcolo della superficie abitabile di cui all'art. 43 del presente regolamento gli spazi che hanno altezza media ponderale inferiore a 1,90 m.
3. Per i locali da utilizzarsi come negozi, uffici o pubblici esercizi l'altezza netta minima dovrà essere di 2,00 m e l'altezza media ponderale di 2,60 m.
4. Per l'utilizzo dei soppalchi valgono le previsioni di cui all'art. 44 del presente regolamento.
5. Nei locali produttivi e nei magazzini l'altezza netta minima della superficie sottostante e soprastante il soppalco adibite esclusivamente a magazzino o deposito deve essere non inferiore a 2,20 m purché non adibiti a presenza permanente delle persone.
6. Devono comunque essere rispettate eventuali normative specifiche più restrittive.
7. Le aperture devono garantire l'illuminazione e l'aerazione omogenea del locale e del soppalco.

8. Nel caso di interventi sugli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento, esclusa la ristrutturazione, è consentito derogare all'inclinazione minima del tetto, ai rapporti minimi di finestratura, purché su richiesta dell'amministrazione comunale l'Azienda per i Servizi Sanitari accerti espressamente la sufficienza igienica dei locali abitabili.

#### **Art. 46 Servizi Igienici**

1. Nelle abitazioni almeno un servizio igienico deve avere dimensioni conformi a quanto previsto dalle vigenti normative per il superamento delle barriere architettoniche, comunque la superficie minima non deve essere inferiore a 4,00 m<sup>2</sup>, e deve essere dotato di lavabo, vasca da bagno o doccia, water e bidet.
2. Gli apparecchi sanitari non possono essere installati nelle zone mansardate con altezza inferiore a 1,60 m, riferita all'intradosso dell'orditura secondaria ("canteri").
3. Nei casi di adeguamento alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche è consentita l'eliminazione del bidet e la sostituzione della vasca con una doccia a pavimento.
4. Eventuali altri servizi nell'alloggio o in locali di pertinenza possono avere superficie minore, comunque non inferiore a 1,50 m<sup>2</sup>.
5. I servizi igienici in ambienti a destinazione non residenziale, qualora non disciplinati da specifica normativa di settore, non possono avere dimensioni inferiori a 1,50 m<sup>2</sup>.
6. Tutti i servizi igienici devono avere:
  - a) aerazione e illuminazione diretta dall'esterno mediante finestra di superficie non inferiore a 0,60 m<sup>2</sup> oppure ventilazione meccanica con un minimo di quindici ricambi all'ora, da assicurarsi mediante impianto di aspirazione regolato da temporizzatore;
  - b) ventilazione meccanica, con le caratteristiche di cui al punto precedente, sempre obbligatoria nel caso di finestre in falda indipendentemente dalla loro dimensione;
  - c) pareti rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di 2,00 m dal pavimento o a tutta altezza nel caso la medesima sia inferiore a 2,00 m.
6. I servizi igienici non devono comunicare direttamente con cucine e soggiorni provvisti di angolo cottura.
7. Nei nuovi edifici, nelle ristrutturazioni totali e in tutti gli altri interventi in cui sia possibile, i servizi igienici devono essere dotati di tubo di ventilazione protetto da griglia di sufficiente superficie.  
Il tubo di ventilazione deve rispondere ai requisiti previsti dall'art. 52, commi 3, 4, 5 e 6 del presente Regolamento.
8. Le colonne di scarico devono essere prolungate al di sopra del tetto e realizzate in maniera tale da evitare la trasmissione di odori attraverso i tubi di ventilazione.

#### **Art. 47 Cucine e angoli cottura**

1. Per il locale adibito a cucina deve essere assicurata diretta illuminazione e aerazione nel rispetto dell'art. 44, c. 11 e 12, del presente regolamento.
2. L'eventuale angolo cottura annesso al locale soggiorno deve comunicare ampiamente con quest'ultimo.

3. Nei nuovi edifici, nelle ristrutturazioni totali e in tutti gli altri interventi in cui sia possibile le cucine e gli angoli cottura devono essere dotati di tubo di ventilazione per lo scarico dei vapori e deve essere in ogni caso assicurata l'immissione di aria esterna.
4. Il tubo di ventilazione deve rispondere ai requisiti previsti dall'art. 52 del presente regolamento.
5. Le cucine di ristoranti, pizzerie e attività simili dovranno essere dotate di idoneo sistema di aspirazione meccanica dei vapori e dei fumi direttamente sui luoghi ove questi vengono prodotti.
6. Il tubo o i tubi di ventilazione devono essere stagni, conformi alle leggi vigenti comprese le norme UNI, e vanno prolungati almeno 1,00 m sopra la falda del tetto.
7. In ogni caso i vapori e i fumi non devono recare molestia o disagio alle abitazioni circostanti.
8. Le colonne di scarico devono essere prolungate al di sopra del tetto e realizzate in maniera tale da evitare la trasmissione di odori attraverso i tubi di ventilazione.

#### **Art. 48 Locali a piano terreno, seminterrati e interrati**

1. Non è ammesso di norma l'uso abitativo di locali interrati.
2. Non è ammesso adibire ad uso lavorativo i locali interrati e seminterrati, salvo quanto previsto all'art. 39 del presente regolamento e nel rispetto della normativa vigente in materia di igiene per gli ambienti di lavoro.
3. È ammesso l'utilizzo di locali interrati ad uso deposito, magazzino, cantina, ripostiglio, stube, servizio igienico, lavanderia, corridoi, garage, ecc..
4. La stube dovrà avere un'idonea aerazione naturale mentre il servizio igienico e la lavanderia, in alternativa all'aerazione naturale, potranno essere aerati con sistema meccanico.
5. In caso di interventi sugli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento, gli eventuali locali già adibiti ad uso abitazione che risultino parzialmente contro terra devono essere separati dal terreno con un'intercapedine areata e ispezionabile avente larghezza minima di 0,80 m.
6. I locali interrati o seminterrati possono essere adibiti a sale aperte al pubblico (bar, sala ristorante, sala giochi, palestra, ecc.) qualora la competente autorità sanitaria abbia accertato l'esistenza degli indispensabili requisiti di ordine igienico.
7. Nei locali interrati è vietata l'installazione, il deposito e qualsiasi utilizzo di apparecchiature o impianti alimentati a GPL.
8. Nei locali seminterrati è vietata l'installazione, il deposito e qualsiasi utilizzo di apparecchiature o impianti alimentari a gas GPL salvo che norme specifiche lo consentano.

#### **Art. 49 Autorimesse e posti macchina**

1. Le autorimesse devono rispettare le specifiche norme in vigore.
2. Le autorimesse possono essere a box singoli o con la sola indicazione dei posti macchina.

3. Il box e i posti macchina devono avere le dimensioni minime precisate nelle tabelle B, C e D di seguito riportate.
4. L'altezza minima del locale delle autorimesse aventi capacità di parcheggio non superiore a nove autoveicoli è di 2,20 m.
5. L'altezza minima delle autorimesse aventi capacità di parcheggio superiore a nove autoveicoli è quella prevista dal D.M. 1 febbraio 1986.
6. L'inizio delle rampe di accesso alle autorimesse e ai piani interrati in generale deve essere arretrato di 1,50 m dal limite dell'area soggetta al transito e realizzato in modo tale da garantire la sicurezza al traffico sia pedonale che veicolare e consentire l'agevole stazionamento dei veicoli che devono immettersi nell'area.
7. Le rampe di cui al comma precedente non possono avere pendenza superiore al 20 % e devono essere adeguatamente raccordate alle estremità; la pavimentazione deve essere eseguita con materiali antisdrucchiolevoli.
8. Le corsie di manovra delle autorimesse devono consentire il facile movimento degli autoveicoli e devono avere ampiezza non inferiore a 4,50 m o, nei tratti antistanti i box o i posti auto ortogonali alla corsia, a 5,00 m.
9. Le rampe e le corsie di accesso devono avere larghezza non inferiore a 3,00 m se a senso unico e a 4,50 m se a doppio senso di marcia.
10. Per autorimesse sino a quindici autovetture è consentita una sola rampa avente larghezza non inferiore a 3,00 m.

**Tabella B – Dimensioni minime dei posti macchina esclusi gli esercizi commerciali**

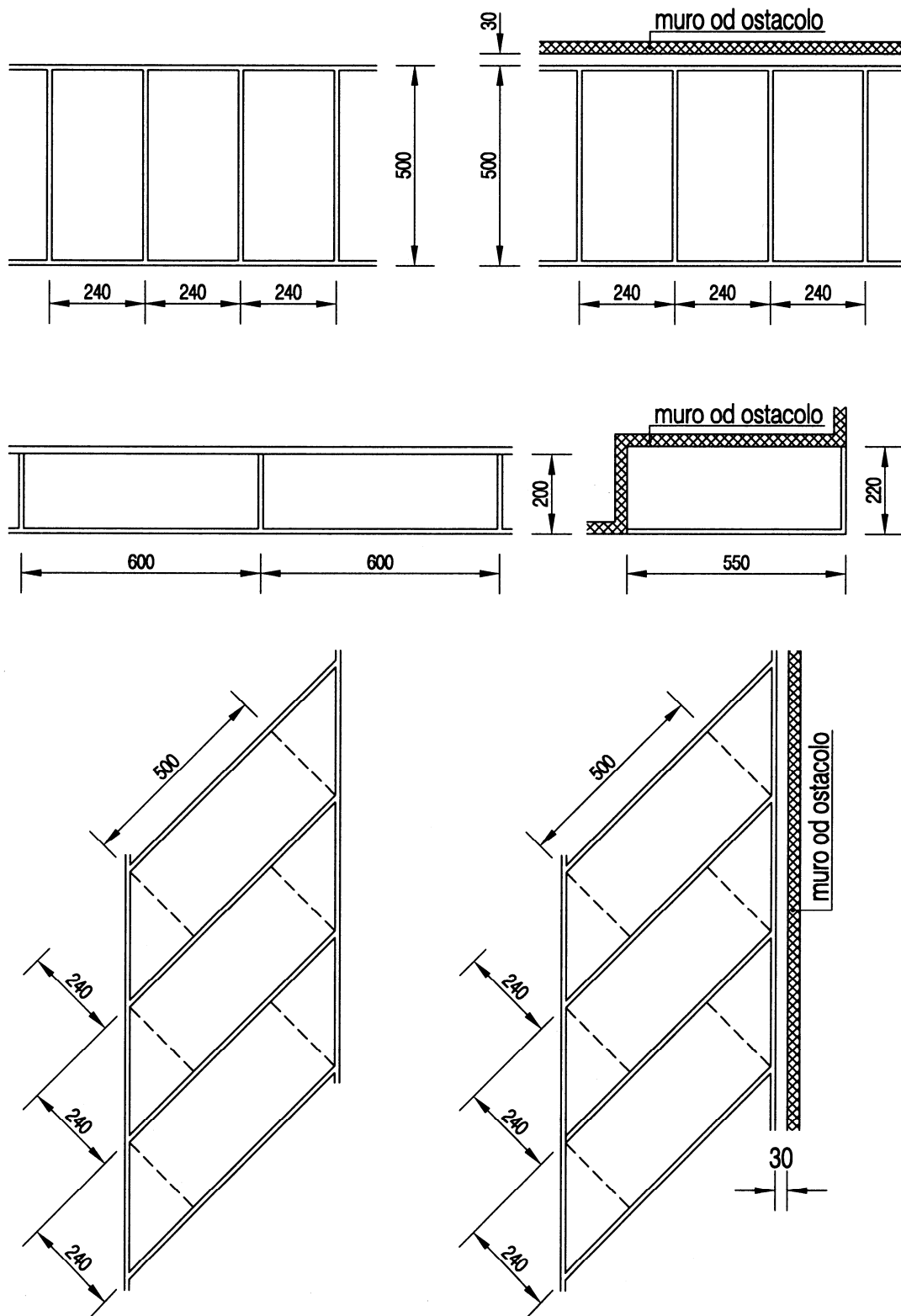
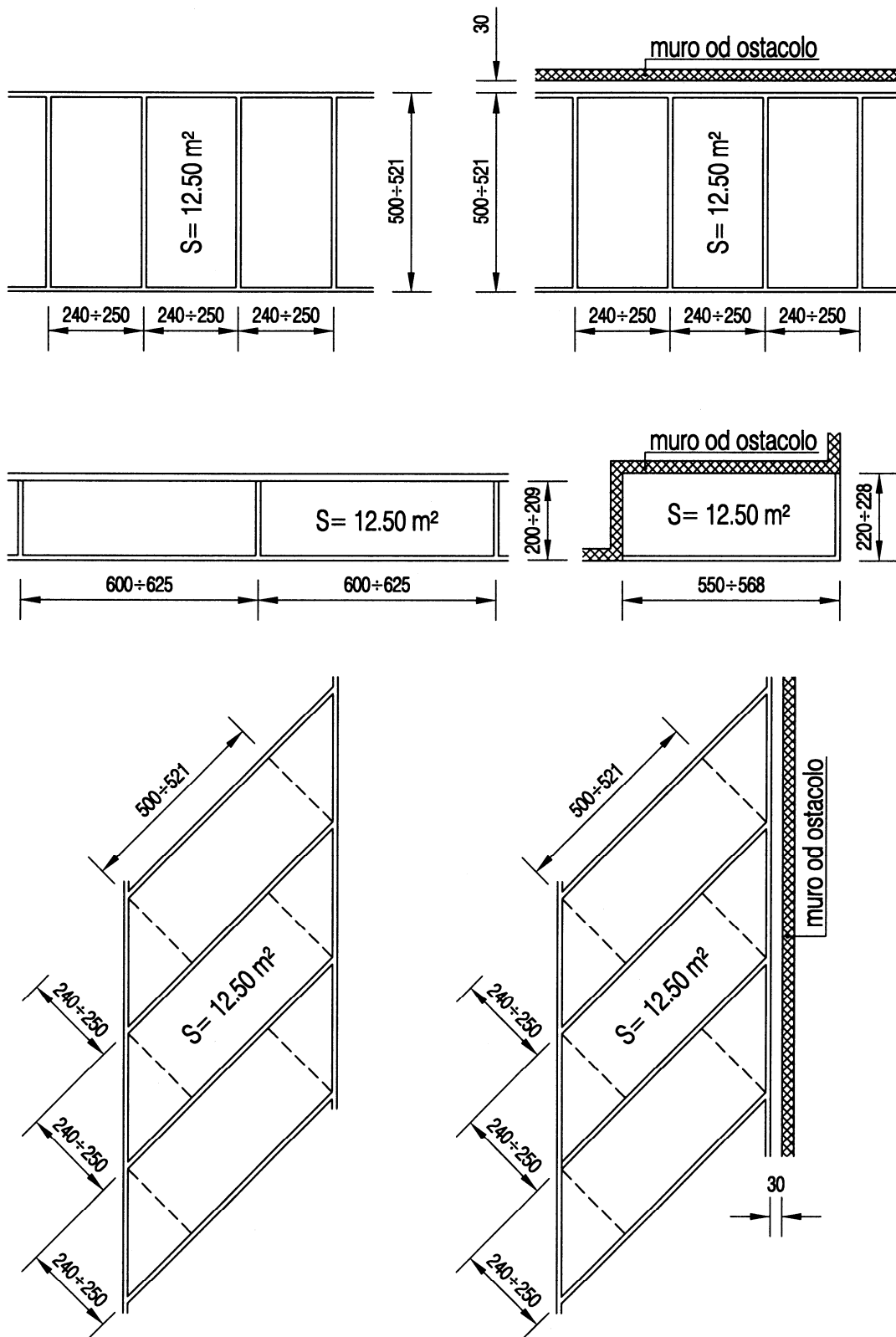
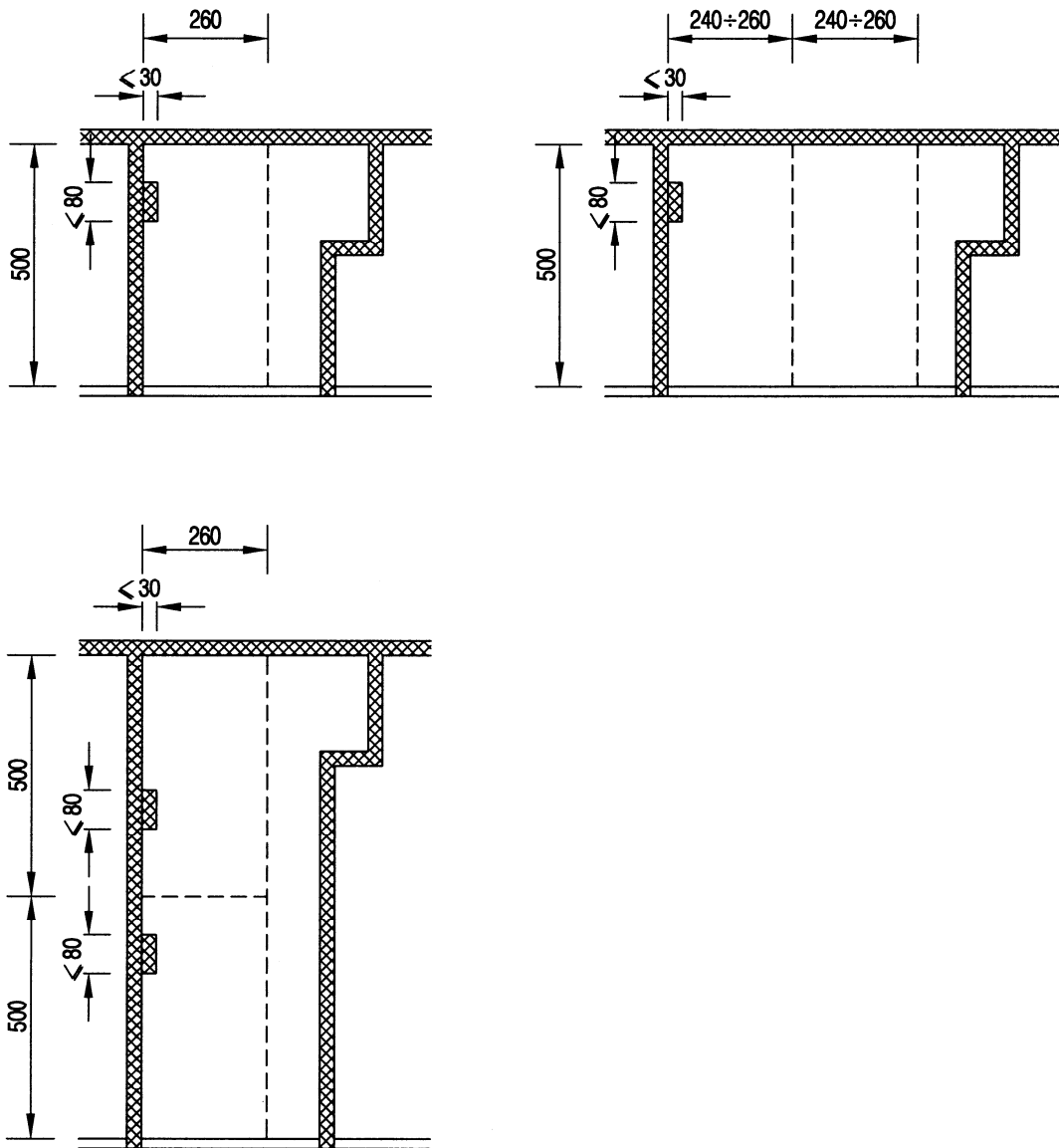


Tabella C – Dimensioni minime dei posti macchina per gli esercizi commerciali





**Tabella D – Dimensioni minime dei box**



**Art. 50 Scale**

1. Nel caso di costruzione di nuovi edifici, ristrutturazione di interi edifici, sostituzione totale del vano scala o creazione di nuovo vano scala o parte di esso, questo deve presentare caratteristiche geometriche in ottemperanza alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche.
2. Le rampe di scale che costituiscono parte comune o siano di uso pubblico devono avere lunghezza contenuta e prevedere almeno un pianerottolo di riposo fra i piani.
3. I vani scala devono essere areati ed illuminati, anche artificialmente, in maniera da garantire accettabili condizioni igieniche e di visibilità.
4. Ferme restando le norme previste dalle disposizioni relative a ospedali, alberghi, scuole e altri edifici speciali, i fabbricati a più piani devono essere serviti da almeno un vano scala ogni 500 m<sup>2</sup>

di superficie lorda misurata in proiezione orizzontale con esclusione della superficie lorda occupata dalla scala e da altri collegamenti verticali, salvo deroga delle competenti autorità per particolari destinazioni d'uso (magazzini, depositi e simili).

5. Tutte le nuove scale dei fabbricati, fino all'ingresso dell'alloggio, se non costituiscono parte comune devono avere larghezza non inferiore a 1,00 m. Per le altre scale al servizio di locali agibili valgono le norme previste dalla normativa per il superamento delle barriere architettoniche e comunque devono avere una larghezza non inferiore a 0,80 m.
6. Le scale di uso individuale possono essere anche a chiocciola ed avere pedata a forma trapezoidale. Tutte le pedate, misurate in asse alla scala, devono avere misura costante non inferiore a 0,30 m. La larghezza minima della pedata nel punto più stretto non deve essere inferiore a 0,14 m. La somma tra il doppio dell'alzata e la pedata deve essere compreso fra 0,62 e 0,64 m.
7. Le scale di uso comune devono essere dotate di idoneo corrimano.

#### **Art. 51 Parapetti, balconi e sporgenze dalle facciate**

1. Tutti i parapetti devono avere altezza minima di 1,00 m, struttura e forma idonee a costituire efficace riparo, essere inattraversabili da una sfera di 0,10 m di diametro e realizzati con elementi non scalabili.
2. I balconi e le sporgenze delle falde del tetto aggettanti su suolo pubblico o aperto al pubblico transito possono essere realizzati purchè ad altezza non inferiore a 4,50 m dal suolo e con sporto non maggiore di 1,50 m.

#### **Art. 52 Camini e condotti**

1. I prodotti della combustione e i vapori devono essere scaricati nell'atmosfera secondo le modalità previste dalle leggi vigenti e dalle norme UNI e in ogni caso non devono recare molestia o disagio alle abitazioni circostanti.

#### **Art. 53 Riscaldamento e prescrizioni tecniche per il risparmio energetico**

1. Tutti gli edifici destinati ad abitazione, ufficio, negozio e comunque ogni locale destinato alla presenza di persone, fatta eccezione per particolari destinazioni d'uso, devono essere dotati di idoneo impianto di riscaldamento degli ambienti.  
Ove non sia possibile la realizzazione dell'impianto, dovrà essere previsto idoneo sistema alternativo che garantisca la salubrità degli ambienti.
2. La progettazione, l'esecuzione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione dell'impianto di riscaldamento dovrà avvenire nel rispetto della normativa vigente.
3. Gli edifici nonché gli impianti in essi installati devono essere progettati, realizzati e accessoriati conformemente alla normativa in materia di risparmio energetico.

#### **Art. 54 Disposizioni per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche**

1. Gli edifici, a seconda della destinazione d'uso, devono corrispondere a quanto disposto dalle normative statali e provinciali in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche.

#### **Art. 55 Disposizioni per il contenimento dell'inquinamento acustico**

1. Gli edifici, a seconda della destinazione d'uso, devono corrispondere a quanto disposto dalle normative statali, provinciali e comunali in materia di contenimento dell'inquinamento acustico.

### **TITOLO IX – DECORO, SEGNALETICA, RECINZIONI, SPORGENZE E NORME PER LA TUTELA DELLE AREE A VERDE**

#### **Art. 56 Decoro degli immobili**

1. Gli elementi di finitura delle facciate quali intonaco, coloritura, serramenti, decorazioni e simili, nonché le recinzioni, i muri di contenimento o di sostegno devono essere realizzati e mantenuti in modo conforme al pubblico decoro e in modo da armonizzarsi con gli edifici circostanti e con le caratteristiche della strada o piazza.
2. Ove le condizioni delle facciate degli edifici, dei muri di sostegno, dei muri di cinta, delle pertinenze e delle recinzioni non rispondano più ai requisiti di decoro di cui sopra, l'Amministrazione Comunale può ordinare gli interventi necessari al ripristino fissando un congruo termine per la loro esecuzione.
3. Sono in ogni caso vietate recinzioni con materiali laceranti o realizzate in maniera da costituire pericolo per la pubblica incolumità.
4. I muri di sostegno dovranno essere realizzati con materiali, tipologie e altezze tali da costituire il minore impatto ambientale.

#### **Art. 57 Recinzioni delle aree e impianto degli alberi**

1. Le recinzioni, i muri di sostegno e di cinta, le siepi e le piantumazioni in genere posizionati in corrispondenza di curve e incroci stradali devono essere realizzati in modo tale da non impedire la visibilità o comunque da non costituire impedimento alla sicurezza della circolazione.  
L'Amministrazione può imporre la rimozione degli elementi esistenti che impediscano la visibilità o che costituiscono impedimento alla sicurezza della circolazione.
2. Entro le zone insediative, qualora la recinzione sia realizzata con struttura piena questa non potrà superare l'altezza di 0,60 m, misurata dalla quota stradale o dal piano di campagna se autorizzato a quota superiore.  
L'altezza totale della recinzione, compreso il muro, non può superare i 2,00 m.
3. In presenza di muri di recinzione tradizionali, sentita la Commissione Edilizia, è consentito derogare alle dimensioni del c. 4 per consentire la loro ricostruzione o per garantire la continuità paesaggistico-ambientale.
4. La recinzione permanente delle aree agricole è, di norma, vietata. Qualora tali aree siano contigue al centro abitato la realizzazione di recinzioni è consentita, previa presentazione di d.i.a..
5. Nelle aree a bosco la recinzione permanente è vietata fatta salva la realizzazione di opere necessarie per la protezione delle sorgenti e delle opere di presa di acquedotti a uso potabile.
6. A prescindere dalla destinazione urbanistica, tutte le recinzioni i pali, gli ancoraggi e gli ostacoli fissi in genere devono essere arretrati di 1,50 m dal ciglio stradale esistente. Deroghe a tale limite

potranno essere autorizzate, per giustificati motivi, dall'Amministrazione comunale, previo parere della Commissione Edilizia.

#### **Art. 59 Insegne, targhe, tabelle e tende**

1. Le bacheche, le insegne e le targhe professionali poste complanari sulla facciata dell'edificio, di dimensione non superiori a 0,60 x 0,40 m, non sono soggette a d.i.a.. Quelle che non rientrano nella fattispecie precedente devono invece essere autorizzate dall'Amministrazione Comunale, previa espressione del parere favorevole della Commissione Edilizia.
2. La segnaletica stradale pubblica e di pubblico interesse deve essere possibilmente raggruppata in appositi pannelli.
3. La segnaletica indicativa di attività private è soggetta ad autorizzazione amministrativa, non può impedire o confondere la segnaletica stradale ufficiale e deve essere posizionata su appositi supporti individuati dall'Amministrazione, diversi da quelli della segnaletica stradale.
4. Le insegne e la segnaletica pubblicitaria, se non poste complanari sulla facciata dell'edificio devono distare almeno 3,00 m dal ciglio stradale.
5. Le tende sporgenti su suolo pubblico devono avere un'altezza netta minima in ogni posizione (sia aperte che chiuse) di 2,20 m dal suolo e devono essere arretrate di almeno 0,20 m dalla sede stradale.
6. In ogni caso tende, insegne e targhe devono essere conformi al pubblico decoro e non possono impedire o confondere la segnaletica stradale ufficiale o creare pericolosità al transito pubblico.

#### **Art. 60 Passi carrai**

1. È vietato aprire passi o accessi carrai sulla pubblica via senza l'apposita autorizzazione amministrativa. Il provvedimento disciplina le modalità di accesso, i relativi oneri e prescrizioni da osservare.
2. La localizzazione e la tipologia di passi e accessi carrai deve essere conforme a quanto disposto dal Codice della Strada (D.Lgs. 285/92) e dal relativo regolamento di esecuzione (D.P.R. 495/92).
3. L'Amministrazione Comunale ha facoltà di autorizzare distanze inferiori a quelle fissate dal regolamento di esecuzione al Codice della Strada, per i passi carrai già esistenti alla data di entrata in vigore di detto regolamento, nel caso che sia tecnicamente impossibile procedere all'adeguamento di cui all'art. 22 del Codice della Strada. Se ricorre tale circostanza, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di obbligare, al fine di garantire la sicurezza pubblica, il titolare della concessione edilizia al rispetto di prescrizioni integrative.
4. L'ente gestore della strada può altresì autorizzare distanze inferiori quando è constatata l'impossibilità di realizzare il passo carraio altrimenti, previa verifica che la realizzazione dello stesso non costituisce pericolo per il transito dei veicoli e dei pedoni.
5. Nella realizzazione di passi e accessi carrai deve essere mantenuta la continuità di marciapiede e deve essere garantita la sicurezza al traffico pedonale e veicolare.
6. È facoltà dell'Amministrazione Comunale fare arretrare cancelli o recinzioni nei casi di necessità per ragioni di viabilità e di sicurezza pubblica.

#### **Art. 61 Numeri civici, segnaletica stradale, corpi illuminanti**

1. All'Amministrazione Comunale è riservata, per ragioni di pubblica utilità, la facoltà di applicare o fare applicare, previo avviso agli interessati e senza obblighi di indennizzo, alle fronti esterne dei fabbricati, edifici o costruzioni di qualsiasi natura prospettanti su spazi pubblici:
  - a) i numeri civici che vengono assegnati ad ogni accesso;
  - b) le indicazioni dei nomi delle strade, delle piazze e in genere di tutti gli spazi pubblici;
  - c) le targhette degli idranti e delle saracinesche uso antincendio;
  - d) i pali, bracci, apparecchi illuminanti, ganci, cavi, cassette di derivazione, eventualmente alloggiati in apposite nicchie, necessari per l'illuminazione pubblica;
  - e) le targhe e in genere tutte le segnalazioni relative al traffico stradale;
  - f) quanto altro possa essere ritenuto di pubblica utilità.
2. I privati sono tenuti a rispettare i numeri e le tabelle apposte dall'Amministrazione Comunale, a non coprirle o nasconderle alla pubblica vista, a ripristinarle qualora risultino distrutte o danneggiate per fatto a loro imputabile.
3. In caso di demolizione di costruzioni che non vengano più ricostruite, il proprietario deve notificare il numero civico che deve essere abolito.
4. Nel caso di nuove costruzioni, i proprietari devono chiedere l'applicazione del numero civico.

#### **Art. 62 Sporgenze sulle vie e piazze pubbliche**

1. Sono ammesse le seguenti sporgenze da edifici e da muri che aggettino su spazi aperti al pubblico transito, subordinatamente all'autorizzazione amministrativa comunale e sempre che non costituiscano pericolo per le persone o le cose o intralcio al transito:
  - a) lo zoccolo degli edifici per una sporgenza di non più di 0,05 m purché la larghezza del marciapiede non venga ridotta a meno di 1,50 m;
  - b) le modanature, i rilievi e gli infissi esterni per una sporgenza non superiore a 0,20 m;
  - c) i poggioli, le gronde e le pensiline aggettanti per non più di 1,50 m purché poste ad un'altezza netta minima superiore a 4,50 m;
  - d) le ante ad oscuro, purché poste ad un'altezza netta minima superiore a 2,20 m dal piano del marciapiede e a 4,50 m dal piano viabile. Quelle a quota inferiore a 2,20 m dovranno essere di tipo scorrevole o sporgere non più di 0,10 m nella posizione di massima apertura;
  - e) le tende secondo le modalità previste all'art. 59 del presente regolamento.
  - f) le insegne a bandiera purché poste ad un'altezza netta minima superiore a 3,00 m dal piano del marciapiede e a 4,50 m dal piano viabile;
  - g) gli isolamenti termici degli edifici esistenti purché la larghezza del marciapiede non venga ridotta a meno di 1,50 m.
2. Tutte le porte che si affacciano sulle strade e sugli spazi pubblici devono essere munite di serramenti che si aprono verso l'interno, a meno che non sia richiesta l'apertura verso l'esterno per ragioni di pubblica sicurezza.
3. Nei casi di cui ai commi precedenti la costruzione deve essere studiata in modo da evitare sporgenze sullo spazio pubblico ed eliminare ogni molestia o pericolo al pubblico transito dei veicoli e dei pedoni.

4. La ricostruzione degli elementi esistenti aggettanti sulle vie e piazze pubbliche difformi dai commi precedenti può essere autorizzata dall'ente proprietario con modalità atte ad attenuare eventuali pericoli per le persone o le cose o intralcio al transito.

#### **Art. 63 Taglio di piante ad alto fusto nei centri abitati**

1. Il taglio di piante ad alto fusto nell'ambito dei centri abitati è disciplinato dagli articoli 93 e 99 della L. P. 22/91 e ss. mm..
2. La richiesta di autorizzazione di cui sopra deve essere corredata da documentazione fotografica e, ove ritenuto necessario dall'Amministrazione Comunale, da relazione fitosanitaria redatta da un tecnico abilitato.

#### **Art. 64 Antenne**

1. Nei nuovi edifici, nelle ristrutturazioni e in tutti gli altri interventi in cui sia possibile deve essere predisposto l'impianto centralizzato per l'installazione sulle coperture delle antenne radiotelevisive riceventi normali e delle antenne paraboliche riceventi.
2. L'installazione sul tetto di antenne paraboliche riceventi, purché di diametro non superiore a 0,80 m e di antenne radiotelevisive riceventi normali non è soggetta a d.i.a..
3. È vietata l'installazione di antenne paraboliche riceventi e di antenne radiotelevisive riceventi sulle facciate e sui balconi.
4. L'installazione di antenne relative agli impianti di radiodiffusione sonora e televisiva o di telecomunicazione su edifici esistenti con strutture a palo con altezza non superiore a sei metri nonché l'installazione di nuove antenne su qualsiasi struttura di sostegno esistente e le modifiche tecniche o di potenziamento degli apparati esistenti di ricezione, elaborazione e trasmissione dei segnali è soggetta a d.i.a..
5. Per i casi diversi da quelli indicati al comma precedente è necessario l'ottenimento della concessione edilizia.
6. L'installazione di impianti fissi di telecomunicazione con potenza massima al connettore d'antenna non superiore a 3,00 w è soggetta esclusivamente all'osservanza dei limiti e dei valori stabiliti dalla normativa statale in materia di campi elettromagnetici e deve essere segnalata all'Amministrazione Comunale e all'Agenzia Provinciale per la Protezione dell'Ambiente entro sessanta giorni.

#### **Art. 65 Pannelli solari termici e fotovoltaici**

1. L'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici deve rispondere ai requisiti fissati nell'allegato alla deliberazione della Giunta Provinciale n. 1529 del 28 luglio 2006 così come modificato con deliberazione n. 2706 di data 13 novembre 2009.
2. La stessa è soggetta a d.i.a. salvo che non sia connessa ad altre opere che richiedono la concessione edilizia.
3. Sono soggetti al rilascio della concessione edilizia gli impianti fotovoltaici destinati prevalentemente alla produzione di energia da cedere in rete o comunque a soggetti terzi.
4. L'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici all'interno dei centri storici e sugli edifici, siti e manufatti di interesse storico sarà disciplinata con specifico provvedimento del Consiglio

Comunale ai sensi delle deliberazioni della Giunta Provinciale citate al c. 1. Fino all'adozione di tale provvedimento l'installazione può avvenire solo previo parere favorevole della Commissione Comprensoriale per la Tutela Paesaggistica Ambientale.

5. È vietato collocare pannelli solari termici e fotovoltaici su edifici soggetti a restauro.
6. Nelle aree soggette a tutela del paesaggio indicate nel Piano Urbanistico Provinciale, l'autorizzazione paesaggistica è rilasciata dal Comune previo parere della Commissione Edilizia la quale si esprime in conformità ai criteri di cui alle deliberazioni della Giunta Provinciale citate al c. 1, ai sensi dell'art.99 della L.P. 22/91 e ss. mm..

## **TITOLO X – COSTRUZIONI A SPECIALE DESTINAZIONE**

### **Art. 66 Stalle e ricoveri per animali**

1. Le nuove stalle devono essere localizzate solo negli spazi aperti individuati dal Piano Regolatore Generale e distare almeno 100,00 m da:
  - a) insediamenti storici;
  - b) aree per insediamenti prevalentemente residenziali;
  - c) aree produttive del settore secondario;
  - d) aree commerciali e turistiche;
  - e) aree per campeggi;
  - f) aree per servizi ed attrezzature;
  - g) verde pubblico e parchi urbani;
  - h) aree private di interesse sociale;
  - i) aree per parcheggi;
  - j) sorgenti, prese d'acqua potabile e corsi d'acqua, fatta salva l'eventuale maggiore distanza individuata dalle fasce di rispetto.
2. La distanza di cui al c. 1 è aumentata a 400,00 m per gli allevamenti di suini.
3. I ricoveri per gli animali devono essere aerati e illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore a 1/20 della superficie del pavimento e devono essere ventilati con camini che partendo dal soffitto si elevino oltre il tetto.
4. Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo e a superficie liscia impermeabile, le quali adducano il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni.
5. Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione.
6. Le porte devono aprirsi verso l'esterno.
7. Le stalle e gli altri ricoveri per animali in genere non devono comunicare con i locali di abitazione. La distanza, misurata in proiezione orizzontale, fra le aperture delle stalle e le finestre delle abitazioni che si affacciano sulla stessa facciata non deve essere inferiore a 3,00 m.
8. Non è comunque consentito destinare ad uso abitativo i locali soprastanti i ricoveri per animali.

9. Per le attività esistenti, qualora sopra le stalle siano costruiti dei locali ad uso di abitazione, il solaio di separazione deve essere costruito con materiale che impedisca qualsiasi passaggio di gas.
10. Le stalle e i ricoveri per animali in genere devono rispettare le normative igienico-sanitarie per la produzione degli alimenti e il benessere degli animali.

#### **Art. 67 Concimaie**

1. Oltre alle protezioni necessarie alla prevenzione degli infortuni le concimaie devono essere impermeabili, costruite in cemento o altro materiale che garantisca la tenuta stagna del raccoglitore di letame ed essere coperte. L'apertura può avvenire unicamente nelle operazioni di carico e scarico del letame.
2. La platea deve avere superficie non inferiore a 4,00 m<sup>2</sup> per capo adulto di bestiame e comunque adeguata in ogni caso al volume del letame. Devono avere idonea pendenza a raccogliere il colaticcio nell'apposito pozzetto che deve essere a tenuta stagna e avere dimensione non inferiore a 2,00 mc per capo adulto.
3. Le concimaie devono essere collocate il più lontano possibile dalle abitazioni e all'esterno delle aree di rispetto e tutela delle falde acquifere.
4. All'entrata in vigore del presente regolamento, salvo diverse disposizioni stabilite dall'Amministrazione Comunale, acquisito il parere della competente autorità sanitaria devono essere rispettate le seguenti distanze:
  - a) 10,00 m dai confini di proprietà;
  - b) 10,00 m dalle stalle;
  - c) 30,00 m dall'abitazione di proprietà o al servizio dell'azienda;
  - d) 50,00 m dalle altre abitazioni;
  - e) 40,00 m dalle strade o, eventualmente, altra distanza prevista dalle fasce di rispetto stradale se maggiore;
  - f) 100,00 m da sorgenti, prese d'acqua potabile e corsi d'acqua, fatta salva l'eventuale maggiore distanza individuata dalle fasce di rispetto;
5. Per le distanze dei complessi zootecnici esistenti, su richiesta debitamente motivata, previo parere dell'Amministrazione comunale, acquisito il parere della competente autorità sanitaria, potranno essere concesse deroghe alle distanze di cui sopra in relazione alle caratteristiche tipologiche e funzionali dell'allevamento e al contesto ambientale in cui esso si colloca.
6. Il conferimento del letame, così come lo svuotamento, andranno sempre eseguiti in modo da non arrecare alcun disturbo acustico o olfattivo al vicinato.
7. Sono fatte salve le specifiche disposizioni provinciali in materia di tutela dell'ambiente dagli inquinamenti.



## **TITOLO XI – CERTIFICATI DI AGIBILITÀ E DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

### **Art. 68 Certificato di agibilità**

1. Gli edifici non possono essere abitati o destinati alla frequenza dell'uomo senza la preventiva certificazione di agibilità che viene rilasciata previo accertamento della conformità della costruzione alle norme vigenti e al progetto approvato.
2. Il certificato di agibilità è necessario sia per le nuove costruzioni, sia per la rioccupazione di unità immobiliari o edifici che siano stati oggetto di interventi edilizi di ristrutturazione e risanamento conservativo, ovvero per tutti gli interventi che comunque possono influire sulle condizioni di salubrità degli edifici esistenti.
3. La domanda per il rilascio del certificato di agibilità è presentata dal proprietario o da chi ne ha titolo in carta resa legale sull'apposito modulo predisposto dall'Amministrazione Comunale. Ad essa vanno allegati le necessarie documentazioni, dichiarazioni, certificazioni a seconda del tipo di intervento edilizio realizzato e della destinazione d'uso dell'immobile.
4. Contestualmente alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità va richiesta l'assegnazione, qualora mancante, del numero civico.
5. La domanda e il rilascio del certificato di agibilità sono disciplinati dal D.P.R. 380/01 e ss.mm..

### **Art. 69 Certificato di destinazione urbanistica**

1. L'Amministrazione Comunale rilascia, entro trenta giorni dalla richiesta, un certificato di destinazione urbanistica che specifica, per l'immobile o area oggetto della richiesta stessa, le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e adottati.
2. Il certificato conserva validità per un anno dalla data di rilascio, se non intervengono prima modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti.
3. Il suo contenuto ha carattere certificativo rispetto alla disciplina vigente al momento del suo rilascio, ma non vincola i futuri atti che l'Amministrazione Comunale può emanare nel rispetto delle norme vigenti in materia.
4. La dichiarazione è rilasciata indicando la destinazione prevista dal Piano Regolatore Generale per l'area in relazione alle realtà riportate nell'estratto mappa e non può essere utilizzata per la verifica degli indici urbanistici che deve essere effettuata in sede di progetto definitivo.
5. Alla richiesta del certificato di destinazione urbanistica, formulata per iscritto, vanno allegati:
  - a) elenco delle realtà fondiari per le quali si chiede la certificazione;
  - b) estratto di mappa validato dall'Ufficio Catastale o redatto da un tecnico abilitato e iscritto regolarmente al relativo ordine o collegio professionale in caso di frazionamenti recenti non inseriti nelle mappe su supporto numerico del catasto;
  - c) la specificazione dell'eventuale esenzione dall'imposta di bollo.

## **TITOLO XII – NORME FINALI E TRANSITORIE**

### **Art. 70 Informazione e accesso agli atti**

1. Dell'avvenuto rilascio delle concessioni edilizie rilasciate e della presentazione delle denunce di inizio attività viene data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio, anche telematico, dell'elenco dei provvedimenti.
2. Chiunque, previa richiesta scritta e motivata, può prendere visione presso i competenti uffici comunali delle concessioni edilizie rilasciate, delle denunce di inizio attività presentate e dei relativi progetti.
3. Le modalità che regolano il diritto d'informazione e di accesso agli atti amministrativi nonché la procedura per ottenere copia di tali documenti sono disciplinati dalle specifiche norme provinciali nonché dal regolamento comunale in materia di procedimento amministrativo, partecipazione e semplificazione dell'attività amministrativa.

### **Art. 71 Entrata in vigore**

1. Sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari contrarie a quelle contenute nel presente regolamento o con esse incompatibili.
2. Il presente regolamento entra in vigore successivamente alla deliberazione consiliare di approvazione.
3. L'entrata in vigore del presente regolamento non comporta la decadenza della Commissione Edilizia in carica, la quale continuerà a svolgere le proprie funzioni fino alla scadenza del proprio mandato.

### **Art. 72 Entrata in vigore di nuove norme**

1. L'abrogazione e la sostituzione delle norme statali, regionali o provinciali richiamate nel presente regolamento comporta l'automatica applicazione delle disposizioni ad esse subentrate.

## NORMATIVA DI RIFERIMENTO

### Normativa provinciale

- L.P. 8 luglio 1976, n. 18, “Norme in materia di acque pubbliche, opere idrauliche e relativi servizi provinciali”;
- L.P. 13 dicembre 1990, n. 33, “Disciplina della ricezione turistica all’aperto e modifiche a disposizioni provinciali in materia di impatto ambientale, zone svantaggiate, esercizi alberghieri, campionati mondiali di sci nordico e attività idrotermali”;
- L.P. 29 agosto 1988, n. 28, “Disciplina della valutazione dell’impatto ambientale e ulteriori norme di tutela dell’ambiente”;
- L.P. 7 gennaio 1991, n. 1, “Eliminazione delle barriere architettoniche in provincia di Trento”;
- L.P. 18 marzo 1991, n. 6, “Provvedimenti per la prevenzione ed il risanamento ambientale in materia di inquinamento acustico”;
- L.P. 5 settembre 1991, n. 22, “Ordinamento urbanistico e tutela del territorio”;
- L.P. 15 gennaio 1993, n. 1, “Norme per il recupero degli insediamenti storici e interventi finanziari nonché modificazioni alla legge provinciale 5 settembre 1991, n. 22”;
- L.P. 11 settembre 1998, n. 10, “Misure collegate con l’assestamento del bilancio per l’anno 1998”;
- D.P.G.P. 26 gennaio 1987, n. 1-41/Leg, “Approvazione del testo unico delle leggi provinciali in materia di tutela dell’ambiente dagli inquinamenti”;
- D.P.G.P. 22 novembre 1989, n. 13-11/Leg, “Regolamento di esecuzione della legge provinciale 29 agosto 1988, n. 28 "Disciplina della valutazione dell’impatto ambientale e ulteriori norme di tutela dell’ambiente””;
- D.P.G.P. 4 agosto 1992, n. 12-65/Leg, “Approvazione del regolamento di esecuzione della legge provinciale 18 marzo 1991, n. 6 "Provvedimenti per la prevenzione ed il risanamento ambientale in materia di inquinamento acustico””;
- D.P.G.P. 26 novembre 1998, n. 38-110/Leg, “Norme regolamentari di attuazione del capo XV della legge provinciale 11 settembre 1998, n. 10 e altre disposizioni in materia di tutela dell’ambiente dagli inquinamenti”;
- D.P.G.P. 29 giugno 2000, n. 13-31/Leg, “Disposizioni regolamentari concernenti la protezione dall’esposizione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, ai sensi dell’articolo 61 della legge provinciale 11 settembre 1998, n. 10”;
- delib. G.P. n. 909 del 3 febbraio 1995, “L.P. 5.9.1991, n. 22 e s.m. - art. 70 - L.P. 9.11.1987, n. 26 - art. 25 n.a. P.U.P. - Determinazioni in ordine alle distanze di rispetto stradale ed ai tracciati ferroviari di progetto.”;
- delib. G.P. n. 10778 del 2 ottobre 1998, “L.P. 22/91 - articolo 70 - I variante alla deliberazione della Giunta provinciale n. 909 dd. 3.2.1995 recante "Determinazioni in ordine alle distanze di rispetto stradale ed ai tracciati ferroviari di progetto””;
- delib. G.P. n. 1606 del 22 giugno 2001, “L.P. 22/91 e s.m. - art. 70 - IIa variante alla deliberazione della Giunta provinciale n. 909 dd. 3.2.95 recante "Determinazioni in ordine alle distanze di rispetto stradale ed ai tracciati ferroviari di progetto””;
- delib. G.P. n. 890 del 5 maggio 2006, “L.P. 5.9.91, n. 22 e s.m. - Art. 70 – "Determinazioni in ordine alle dimensioni delle strade e alle distanze di rispetto stradali e dei tracciati ferroviari di progetto: IV Aggiornamento””.

### Normativa statale

- L. 17 agosto 1942, n. 1150, “Legge urbanistica”;
- L. 6 agosto 1967, n. 765, “Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150”;
- L. 30 aprile 1976, n. 373, “Norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici”;

- L. 28 gennaio 1977, n. 10, “Norme per la edificabilità dei suoli”;
- L. 17 febbraio 1992, n. 179, “Norme per l’edilizia residenziale pubblica”;
- L. 28 febbraio 1985, n. 47, “Norme in materia di controllo dell’attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie”;
- L. 9 gennaio 1989, n. 13, “Disposizioni per favorire il superamento e l’eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati”;
- L. 24 marzo 1989, n. 122, “Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393”;
- L. 5 marzo 1990, n. 46, “Norme per la sicurezza degli impianti”;
- L. 9 gennaio 1991, n. 10, “Norme per l’attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell’energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia”;
- L. 5 febbraio 1992, n. 104, “Legge-quadro per l’assistenza, l’integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate”;
- D.P.R. 27 aprile 1978, n. 384, “Regolamento di attuazione dell’art. 27 della L. 30 marzo 1971, n. 118, a favore dei mutilati e invalidi civili, in materia di barriere architettoniche e trasporti pubblici”;
- D.P.R. 11 luglio 1980, n. 753, “Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell’esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto”;
- D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503, “Regolamento recante norme per l’eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici”;
- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”;
- D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, “Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell’art. 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765”;
- D.M. 23 novembre 1982, “Direttive per il contenimento del consumo di energia relativo alla termoventilazione ed alla climatizzazione di edifici industriali ed artigianali”;
- D.M. 1 febbraio 1986, “Norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l’esercizio di autorimesse e simili”;
- D.M. 14 giugno 1989, n. 236, “Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l’accessibilità, l’adottabilità e la visibilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell’eliminazione delle barriere architettoniche”;
- D.P.C.M. 8 luglio 2003, “Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz”;
- D.P.C.M. 8 luglio 2003, “Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti”.