

Comune di Vallelaghi

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

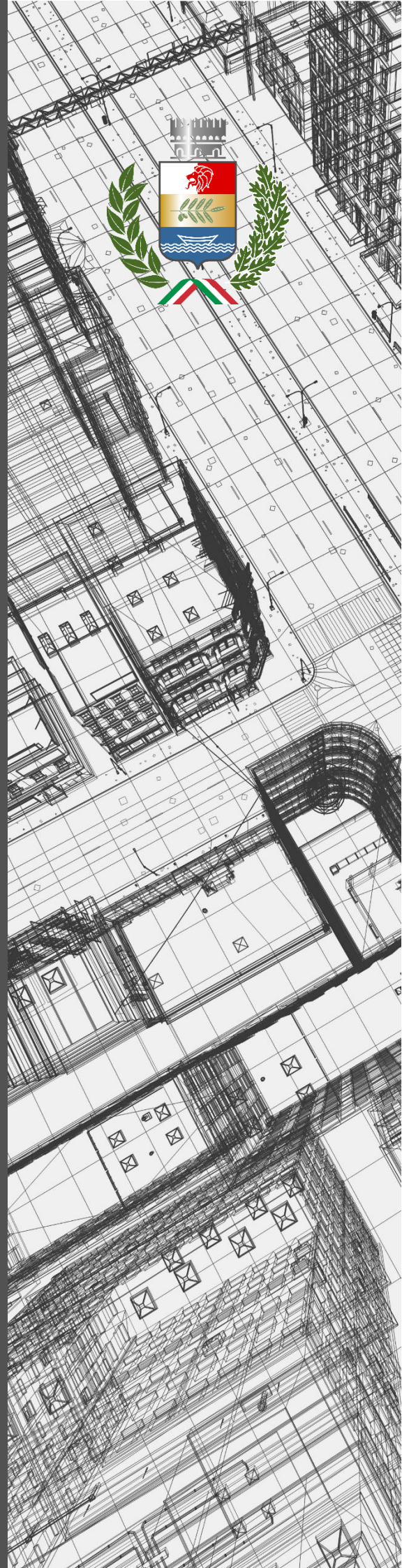
ai sensi dell'articolo 75 della legge provinciale 4 agosto 2015 n. 15, *legge provinciale per il governo del territorio 2015*
e dell'art. 22 del decreto del presidente della provincia 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg. *regolamento urbanistico-edilizio provinciale*

approvato con delibera
del consiglio comunale n. 42 di data 30/12/2021
in vigore dal giorno 11/01/2022

modificato con delibera
del consiglio comunale n. 20 di data 27/04/2022
in vigore dal giorno 09/05/2022

modificato con delibera
del consiglio comunale n. 31 di data 14/09/2026
in vigore dal giorno 26/09/2026

a cura dell'Area 2 Servizi tecnici e del territorio - Ufficio edilizia privata



SOMMARIO

TITOLO I - FINALITÀ DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	1
<i>Art. 1 - Finalità del Regolamento edilizio.....</i>	<i>1</i>
<i>Art. 2 - Oggetto del Regolamento edilizio.....</i>	<i>1</i>
<i>Art. 3 - Rinvio a norme vigenti.....</i>	<i>1</i>
TITOLO II - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI.....	1
CAPO I – COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE (CEC)	1
<i>Art. 4 - Composizione della commissione edilizia comunale.....</i>	<i>1</i>
<i>Art. 5 - Competenze e modalità di funzionamento</i>	<i>2</i>
<i>Art. 6 - Tipologia di pratiche e termini per l'espressione dei pareri di competenza</i>	<i>3</i>
CAPO II - TITOLI EDILIZI E COMUNICAZIONI.....	3
<i>Art. 7 - Titoli edilizi e comunicazioni.....</i>	<i>3</i>
<i>Art. 8 - Documentazione tecnica.....</i>	<i>3</i>
<i>Art. 9 - Modalità di redazione delle relazioni geologiche, geotecniche e idrauliche</i>	<i>3</i>
<i>Art. 10 - Modalità di redazione delle relazioni/studi di compatibilità alla carta di sintesi della pericolosità.....</i>	<i>3</i>
<i>Art. 11 - Modalità di gestione telematica</i>	<i>4</i>
CAPO III – PROCEDURE.....	5
<i>Art. 12 - Controlli sulle comunicazione per le opere libere e per la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA).....</i>	<i>5</i>
<i>Art. 13 - Attestazione d'idoneità dell'alloggio ai fini del ricongiungimento familiare e permesso di soggiorno.....</i>	<i>5</i>
<i>Art. 14 - Parere preventivo</i>	<i>5</i>
<i>Art. 15 - Pubblicità degli atti edilizi</i>	<i>5</i>
CAPO IV- CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	5
<i>Art. 16 - Contributo di costruzione.....</i>	<i>5</i>
<i>Art. 17 - Categorie tipologico funzionali</i>	<i>6</i>
<i>Art. 18 - Aliquota del costo medio di costruzione.....</i>	<i>6</i>
<i>Art. 19 - Cambio di destinazione d'uso.....</i>	<i>6</i>
<i>Art. 20 - Dismissione.....</i>	<i>6</i>
<i>Art. 21 - Rateizzazione del contributo.....</i>	<i>7</i>
<i>Art. 22 - Rimborso delle somme pagate.....</i>	<i>7</i>
<i>Art. 23 - Archiviazione per mancato pagamento</i>	<i>7</i>
CAPO V- ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI	7
<i>Art. 24 - Segnalazione certificata di agibilità - SCAGI</i>	<i>7</i>
<i>Art. 25 - Trasferibilità del titolo abilitativo (voltura).....</i>	<i>8</i>
TITOLO III – DISCIPLINA DELL' ESECUZIONE DEI LAVORI	8
CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL' ESECUZIONE DEI LAVORI	8
<i>Art. 26 - Comunicazioni di inizio dei lavori.....</i>	<i>8</i>
CAPO II - NORME TECNICHE SULL' ESECUZIONE DEI LAVORI	8
<i>Art. 27 - Quota e linea fissa</i>	<i>8</i>
<i>Art. 28 - Direttore dei Lavori.....</i>	<i>8</i>
<i>Art. 29 - Cantieri.....</i>	<i>9</i>
<i>Art. 30 - Garanzie di cantiere</i>	<i>9</i>
<i>Art. 31 - Tabella indicativa.....</i>	<i>9</i>
<i>Art. 32 - Criteri da osservare per scavi e demolizioni.....</i>	<i>9</i>
<i>Art. 33 - Provvedimenti contro i pericoli e cautele contro i danni</i>	<i>9</i>
<i>Art. 34 - Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici</i>	<i>10</i>
TITOLO IV – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI.....	10
CAPO I - EDILIZIA SOSTENIBILE E DISCIPLINA PER IL MIGLIORAMENTO DELL' EFFICIENZA ENERGETICA	10
<i>Art. 35 - Caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici.....</i>	<i>10</i>
<i>Art. 36 - Requisiti prestazionali degli edifici riferiti all' efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all' utilizzo di materiali ecocompatibili ...</i>	<i>10</i>
<i>Art. 37 - Orientamento edifici.....</i>	<i>10</i>

Art. 38 - Schermature superfici trasparenti.....	11
Art. 39 - Dotazione impiantistica basata su fonti rinnovabili di energia.....	11
CAPO II - SPECIFICAZIONI SULLE DOTAZIONI IGIENICO SANITARIE DEI SERVIZI E DEI LOCALI AD USO ABITATIVO O DESTINATI A FUNZIONI AD ESSI AFFINI, E COMMERCIO	11
Art. 40 - Definizioni	11
Art. 41 - Superficie minima e dotazione delle unità immobiliari.....	12
Art. 42 - Dimensioni minime dei locali e delle aperture.....	12
Art. 43 - Altezza minima dei locali.....	13
Art. 44 - Illuminazione ed aerazione dei locali.....	13
Art. 45 - Interventi sugli edifici esistenti.....	13
Art. 46 - Dotazioni minime degli alloggi	14
Art. 47 - Servizi igienici	14
Art. 48 - Cucine e angoli cottura	14
Art. 49 - Soppalchi.....	14
Art. 50 - Locali a piano terreno, seminterrati e interrati.....	15
Art. 51 - Garages e Autorimesse.....	15
Art. 52 - Scale	16
Art. 53 - Parapetti.....	16
Art. 54 - Camini e condotti	16
Art. 55 - Ventilazione negli edifici	17
Art. 56 - Locali per caldaie e cabine elettriche	17
Art. 57 - Climatizzazione e risparmio energetico	17
Art. 58 - Disposizioni per il contenimento dell'inquinamento acustico.....	17
Art. 59 - Camera d'aria, intercapedini, isolazioni e vespai.....	18
Art. 60 - Impianti a servizio dell'agricoltura.....	18
Art. 61 - Concimaie.....	18
Art. 62 - Acqua potabile.....	19
Art. 63 - Scarico delle acque meteoriche e acque reflue	19
CAPO III - DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO.....	19
Art. 64 - Apertura di strade o passaggi privati e demanializzazione.....	19
Art. 65 - Passi carrai	20
Art. 66 - Strutture e installazioni temporanee, su suolo pubblico o privato a servizio di attività di pubblico interesse (Dehors)	20
Art. 67 - Segnaletica stradale e corpi illuminanti.....	22
Art. 68 - Numeri civici	22
CAPO IV - RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO	22
Art. 69 - Obblighi di manutenzione.....	22
Art. 70 - Decoro degli edifici delle recinzioni e dei muri	22
Art. 71 - Sporgenze su vie e piazze pubbliche.....	23
Art. 72 - Griglie ed intercapedini su spazi pubblici.....	23
Art. 73 - Antenne e parabole.....	24
Art. 74 - Apparecchiature esterne per il condizionamento	24
Art. 75 - Bacheche, insegne, targhe e tabelle	24
CAPO V - ELEMENTI COSTRUTTIVI.....	25
Art. 76 - Acque meteoriche	25
Art. 77 - Recinzioni delle aree private	25
TITOLO V - NORME FINALI	26
CAPO I - ENTRATA IN VIGORE E NORME TRANSITORIE	26
Art. 78 - Entrata in vigore del regolamento.....	26
APPENDICE.....	27
1. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (CDU) (RIFERIMENTO NORMATIVA).....	27
2. SCHEMI INTERPRETATIVI DELLE NORME IGIENICO-EDILIZIE	28
3. SCHEMI INTERPRETATIVI DELLE SPORGENZE SU VIE E PIAZZE PUBBLICHE	39
4. SCHEMI INTERPRETATIVI DELLE DIMENSIONI DELLE RECINZIONI	44
5. CARATTERISTICHE DI IDONEITÀ DEGLI ALLOGGI A CANONE SOSTENIBILE.	46

TITOLO I - FINALITÀ DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 1 - Finalità del Regolamento edilizio

1. Le norme del presente Regolamento, elaborate in coerenza con l'art. 75 della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 (d'ora innanzi "legge urbanistica"), sono finalizzate al perseguimento di un ordinato sviluppo edilizio ed una migliore qualità di vita, nel rispetto delle esigenze tecnico-estetiche, igienico - sanitarie, di sicurezza e di vivibilità degli immobili e delle loro pertinenze, anche da parte di persone disabili, nonché a garantire la tutela di valori architettonici ed ambientali, il decoro e lo sviluppo sostenibile correlati all'attività edilizia perseguendo obiettivi di semplificazione, efficienza ed efficacia dell'azione amministrativa.

Art. 2 - Oggetto del Regolamento edilizio

1. Il Regolamento edilizio comunale (REC) è uno strumento del comune che ha funzione integrativa, di specificazione, aggiornamento e attuazione degli strumenti di pianificazione territoriale generale.

2. I seguenti TITOLI rappresentano i contenuti del Regolamento edilizio comunale ai sensi delle disposizioni della legge urbanistica e del regolamento urbanistico edilizio provinciale D.P.P n. 8-61/Leg del 19 maggio 2017 (d'ora innanzi R.U.E.P.).

Art. 3 - Rinvio a norme vigenti

1. Per tutti gli aspetti di interesse dei procedimenti urbanistici ed edilizi e, in particolare, per le seguenti materie, si intendono qui recepite tutte le disposizioni normative di emanazione provinciale e statale incidenti sull'attività edilizia.

TITOLO II - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

Capo I – Commissione edilizia comunale (CEC)

Art. 4 - Composizione della commissione edilizia comunale

1. La Commissione Edilizia Comunale è istituita ai sensi dell'art. 9 della L.P. 15/2015 ed è composta da:
 - a) membri di diritto:
 - il sindaco o l'assessore all'urbanistica è componente e presiede la commissione;
 - il comandante locale dei vigili del fuoco volontari o suo sostituto. Nel caso siano presenti una pluralità di corpi volontari si applica l'articolo 17, comma 9, della legge provinciale 1 luglio 2011, n. 9 (Disciplina delle attività di protezione civile in provincia di Trento);
 - b) membri elettivi, nominati dalla Giunta Comunale:
 - due tecnici laureati, in possesso dell'abilitazione all'esercizio della professione, scelti tra architetti, ingegneri ed urbanisti, di cui almeno uno con esperienza in materia urbanistico-edilizia e tutela paesaggistico-ambientale;
 - due tecnici laureati e/o diplomati, in possesso dell'abilitazione all'esercizio della professione, esperti in materia edilizia/impianistica/geotecnica, scelti tra architetti, ingegneri, geologi, geometri, periti edili, agronomi e forestali;
- 1 bis. La Commissione Edilizia si riunisce di norma presso la sede comunale. È facoltà del Presidente disporre la convocazione delle sedute interamente in modalità telematica (a distanza), oppure in modalità mista (con la partecipazione contemporanea di componenti fisicamente presenti e altri collegati da remoto). Lo svolgimento delle sedute in modalità telematica o mista è consentito a condizione che vengano utilizzati sistemi di comunicazione audiovisiva (piattaforme di videoconferenza) che garantiscano:
 - a) la certezza dell'identità dei componenti partecipanti e degli eventuali soggetti esterni auditi;
 - b) la simultaneità e la contestualità della discussione, consentendo l'interazione in tempo reale, la visione dei documenti amministrativi e dei progetti, nonché la percezione visiva e auditiva reciproca;
 - c) la regolarità e la tracciabilità delle operazioni di votazione.
2. Le funzioni di segretario e verbalizzante delle riunioni della Commissione Edilizia sono affidate al Responsabile dei Servizi tecnici e del territorio o da un dipendente comunale addetto all'ufficio edilizia privata.
3. I componenti elettivi della Commissione rimangono in carica per il periodo di durata del Consiglio

Comunale. Alla scadenza del mandato, la Commissione continua ad esercitare le proprie funzioni in regime di *prorogatio* fino all'insediamento della nuova Commissione.

4. I componenti ordinari che, senza giustificato motivo, rimangano assenti per più di tre riunioni consecutive decadono e vengono sostituiti. Analogamente si procede in caso di dimissioni o cessazione dalla carica per qualsiasi motivo.

5. In caso di assenza del Presidente, le relative funzioni vengono assunte dal vice presidente nominato in seno alla commissione medesima oppure la presidenza è assunta dal commissario più anziano.

6. Per interventi urbanistici o edilizi di particolare rilevanza è facoltà del Presidente affiancare alla commissione edilizia uno o più consulenti senza diritto di voto.

7. Il Presidente, in casi del tutto particolari, potrà consentire che il progettista venga sentito in commissione su richiesta della stessa, del responsabile dell'Ufficio Tecnico o del progettista medesimo.

8. Il comune può avvalersi della Commissione per la pianificazione territoriale e il paesaggio della comunità (CPC), di cui all'articolo 7 della L.P. 15/2015, per l'espressione dei pareri spettanti alla commissione edilizia comunale, se non intende istituire tale commissione e per la richiesta di altri pareri previsti dai regolamenti edilizi, anche in luogo del parere della commissione edilizia. In questi casi la CPC è integrata, per gli aspetti di competenza, dal comandante del corpo dei vigili del fuoco secondo quanto previsto dall'articolo 7 comma 13 della L.P. 15/2015.

Art. 5 - Competenze e modalità di funzionamento

1. La commissione edilizia è organo consultivo. Essa ha il compito di coadiuvare con pareri e proposte l'autorità comunale nella attività attinente all'edilizia e all'urbanistica, nonché nella tutela del decoro urbano anche in relazione al loro inserimento nel contesto insediativo. Può fornire in particolare pareri interpretativi relativamente alla normativa vigente attinente all'edilizia e all'urbanistica nonché al Piano Regolatore generale e al presente Regolamento edilizio comunale.

2. Il parere della commissione può essere richiesto su qualsiasi oggetto inerente alla materia edilizia e urbanistica da ciascun organo del comune che lo ritenga utile ed opportuno come nel caso delle opere pubbliche, fatta eccezione per i casi in cui si è già espressa la CPC ex art. 9 della LP. 15/2015 (in virtù del divieto di duplicazione dei pareri).

3. Il parere della commissione edilizia può comunque essere richiesto qualora sia ritenuto opportuno dal responsabile del procedimento/istruttoria.

4. Nelle aree non assoggettate al vincolo di tutela paesaggistico-ambientale la commissione edilizia può indicare le prescrizioni o le modalità esecutive da apporre al titolo abilitativo necessarie per garantire un corretto inserimento dell'intervento, o comunque necessarie per garantire il decoro e l'estetica delle costruzioni anche in relazione all'ambiente circostante nel rispetto delle indicazioni tipologiche eventualmente previste dal piano regolatore generale (PRG).

5. Per la validità delle adunanze è richiesto l'intervento di almeno la metà più uno dei componenti con diritto di voto.

6. 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.

7. Il verbale delle riunioni della commissione viene redatto dal segretario della commissione che lo firma unitamente al presidente della commissione. Il verbale deve riportare, oltre agli elementi usuali, (data, presenti, oggetto), i pareri espressi dalla commissione, gli esiti delle eventuali votazioni e gli eventuali pareri di minoranza.

8. Ferme restando le disposizioni di cui all'art. 9, comma 3 della legge urbanistica relative all'assunzione di incarichi, i singoli componenti della commissione non possono presenziare all'esame e alla discussione dei progetti elaborati da essi o da componenti dello studio professionale, anche associato, di cui fanno parte (siano essi soci o dipendenti) o che riguardino comunque l'interesse proprio o del coniuge o di parenti ed affini fino al secondo grado.

9. È fatto divieto ai componenti della commissione di comunicare atti, documenti o decisioni a chi non faccia parte della commissione stessa.

10. Ai componenti della CEC viene corrisposto il gettone di presenza come determinato dal Consiglio Comunale ai sensi del codice degli Enti Locali (C.E.L.).

Art. 6 - Tipologia di pratiche e termini per l'espressione dei pareri di competenza

1. L'espressione del parere deve essere richiesto per le seguenti pratiche edilizie:
 - a) accertamento di conformità urbanistica delle opere pubbliche del comune, comunità e loro forme associative, dei loro enti strumentali e dei loro affidatari o concessionari di lavori o servizi;
 - b) permesso di costruire e relative varianti ordinarie di cui all'articolo 92 della L.P. 15/2015;
 - c) parere ai fini dell'accertamento di conformità per le opere pubbliche della PAT, Stato, Regione o di altre Regioni e dei relativi enti territoriali;
 - d) rilevanza del contrasto con rilevanti interessi urbanistici e valutazione sulla demolizione parziale ovvero sul pregiudizio della parte eseguita in difformità nel caso di applicazione della sanzione pecuniaria per abusi edilizi;
 - e) permesso di costruire in sanatoria o provvedimento in sanatoria;
 - f) per la realizzazione del cappotto esterno nei casi previsti dal comma 1 lettera g) dall'Art. 71 – sporgenze su vie e piazze pubbliche del presente regolamento;
 - g) per la posa di insegne e tende nei centri abitati, e fuori dalla delimitazione di tutela paesaggistica, di cui all'Art. 75 – Bacheche, insegne, targhe e tabelle del presente regolamento;
 - h) in tutti i casi previsti dalla legge.
2. Il parere della Commissione edilizia può inoltre essere richiesto in caso di pareri preventivi o di fattibilità di competenza dell'ufficio tecnico comunale ai sensi dell'Art. 14 - Parere preventivo.
3. Fermo restando il rispetto dei termini procedurali previsti, la commissione edilizia comunale esprime il parere di competenza entro il termine di 35 giorni dalla presentazione della pratica edilizia e di 35 giorni per il parere ai fini dell'accertamento di conformità urbanistica di competenza della PAT (opere pubbliche della PAT, Stato, Regione o di altre Regioni e dei relativi enti territoriali).

Capo II - Titoli edilizi e comunicazioni**Art. 7 - Titoli edilizi e comunicazioni**

1. Sono titoli edilizi e comunicazioni:
 - a) la comunicazione per opere libere;
 - b) la comunicazione di inizio lavori asseverata;
 - c) la segnalazione certificata di inizio attività;
 - d) il permesso di costruire e permesso di costruire convenzionato e relative varianti.
2. Le modalità di presentazione, i termini e la validità sono stabiliti dalla legge urbanistica e dal R.U.E.P.

Art. 8 - Documentazione tecnica

1. La documentazione da allegare ai titoli edilizi è prevista dalla modulistica approvata dalla Giunta provinciale.
2. Gli elaborati progettuali devono essere presentati in duplice copia e sottoscritti dal richiedente e dal tecnico progettista.

Art. 9 - Modalità di redazione delle relazioni geologiche, geotecniche e idrauliche

1. Le relazioni geologiche e le relazioni geotecniche e idrauliche nonché i pareri geotecnici sono redatti, nel rispetto di quanto prescritto dal decreto ministeriale 17 gennaio 2018 (*Nuove norme tecniche per le costruzioni*), da un tecnico abilitato e devono dare risposta, sulla fattibilità dell'opera e le sue eventuali condizioni, sulle modalità di esecuzione dei lavori e sul sistema di smaltimento delle acque bianche. Esse devono essere corredate dagli elaborati grafici, documentazioni, indagini in situ (scavi, trincee, sondaggi, indagini geofisiche, ecc..) ed in laboratorio, necessari per la chiara comprensione dei risultati. Qualora lo smaltimento delle acque bianche sia previsto a dispersione le relazioni geologiche, nel consentire tale possibilità, devono essere completate con i disegni e i calcoli dei dispersori.
2. La relazione geologica-geotecnica è sottoscritta anche dal progettista delle opere per presa visione ed attestazione che il progetto è stato redatto in conformità alle prescrizioni contenute.

Art. 10 - Modalità di redazione delle relazioni/studi di compatibilità alla carta di sintesi della pericolosità

1. La relazione o lo studio di compatibilità alla Carta di sintesi della pericolosità sono redatti nel rispetto di

quanto prescritto dal capo IV delle norme di attuazione al piano urbanistico provinciale (allegato B della legge provinciale 27 maggio 2008, n. 5), dall'articolo 22 della legge provinciale per il governo del territorio (legge provinciale 12 agosto 2015, n. 15) nonché dalle relative indicazioni e prescrizioni di cui alla delibera della giunta provinciale n. 1361 del 12 settembre 2025;

2. I professionisti incaricati della relazione o dello studio di compatibilità di cui agli articoli 15, 16, 17, 18 delle norme di attuazione del Piano urbanistico provinciale, assicurano, sotto la propria responsabilità la correttezza dei relativi contenuti secondo le modalità definite dall'articolo 15, comma 2 della L.P. n. 15/2015.

3. Sono asseverati gli studi o le relazioni necessari per la realizzazione di interventi in aree con penali della Carta di sintesi della pericolosità, quando le disposizioni provinciali non subordinano gli interventi all'autorizzazione provinciale. L'asseverazione effettuata secondo il modello di cui all'Allegato C1) delle "Indicazioni e precisazioni" è parte integrante della comunicazione, richiesta, segnalazione o presentazione del titolo edilizio depositata presso il Comune.

4. Il progetto edilizio è corredato anche dalla dichiarazione del progettista che attesta la conformità del progetto alle prescrizioni o misure dettate dalla relazione o dallo studio di compatibilità. Questa dichiarazione, effettuata secondo il modello di cui all'Allegato C2) delle "Indicazioni e precisazioni" è parte integrante della comunicazione, richiesta, segnalazione o presentazione del titolo edilizio depositato presso il Comune.

Art. 11 - Modalità di gestione telematica

1. Ai fini dell'applicazione dell'art. 11 della legge urbanistica provinciale, il comune si avvale della piattaforma P.E.O. (Pratiche Edilizie Online), disponibile sul sito web del comune, quale procedura informatizzata per l'inoltro delle istanze, segnalazioni e comunicazioni, previste dalla modulistica provinciale unificata per le attività edilizie di cui alla delibera della Giunta provinciale n. 892 del 25 maggio 2018 e ss.mm..

2. Il professionista incaricato, ai fini della presentazione della pratica telematica, dovrà accedere nell'apposito portale del Comune tramite dispositivo di autenticazione forte (SPID o CNS/CPS) e "caricare", dopo la sua compilazione, il file del modulo provinciale e tutta la documentazione necessaria relativa al procedimento edilizio attivato e prevista nel relativo modello.

3. Il professionista incaricato segue, in funzione dello specifico caso, le seguenti indicazioni:

a) caso in cui i titolari dispongano di firma digitale:

- il titolare (o i titolari), le imprese incaricate, tutti i soggetti coinvolti e il professionista incaricato firmano digitalmente il file pdf del modello, preventivamente compilato e bloccato con l'applicativo "PDFPeO" scaricabile dal portale del Comune;
- il professionista incaricato "carica" nel portale del Comune: il file pdf del modello firmato digitalmente da tutti con tutti gli elaborati progettuali firmati digitalmente.

b) caso in cui il titolare (o uno dei titolari) non dispongano di firma digitale:

- il titolare (o i titolari), le imprese incaricate e tutti i soggetti coinvolti sprovvisti di firma digitale firmano con firma autografa, nelle parti di loro spettanza, la stampa del modello di delega (predisposto e reperibile sul sito web del Comune) o l'eventuale stampa della pagina 5 del modello S.C.I.A.;
- il professionista (dopo averla controfirmata con firma autografa) scannerizza la delega e la firma digitalmente;
- tutti i soggetti coinvolti dotati di firma digitale e il tecnico incaricato firmano digitalmente il file pdf del modello, preventivamente compilato e bloccato con l'applicativo "PDFPeO" scaricabile dal portale del Comune;
- il professionista incaricato "carica" nel portale del Comune: il file del modello firmato digitalmente, la delega e tutti gli elaborati progettuali firmati digitalmente;
- il professionista deve conservare presso il proprio studio tutta la documentazione firmata in modo autografo dal titolare e da tutti i soggetti sprovvisti di firma digitale.

4. Tutti i file, relativi alla documentazione da presentare e "caricare" sul portale P.E.O., devono essere unicamente in formato pdf, escludendo l'uso di ogni altro tipo di file (immagini, documenti modificabili, ecc...) e la firma digitale degli stessi deve essere operata in modalità CADES con estensione ".p7m";

5. È fatta eccezione, dall'invio telematico, solamente per le comunicazioni opere libere presentate direttamente dal proprietario dell'immobile, interessato dai lavori, e che non richiedono attestazioni da parte di un tecnico abilitato;

6. Non sono soggette al presente articolo le richieste di autorizzazione amministrativa del Sindaco previste dal comma 1 lettera g) dall'Art. 71 – sporgenze su vie e piazze pubbliche e dall'Art. 75 – Bacheche, insegne, targhe e tabelle del presente regolamento;

Capo III – Procedure

Art. 12 - Controlli sulle comunicazioni per le opere libere e per la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA)

1. Per gli interventi soggetti a CILA, qualora la comunicazione sia carente di documentazione il procedimento è sospeso ed è fissato un termine di 30 giorni per l'integrazione della documentazione.
2. Trascorso inutilmente il termine, previa diffida con fissazione di un ulteriore termine di 15 giorni, la comunicazione è archiviata.

Art. 13 - Attestazione d'idoneità dell'alloggio ai fini del ricongiungimento familiare e permesso di soggiorno

1. L'attestazione di idoneità dell'alloggio è il documento che attesta quante persone possono abitare nell'alloggio, tenendo conto del numero e della superficie dei vani e della dotazione di servizi, secondo i parametri minimi previsti dalla legge per gli alloggi di edilizia residenziale (D.P.P. 12/12/2011, n. 17-75/Leg)¹.
2. L'attestazione di idoneità dell'alloggio può essere richiesta: dal proprietario dell'alloggio, dal conduttore del relativo contratto di locazione o da altro soggetto avente titolo di disponibilità dell'immobile².
3. Alla richiesta dell'attestazione di idoneità dell'alloggio dovrà essere allegata la seguente documentazione:
 - a) dichiarazione del numero di abitanti nell'alloggio;
 - b) pianta dell'appartamento rilasciata dall'Ufficio del Catasto in scala;
 - c) atto di proprietà o contratto di locazione;
 - d) documento di identità del richiedente;
 - e) ove disponibile, allegare la pianta in scala 1:100 o 1:50³.
4. Il servizio tecnico provvede al rilascio del certificato/attestazione di idoneità dell'alloggio sulla base della documentazione presentata, nel tempo massimo di 30 giorni.

Art. 14 - Parere preventivo

1. L'avente titolo o il progettista possono richiedere un parere preventivo circa la fattibilità di interventi edilizi con istanza corredata da:
 - a) idonea documentazione grafica, fotografica, architettonica;
 - b) relazione esplicativa tale da documentare in maniera chiara i quesiti oggetto della richiesta.
2. Il parere è reso entro il termine massimo di 60 giorni dalla presentazione dell'istanza, sentita eventualmente la commissione edilizia comunale.

Art. 15 - Pubblicità degli atti edilizi⁴

1. Il comune pubblica i dati relativi al rilascio dei permessi di costruire e autorizzazioni paesaggistiche di competenza del Sindaco e al deposito delle SCIA tempestivamente⁵ sull'albo telematico del comune e sul sito internet dell'amministrazione per almeno 30 giorni, fermo restando la successiva consultazione negli archivi.

Capo IV- Contributo di costruzione

Art. 16 - Contributo di costruzione

1. Il contributo di costruzione è dovuto per gli interventi che comportano un aumento del carico urbanistico come disciplinato dal vigente ordinamento urbanistico ed è commisurato al costo di costruzione e all'incidenza delle spese di urbanizzazione.

¹ L'attuale riferimento normativo è rinvenibile nell'Allegato 2 del D.P.P. 12 dicembre 2011, n. 17-75/Leg "Regolamento in materia di edilizia abitativa pubblica (legge provinciale 7 novembre 2005, n. 15 "Disposizioni in materia di politica provinciale della casa e modificazioni della legge provinciale 13 novembre 1992, n. 21 (Disciplina degli interventi provinciali in materia di edilizia abitativa)", articolo 11)".

² Ad. Es. comodato d'uso

³ Sono da allegare anche n. 2 marche da bollo (una per la richiesta) e ricevuta del versamento dell'importo per diritti di segreteria.

⁴ L'art. 64 del RUEP prevede la pubblicazione di permessi di costruire, Scia e autorizzazioni paesaggistiche. Inoltre, è previsto che i dati da pubblicare si riferiscano esclusivamente a titolare, località (oggetto territoriale) e tipo di intervento da eseguire.

⁵ Si consiglia di pubblicare ai fini dell'art. 64 comma 2 del regolamento urbanistico provinciale almeno una volta al mese; meglio se più frequente perché tale pubblicità assolve la funzione di notizia per le impugnazioni dei terzi controinteressati.

2. La disciplina della determinazione del contributo di costruzione, comprensiva dell'individuazione degli interventi soggetti al pagamento del contributo, delle relative modalità di calcolo, dell'individuazione di eventuali esenzioni, riduzioni, agevolazioni e dei contenuti delle relative Convenzioni, è definita dalla L.P. 4 agosto 2015 n.15 e dal Regolamento urbanistico-edilizio provinciale – D.P.P. 8-61/Leg di data 19 maggio 2017.
3. Per quanto non disciplinato dalla normativa sopra richiamata si fa riferimento alle disposizioni del presente Capo.

Art. 17 - Categorie tipologico funzionali

1. Le categorie di costruzione in rapporto alle loro caratteristiche e alle destinazioni d'uso sono definite dalla legge urbanistica e dal regolamento urbanistico edilizio provinciale.
2. Il contributo di costruzione è fissato per ciascuna categoria e per le sotto-categorie individuate nella tabella B allegata al regolamento urbanistico edilizio provinciale.
3. Per ciascuna categoria e sotto-categoria, il contributo di costruzione è fissato nelle percentuali indicate nella tabella allegata a tergo del presente regolamento.
4. La modifica degli importi di riferimento dei costi medi di costruzione da parte della Provincia autonoma di Trento determina automaticamente l'adeguamento degli importi unitari per ogni categoria.

Art. 18 - Aliquota del costo medio di costruzione

1. Per ogni categoria tipologico-funzionale di cui al D.P.P.8-61/leg di data 19 maggio 2017 e s.m e a seconda della categoria di intervento ai sensi della L.P. 4 agosto 2015 n.15, il contributo di costruzione è determinato nelle seguenti percentuali del costo medio di costruzione:
 - a) Interventi di “nuova costruzione” ai sensi dell'art. 77 comma 1 lettera g) della legge provinciale 4 agosto 2015, n.15:
 - Categoria A – 15% del costo medio di costruzione;
 - Categoria B – 15% del costo medio di costruzione;
 - Categoria C – 15% del costo medio di costruzione;
 - Categoria D – 15% del costo medio di costruzione;
 - b) Interventi di “recupero del patrimonio edilizio esistente” ai sensi dell'art. 77 comma 1 lettera da a) ad e) della legge provinciale 4 agosto 2015 n.15:
 - Categoria A – 5% del costo medio di costruzione;
 - Categoria B – 5% del costo medio di costruzione;
 - Categoria C – 5% del costo medio di costruzione;
 - Categoria D – 5% del costo medio di costruzione;

Art. 19 - Cambio di destinazione d'uso

1. La destinazione d'uso attuale, delle singole unità immobiliari, è quella risultante dal permesso di costruire, dal provvedimento di concessione, o dalla licenza edilizia, ovvero in assenza di tali provvedimenti per gli immobili realizzati in epoca in cui non era richiesta la licenza edilizia (edifici costruiti fuori dai centri abitati o delle zone coperte da piano regolatore per il periodo 17.08.1942 – 06.08.1967, tutti gli edifici costruiti prima del 17.08.1942) lo stato di fatto o la destinazione agli atti catastali e/o tavolari.

Art. 20 - Dismissione⁶

1. Qualora un edificio abbia perso la propria destinazione d'uso originaria per dismissione prolungata o a seguito di formale dichiarazione di inagibilità, i successivi interventi edilizi sono soggetti alla disciplina provinciale vigente in materia di contributo di costruzione e di carico urbanistico.
2. Per edificio dismesso si intende un edificio presenti uno stato di fatto, di conservazione o di consistenza tale da non essere più idoneo all'uso legittimo a cui era originariamente destinato, determinando l'azzeramento del carico urbanistico precedentemente insediato.
3. Un edificio può essere definito inidoneo all'uso qualora presenti un elevato stato di degrado e risulti inutilizzato da almeno 20 anni e sia privo di allacci ai sottoservizi.
4. Il presente articolo non si applica agli edifici ricompresi nei centri storici e negli edifici sparsi di origine

⁶ Per gli interventi di demolizione degli edifici dismessi e degradati o incongrui, vedi anche l'art. 111 della L.P. n. 15/2015 e l'art. 61 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale.

storica, individuati dagli strumenti urbanistici vigenti, fatto salvo il caso in cui per tali immobili sia stata formalmente dichiarata l'inagibilità.

Art. 21 - Rateizzazione del contributo

1. Su richiesta specifica degli interessati, è prevista la possibilità di rateizzazione del contributo di costruzione relativo ai procedimenti edilizi di permessi di costruire e segnalazioni certificate di inizio attività (S.C.I.A.), di importo pari o superiore a euro 5.000.
2. Qualora il titolare del permesso di costruire o della S.C.I.A. intenda procedere alla rateizzazione del contributo di costruzione dovrà presentare apposita richiesta con la quale si impegna al pagamento del contributo di costruzione e accetta la suddivisione in rate dell'importo totale. L'impegno scritto dovrà essere presentato prima del rilascio del permesso di costruire o, nel caso di S.C.I.A., all'atto della presentazione della stessa. Il Comune valuta l'idoneità della documentazione presentata al fine di poter procedere con la rateizzazione.
3. Le rate vengono così suddivise:
 - a) la prima rata, pari al 50% dell'importo totale, deve essere versata prima del rilascio del permesso di costruire o, in caso di S.C.I.A., prima della presentazione della stessa.
 - b) la seconda rata, pari al 25% dell'importo totale, deve essere versata entro due anni dalla data di inizio lavori o, in caso di S.C.I.A., entro due anni dalla data di deposito della stessa.
 - c) la terza rata, pari al 25% dell'importo totale, deve essere versata prima del deposito della dichiarazione di ultimazione dei lavori.
4. Copia dell'avvenuto pagamento dovrà sempre essere trasmesso all'Amministrazione comunale.
5. Nel caso in cui le opere siano ultimate prima delle sopra indicate scadenze, gli importi delle rate ancora dovute dovranno comunque essere saldate prima del deposito della dichiarazione di ultimazione dei lavori.
6. Nel caso di proroga del titolo edilizio le sopra indicate scadenze non saranno prorogate e la terza rata dovrà quindi essere versata prima della scadenza del titolo edilizio originario.
7. Il mancato versamento nei termini sopra stabiliti comporta la riscossione della garanzia fideiussoria presentata, di cui al successivo comma.
8. A garanzia dell'assolvimento degli impegni suddetti deve essere presentata, unitamente all'impegno scritto di cui al comma 2, fideiussione bancaria o assicurativa che garantisca l'importo restante da pagare dopo il versamento della prima rata e valida fino al momento dell'esplicito svincolo da parte dell'Amministrazione comunale garantita.

Art. 22 - Rimborso delle somme pagate

1. Quando dovuto, il rimborso del contributo di costruzione ai sensi dell'art. 50 del Regolamento edilizio provinciale, l'amministrazione comunale entro 90 giorni dalla richiesta o comunque compatibilmente con le disponibilità a bilancio, provvede al versamento della somma in restituzione.
2. Il titolare del titolo abilitativo deve essere autorizzato all'incasso dall'eventuale precedente titolare che ha effettuato il versamento del contributo; in caso contrario il rimborso viene effettuato a favore del soggetto che ha versato le somme.
3. Non si dà luogo al rimborso per somme inferiori a Euro 100,00.

Art. 23 - Archiviazione per mancato pagamento

1. Qualora, trascorsi sei mesi dalla richiesta di pagamento del contributo di costruzione, il versamento non sia stato effettuato, il procedimento amministrativo cui la richiesta di pagamento si riferisce viene definito con archiviazione.

Capo V- Altre procedure e adempimenti edilizi

Art. 24 - Segnalazione certificata di agibilità - SCAGI

1. Con atto del responsabile della struttura il comune può disporre che il controllo a campione, ai sensi dell'art. 93, comma 10 bis L.P. 15/2015 delle SCAGI, costituisca campione anche per il controllo delle relative dichiarazioni di ultimazione dei lavori ai sensi dell'art. 93, comma 8 della L.P. 15/2015.

Art. 25 - Trasferibilità del titolo abilitativo (voltura)

1. I titoli edilizi in corso di validità sono trasferibili ai successori o aventi causa del titolare su specifica richiesta al comune.
2. Eventuali modifiche nella titolarità del bene, prima del rilascio del titolo edilizio, devono essere comunicate tempestivamente per il controllo di titolarità con riferimento ai nuovi intestatari.
3. La voltura non modifica i termini di validità e di decadenza del titolo edilizio e vincola il subentrante ai contenuti dell'atto medesimo.
4. Alla domanda di voltura, in regola con l'imposta di bollo, deve obbligatoriamente essere allegata la seguente documentazione: estremi del titolo abilitativo edilizio, documentazione comprovante il titolo idoneo e, se necessario, il piano di casa materialmente divisa.

TITOLO III – DISCIPLINA DELL' ESECUZIONE DEI LAVORI**Capo I - Norme procedimentali sull'esecuzione dei lavori****Art. 26 - Comunicazioni di inizio dei lavori**

1. Il comune controlla a campione l'avvenuto deposito e la completezza della dichiarazione di inizio lavori entro due anni dal rilascio del relativo titolo edilizio.
2. Nel caso di mancato deposito della dichiarazione di inizio lavori il Comune accerta l'effettivo inizio dei lavori ai fini della eventuale dichiarazione di decadenza del titolo edilizio e irroga una sanzione pari a € 200,00.⁷

Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori**Art. 27 - Quota e linea fissa**

1. Il progetto di ogni opera, riguardante nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, dovrà prevedere una "quota fissa" e/o eventuali altri riferimenti (allineamenti) cui riferire la realizzazione dell'opera. Tale quota e/o riferimenti dovranno essere individuati in posizione accessibile anche dopo la realizzazione dell'opera.
2. Alla comunicazione di inizio lavori, per gli interventi di cui al comma 1, deve essere allegato un elaborato planimetrico di rilievo, redatto e sottoscritto dal Direttore dei lavori, riportante le quote del terreno esistente misurate ai vertici planimetrici della costruzione in progetto e riferite ad almeno due caposaldi, opportunamente monografati, esterni al lotto e resistenti all'intervento stesso. Tali caposaldi devono essere gli stessi utilizzati per il rilievo topografico dell'area allegato al progetto.
3. Il Comune, in casi particolari, può imporre nel provvedimento abilitativo edilizio il tracciamento d'ufficio prima dell'inizio dei lavori.

Art. 28 - Direttore dei Lavori

1. Nel caso di contratti pubblici la nomina del Direttore dei lavori è obbligatoria secondo quanto disposto dalla normativa statale e provinciale sui lavori pubblici.
2. Nel caso di lavori privati la nomina del Direttore dei lavori è obbligatoria nei seguenti casi:
 - a) lavori soggetti alla presentazione di domanda di permesso di costruire;
 - b) intervento di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo e comunque in tutti i casi in cui vengano effettuati lavori aventi rilevanza strutturale;
 - c) intervento di realizzazione di opere strutturali;
 - d) quando è reso obbligatorio per legge o regolamento.
3. Qualora il direttore dei lavori interrompa l'incarico, per rinuncia o altra causa, i lavori devono essere sospesi fino alla nomina di un nuovo direttore dei lavori. Tale nomina deve essere comunicata all'Ufficio tecnico comunale prima della ripresa dei lavori.

⁷ Si tratta di sanzione amministrativa pecuniaria disciplinata dalla Legge 24 novembre 1981, n. 689 - Modifiche al sistema penale. L'ammontare è discrezione dell'Amministrazione.

Art. 29 - Cantieri

1. Il cantiere deve essere convenientemente recintato e chiuso in modo da impedirne l'accesso a chiunque non sia addetto 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 del titolo edilizio o il presentatore della comunicazione, l'eventuale committente o il costruttore, devono ottenere preventivamente l'autorizzazione per l'occupazione del suolo, da presentare almeno 10 giorni prima dell'effettiva necessità di occupazione.
3. Nella conduzione del cantiere devono essere rispettate le norme di sicurezza vigenti.
4. Tutte le lavorazioni sugli edifici fronte strada devono essere eseguite nel rispetto di tutte le normative di sicurezza sia per coloro che sono addetti ai lavori che per i cittadini che transitano sulla strada sia essa pubblica o privata.

Art. 30 - Garanzie di cantiere

1. Prima dell'inizio dei lavori, nel caso che nell'esecuzione delle opere si possano arrecare danni alla proprietà pubblica (strade, marciapiedi, illuminazione, tubature, ecc.) il titolare deve versare, su richiesta del comune, una cauzione da determinarsi tra un minimo di €. 500 e un massimo di €. 5.000, oppure presentare idonea garanzia fidejussoria.
2. Al termine dei lavori, dopo verifica dell'assenza di danni o il ripristino degli stessi, il comune provvede alla restituzione della somma versata a titolo di cauzione eventualmente decurtata dell'ammontare delle spese sostenute dall'amministrazione comunale per i lavori necessari, qualora il titolare non ottemperi direttamente al ripristino.

Art. 31 - Tabella indicativa

1. Per i lavori soggetti a permesso di costruire, SCIA, CILA o comunicazione opere libere deve essere esposta in posizione ben visibile sul luogo dei lavori e per tutta la durata degli stessi una tabella avente dimensioni minime di cm 40x60, recante le seguenti indicazioni:
 - a) data e numero di rilascio del permesso di costruire, o data e protocollo di deposito della SCIA o della CILA o della comunicazione opere libere;
 - b) la natura e l'oggetto dei lavori;
 - c) la data di inizio dei lavori;
 - d) termine di ultimazione dei lavori;
 - e) il nome e cognome del titolare del procedimento edilizio;
 - f) il nome e cognome del progettista, del direttore lavori, del calcolatore delle opere strutturali soggette a denuncia, del coordinatore per la progettazione e del coordinatore per l'esecuzione dei lavori (D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81), nonché del professionista che ha redatto la relazione geologica-geotecnica;
 - g) ragione sociale dell'impresa esecutrice;
 - h) nome e cognome del responsabile del cantiere;
2. Il cartello di cantiere non è obbligatorio nel caso di interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria relativa a sole opere da eseguirsi all'interno delle unità immobiliari.
3. In caso di mancata esposizione della tabella è prevista una sanzione di €. 500.

Art. 32 - Criteri da osservare per scavi e demolizioni

1. Fatte salve le disposizioni di settore vigenti, in particolare quelle relative alla gestione dei materiali derivanti dalle operazioni di scavo, le attività di scavo e demolizione non devono produrre situazioni moleste rispetto al contesto circostante evitando quindi la dispersione di polveri, fenomeni di ruscellamento o smottamento o emissioni rumorose moleste o causare danni a persone, animali o cose.
2. In caso di scavi o demolizione deve essere assicurata la stabilità dell'ambito di intervento, degli edifici e degli impianti e più in generale del contesto circostante.

Art. 33 - Provvedimenti contro i pericoli e cautele contro i danni

1. Qualora i lavori, gli edifici, i manufatti, le opere e in generale la situazione dei luoghi costituiscano pericolo per la sicurezza e la pubblica incolumità, il Sindaco interviene ai sensi delle vigenti disposizioni contenute nelle leggi regionali sull'ordinamento dei Comuni.

2. Chiunque voglia eseguire opere edilizie, siano esse nuove costruzioni, riparazioni, sistemazioni o demolizioni di fabbricati già esistenti, deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e cose.

Art. 34 - Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici

1. I ritrovamenti di interesse paleontologico, archeologico, storico od artistico devono essere posti a disposizione delle autorità competenti, dandone altresì immediata comunicazione al comune; i lavori devono restare nel frattempo sospesi per lasciare intatti i ritrovamenti, fermo restando l'obbligo di rispettare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.
2. Qualora durante le fasi di progettazione o di esecuzione dell'intervento venissero rilevati ordigni bellici o residuati di tali oggetti, dovranno essere immediatamente sospesi i lavori e dovrà esserne data comunicazione al Servizio per la Protezione Civile

TITOLO IV – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

Capo I - Edilizia sostenibile e disciplina per il miglioramento dell'efficienza energetica

Art. 35 - Caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici

1. La progettazione degli edifici di nuova costruzione, ivi compresi gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, deve essere orientata al perseguimento di un miglioramento delle prestazioni energetiche.
2. La conformazione dell'edificio deve perseguire la riduzione del fattore di forma inteso quale rapporto tra la superficie disperdente ed il volume riscaldato racchiuso, per ridurre all'origine la quantità di energia intrinsecamente scambiata con l'esterno.

Art. 36 - Requisiti prestazionali degli edifici riferiti all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di materiali ecocompatibili

1. Ferme restando le disposizioni specifiche ed incentivi in materia di edilizia sostenibile⁸, nei nuovi edifici e negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti, come definita dal D.Lgs. 3 marzo 2011, n. 28, rimane l'obbligo di integrazione di sistemi energetici da fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento.
2. Negli edifici di nuova costruzione, ivi compresi gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a mq 150, è obbligatorio, fatte salve necessità specifiche connesse ad attività produttive con prescrizioni particolari, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi. Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per essere riutilizzate.
3. Le cisterne per la raccolta delle acque meteoriche devono avere dimensioni non inferiori a mc 1 per ogni mq 100 di superficie delle coperture degli edifici, con un minimo di mc 1. Devono essere dotate di un sistema di filtratura per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato alla rete di scarico interno alla proprietà (o eventualmente alla rete di scarico comunale) di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti. L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.

Art. 37 - Orientamento edifici

1. In tutti i casi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, fatto salvo il rispetto di eventuali allineamenti prescritti dal PRG, le soluzioni planimetriche degli organismi edilizi devono essere progettate tenendo conto anche del percorso apparente del sole e dei venti dominanti, perseguendo

⁸ D.P.P. 13 luglio 2009, n11-13/Leg e art. 86 della L.P. n. 1/2008 (Disposizioni in materia di bonus energetici).

condizioni di esposizione e orientamento degli edifici tali da migliorarne l'efficienza energetica e la ventilazione naturale.

2. L'orientamento delle nuove costruzioni deve privilegiare il rapporto tra l'edificio e l'ambiente allo scopo di migliorare il microclima interno e perseguire il massimo risparmio energetico possibile. Per tutte le categorie di edifici di nuova costruzione il posizionamento degli stessi nel sito deve ottimizzare gli apporti solari gratuiti nelle stagioni invernali ed effettuare il controllo solare nella stagione estiva. Si raccomanda l'orientamento sud, sud-est e sud-ovest dei locali dove si svolge la maggior parte della vita abitativa. I locali accessori, quali ripostigli, locali di sgombero, lavanderie, devono preferibilmente essere orientati lungo il lato nord e/o servire da filtro termico tra il fronte più freddo e i locali più utilizzati.

Art. 38 - Schermature superficiali trasparenti

1. Fatto salvo il rispetto di eventuali specifiche prescrizioni del PRG, nella progettazione degli edifici vanno adottate strategie per ridurre gli effetti indesiderati della radiazione solare; a tale scopo le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi fissi e/o mobili che ne consentano la schermatura e l'oscuramento (frangisole, tende esterne, grigliati, tende alla veneziana, persiane orientabili, ecc.).
2. Le schermature fisse (aggetti, logge, brise-soleil, porticati, balconi ecc.) devono risultare congrue all'orientamento delle facciate su cui vengono installate.
3. I dispositivi di schermatura fissi o mobili dovranno garantire un efficace controllo riducendo l'ingresso della radiazione solare in estate, ma non nella stagione invernale. Le schermature potranno eventualmente essere costituite da vegetazione, integrata da sistemi artificiali.

Art. 39 - Dotazione impiantistica basata su fonti rinnovabili di energia

1. Nei casi di edifici di nuova costruzione o sottoposti a ristrutturazione rilevante, come definiti dal D.Lgs. 3 marzo 2011 n. 28 e s.m., relativi a edifici pubblici e privati, è obbligatorio l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile per la copertura dei consumi previsti per acqua calda sanitaria, riscaldamento, raffrescamento e di elettricità secondo i principi minimi di integrazione e le decorrenze di cui alla normativa vigente in materia. La previsione progettuale ed il relativo dimensionamento degli impianti diretti a soddisfare le previsioni sopra richiamate, va allegata alla relazione energetica prevista dalla normativa vigente.
2. L'installazione di impianti alimentati da fonti rinnovabili dovrà avvenire attraverso soluzioni tali da garantire un organico inserimento sia nell'architettura dell'edificio che nel paesaggio, secondo gli indirizzi specificati dal regolamento urbanistico-edilizio provinciale – D.P.P. 19 maggio 2017 8-61/leg. e s.m.

Capo II - Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo o destinati a funzioni ad esso affini, e commercio

Art. 40 - Definizioni

1. Le presenti norme sostituiscono, nell'ambito della Provincia di Trento, quelle di cui al Decreto Ministeriale 5 luglio 1975 contenente "Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione".
2. Al fine dell'applicazione delle presenti disposizioni valgono le seguenti definizioni:
 - a) Alloggio: si intende l'unità abitativa (appartamento/mono stanza/monolocale) costituita da almeno una stanza con angolo cottura e un servizio igienico (bagno). I locali che costituiscono l'alloggio devono essere direttamente collegati tra loro costituendo un'unica unità immobiliare.
 - b) Locali destinati ad abitazione permanente: sono destinati ad abitazione permanente tutti i locali dove potenzialmente può essere svolta una attività con presenza continuativa di persone, quali il soggiorno, la cucina e le camere da letto.
 - c) Locali accessori: sono considerati accessori i locali dove non vi è permanenza continuativa di persone, come i servizi igienici, lavanderie, guardaroba, corridoi, depositi, ripostigli, cantine, stube e simili.
 - d) Soppalco: si definisce soppalco lo spazio ricavato mediante la realizzazione di un piano di calpestio all'interno di un locale principale con almeno un lato libero che affaccia sul locale medesimo, tale spazio può estendersi parzialmente o totalmente anche sopra altri locali usufruendone il soffitto. In presenza di uno o più locali a livello del soppalco, indipendentemente dalla dimensione di questo, si determina la costituzione di un piano.
 - e) Altezza abitabile: si intende l'altezza utile ai sensi del RUEP (differenza tra la quota dell'intradosso

del solaio e la quota del piano di calpestio di un locale, senza tenere conto di eventuali elementi strutturali emergenti) con la precisazione che per i sottotetti, i soppalchi e i solai con struttura portante a vista, si considera altezza abitabile quella misurata dal pavimento finito all'estradosso degli elementi strutturali secondari (quindi in corrispondenza del sotto tavolato o perlinato).

- f) Altezza abitabile media ponderale: si intende il rapporto tra il volume abitabile, misurato con riferimento all'altezza abitabile e la superficie abitabile.
- g) Superficie abitabile dei locali: si intende la superficie dei locali, aventi un corretto rapporto di aerazione e illuminazione, ove richiesta, che in ogni punto presenta i requisiti di altezza minima prescritti dalle presenti norme.
- h) Volume abitabile: è il volume sotteso dalla superficie abitabile.
- i) Rapporto di aerazione e illuminazione: è il rapporto tra la superficie finestrata apribile e la superficie abitabile del locale.
- j) Superficie abitabile dell'unità immobiliare: è la somma delle superfici abitabili dei locali dell'alloggio.
- k) Superficie finestrata: è la superficie trasparente delle pareti perimetrali esterne occupata da un infisso apribile (finestra o portafinestra) prospettante su spazi liberi, misurata al lordo del telaio sul foro architettonico esterno.
- l) Funzioni affini all'uso abitativo: sono riconducibili alle categorie tipologico-funzionali di tipo A della tabella B allegata al RUEP.
- m) Commercio: ai fini delle presenti norme rientrano i locali riconducibili alle categorie tipologico-funzionali di tipo D1 e D2 della tabella B allegata al RUEP, escluse le medie e grandi strutture di vendita.

Art. 41 - Superficie minima e dotazione delle unità immobiliari

1. Ogni unità immobiliare residenziale, anche se mono stanza/monolocale, deve avere una superficie utile netta, comprensiva dei servizi igienici, non inferiore a mq 50,00. Negli edifici esistenti e negli interventi di "recupero del patrimonio edilizio esistente" ai sensi dell'art. 77 comma 1 lettera dà a) ad e) della legge provinciale 4 agosto 2015 n.15, è consentita una superficie di mq 40,00. Per gli edifici censiti nella pianificazione degli insediamenti storici è consentita una riduzione della superficie dell'alloggio fino ad un minimo di mq 35,00.
2. Ogni unità immobiliare residenziale deve avere le seguenti dotazioni minime: allacciamento alla rete fognaria, idrica ed elettrica, idoneo sistema di climatizzazione invernale, almeno un servizio igienico, cucina o angolo cottura. Nel caso in cui l'alloggio sia dimensionato con più di tre camere da letto, deve essere previsto un secondo servizio igienico.
3. Nel caso di interventi sugli edifici esistenti, esclusa la ristrutturazione totale, eventuali dimensioni inferiori a quelle minime indicate ai commi precedenti possono essere mantenute, qualora sussistano gli indispensabili requisiti di ordine igienico.
4. Per le unità immobiliari a destinazione non abitativa non è prescritta alcuna superficie minima salvo che questa non sia imposta da specifiche normative di settore.

Art. 42 - Dimensioni minime dei locali e delle aperture

1. I locali adibiti ad abitazione permanente o adibiti ad usi equivalenti (stanze d'albergo, uffici, ecc.) devono avere le seguenti dimensioni minime:
 - a) superficie abitabile di almeno una camera da letto e del locale soggiorno: 14,00 mq; la superficie della camera da letto può essere ridotta a mq 12,00 nel caso venga realizzata una cabina armadio di minimo mq 2,00 collegata direttamente e esclusiva alla stanza da letto. In quest'ultimo caso le superfici di illuminazione ed aerazione si calcolano esclusivamente sulla dimensione della camera da letto;
 - b) superficie abitabile della cucina: 6,00 mq; sono consentite cucine di dimensioni inferiori purché ampiamente aperte su un locale soggiorno. In tal caso la superficie totale, comprensiva dell'angolo cottura o nicchia e locale soggiorno, non deve essere inferiore a 17,00 mq;
 - c) superficie abitabile dei restanti locali: 8,00 mq;
2. I locali accessori devono avere le seguenti dimensioni minime:
 - a) superficie abitabile di almeno un servizio igienico: 4,00 mq;
 - b) larghezza dei corridoi: m 1,00;
3. Fatte salve eventuali disposizioni specifiche in materia, i locali affini all'uso abitativo e commercio devono rispettare la superficie minima di cui al comma 1 lett. c).

Art. 43 - Altezza minima dei locali

1. I locali destinati ad abitazione permanente devono avere un'altezza abitabile minima, misurata da pavimento a soffitto:
 - a) per le zone di pianura (fino a 500 metri s.l.m.), di metri 2,60;
 - b) per le zone di mezza montagna (oltre i 500 metri e fino ai 900 metri s.l.m.), di metri 2,50;
 - c) per le zone di montagna (oltre i 900 metri s.l.m.), di metri 2,40.
2. I locali accessori devono avere un'altezza abitabile minima di metri 2,20.
3. Per i locali nei sottotetti, con pendenza del tetto fino al 30%, valgono le altezze di cui al comma 1 per i locali abitabili e quelle previste al comma 2 per i locali accessori; nei sottotetti con pendenza del tetto superiore al 30%, i locali destinati ad abitazione permanente, per essere considerati abitabili, devono avere un'altezza minima non inferiore a m 1,50 ed una media ponderale non inferiore a metri 2,20, mentre i locali accessori possono avere un'altezza media ponderale non inferiore a m 1,90.
4. Non possono essere computati ai fini del calcolo della superficie abitabile gli spazi di altezze inferiori a quelle indicate al comma 3 che precede; in ogni caso tali spazi possono essere lasciati in diretta comunicazione con le parti abitabili. Detti spazi non concorrono alla determinazione della superficie minima dell'alloggio ai sensi del comma 1, dell'Art. 41 - Superficie minima e dotazione delle unità immobiliari.
- 4 bis. Sono fatte salve eventuali altezze inferiori presenti su alloggi legittimamente esistenti.
5. Nel caso di locali a piano terra con soffitto ad avvolto l'altezza dei locali abitabili viene calcolata come media ponderale derivante dal rapporto tra il volume abitabile e la superficie abitabile, che deve rispettare le misure minime previste dai precedenti commi 1 e 2.
6. Fatte salve eventuali disposizioni specifiche in materia, per i locali affini all'uso abitativo (stanze d'albergo, uffici, ecc.) valgono le disposizioni di questo articolo.
7. I locali ad uso commercio (negozi, laboratorio, pubblico esercizio, ecc.), in caso di nuova costruzione o ristrutturazione integrale dell'edificio, devono avere l'altezza minima, misurata tra pavimento e soffitto di metri 3,00. Per i cambi di destinazione d'uso su edifici esistenti, alla data di entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio Comunale, i locali ad uso commercio possono avere l'altezza minima tra pavimento e soffitto di metri 2,60. Sono fatte salve eventuali misure inferiori per i locali ad uso commercio già esistenti.

Art. 44 - Illuminazione ed aerazione dei locali.

1. La superficie di illuminazione e aerazione di ciascun locale destinato ad abitazione permanente, misurata come rapporto fra la superficie finestrata apribile e quella abitabile del locale deve avvenire da spazi liberi esterni e non deve essere inferiore a 1/10.
2. Per i locali posti nei sottotetti tale rapporto può essere ridotto ad 1/12.
3. L'aerazione degli appartamenti può essere assicurata anche attraverso sistemi di ventilazione meccanica controllata ai sensi dell'Art. 55 - Ventilazione negli edifici, fermo restando il rispetto delle superfici di illuminazione.
4. Fatte salve eventuali disposizioni specifiche in materia, per i locali affini all'uso abitativo e commercio valgono le disposizioni di questo articolo.

Art. 45 - Interventi sugli edifici esistenti

1. Nel caso di interventi sugli alloggi legittimamente esistenti, esclusi quelli oggetto di demolizione con ricostruzione, è consentito mantenere dimensioni inferiori a quelle fissate dall'Art. 41 - Superficie minima e dotazione delle unità immobiliari, dall'Art. 42 - Dimensioni minime dei locali e delle aperture, dall'Art. 43 - Altezza minima dei locali, e dall'Art. 44 Illuminazione ed aerazione dei locali qualora l'intervento non comporti modifica di destinazione d'uso e purché non siano peggiorative rispetto ai parametri esistenti ante intervento.
2. In caso di modifica delle destinazioni d'uso è ammesso mantenere dimensioni inferiori fino ad un massimo del 5% delle dimensioni minime stabilite dal REC, per quanto riguarda quanto previsto dall'Art. 41 - Superficie minima e dotazione delle unità immobiliari, e dall'Art. 42 - Dimensioni minime dei locali e delle aperture, e una riduzione fino ad un massimo di 1/12 delle dimensioni previste dall'Art. 44 - Illuminazione ed aerazione dei locali purché non peggiorative rispetto ai parametri esistenti ante intervento.
3. In tutti i casi in cui non si demoliscono i solai esistenti, ma si realizzano opere finalizzate al risparmio energetico ai sensi dell'art. 86 della L.P. 4 marzo 2008, n. 1, è consentita la riduzione dell'altezza minima dei locali fino ad un massimo del 4% rispetto alla dimensione stabilita dall'Art. 43 - Altezza minima dei locali del

presente Regolamento e a quelle dei locali legittimamente esistenti.

4. Per alloggi legittimamente esistenti interrati o seminterrati è altresì possibile derogare alle disposizioni di cui al comma 3, dell' *Art. 50 - Locali a piano terreno, seminterrati e interrati*, purché, in caso di intervento, siano predisposte idonee misure di impermeabilizzazione/isolazione atte a proteggere i locali dall'umidità.

Art. 46 - Dotazioni minime degli alloggi

1. Ogni alloggio deve essere dotato di idoneo sistema di smaltimento delle acque reflue, di allacciamento alle reti idriche ed elettriche, di idoneo sistema di climatizzazione invernale nel rispetto delle disposizioni vigenti dei vari settori. Qualora l'acqua non sia approvvigionata dall'acquedotto pubblico, la potabilità dovrà essere certificata conformemente alle disposizioni vigenti in materia.
2. Qualora nell'alloggio e/o nelle sue pertinenze venga previsto l'impiego di apparecchi a combustione deve essere assicurato un idoneo afflusso di aria comburente realizzato secondo le vigenti norme UNI.

Art. 47 - Servizi igienici

1. Tutte le unità immobiliari, sia ad uso residenziale che ad uso lavorativo, devono essere provviste di adeguati servizi igienici al loro interno.
2. Almeno uno dei servizi igienici, corrispondente a quello di cui all' *Art. 42 - Dimensioni minime dei locali e delle aperture*, comma 2, lett. a), deve essere dotato dei seguenti requisiti minimi:
 - a) aerazione diretta dall'esterno mediante finestra di superficie non inferiore a mq 0,60, oppure ventilazione meccanica con un minimo di 15 ricambi all'ora, da assicurarsi mediante impianto di aspirazione regolato da temporizzatore.
 - b) ventilazione meccanica sempre obbligatoria, con le caratteristiche di cui alla lett. a), nel caso in cui siano presenti solo finestre in falda indipendentemente dalla loro dimensione;
 - c) finiture del pavimento e delle pareti lavabili tali da garantire condizioni igieniche adeguate;
 - d) vaso, lavabo, vasca da bagno o doccia.
3. Altri eventuali servizi igienici dell'alloggio e i servizi igienici in ambienti a destinazione non residenziale, qualora non disciplinati da specifica normativa di settore, fermo restando l'obbligo dei requisiti minimi di cui al comma 2, lettere a), b) e c), possono non essere dotati di tutti gli elementi di cui alla lettera d) del medesimo comma ed avere superficie inferiore a mq 4,00, ma non inferiore a mq 1,50.
4. Non è consentita la comunicazione diretta dei servizi igienici con tutti i locali destinati ad abitazione permanente, fatta eccezione per i servizi igienici a servizio di singole stanze da letto.

Art. 48 - Cucine e angoli cottura

1. Negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione estesa all'intero edificio le cucine e gli angoli cottura devono essere dotati di condotti di aerazione. Qualora venga previsto l'impiego di apparecchi di cottura a gas il locale deve essere sempre aerato e ventilato secondo le vigenti norme UNI.
2. In ogni caso l'eventuale angolo cottura annesso al locale soggiorno deve comunicare ampiamente con quest'ultimo.

Art. 49 - Soppalchi

1. La costruzione di soppalchi è ammessa nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - a) la parte di soppalco aggettante, che insiste sopra un locale principale, (escluse eventuali parti insistenti sopra altri locali) non deve superare il 40% della superficie abitabile del locale soppalcato;
 - b) l'altezza abitabile minima dello spazio sottostante il soppalco non deve essere inferiore a metri 2,20 misurata dal pavimento del locale principale all'intradosso del soppalco o della struttura secondaria dello stesso qualora sia a vista.
2. Nel caso in cui il soppalco sia destinato ad abitazione permanente debbono essere altresì rispettati i seguenti requisiti:
 - a) nel caso di soppalchi con soffitto orizzontale, o di pendenza inferiore al 30%, l'altezza abitabile minima dello spazio soprastante il soppalco non deve essere inferiore a metri 2,20 riferita all'intradosso del soffitto o della struttura secondaria della copertura qualora sia a vista;
 - b) nel caso di soppalchi con soffitto inclinato, avente pendenza superiore al 30%, lo spazio soprastante il soppalco deve avere altezza minima non inferiore a metri 1,50 e altezza media ponderale non inferiore a metri 2,20, riferita all'intradosso del soffitto o della struttura secondaria della copertura qualora sia a vista e calcolata come rapporto fra il volume e la superficie abitabile ad esso sottesa;

- c) non possono essere computati ai fini del calcolo della superficie abitabile gli spazi di altezza media ponderale inferiore a m 2,20 e altezza minima inferiore a m 1,50; in ogni caso tali spazi possono essere lasciati in diretta comunicazione con le parti abitabili;
3. Nel caso in cui il soppalco sia destinato a locali accessori l'altezza di cui alla lettera a) del comma 2 è fissata in m 1,90 e le altezze di cui alla lettera b) rispettivamente in m 1,50 (altezza minima) e m 1,90 (altezza media ponderale).
4. La superficie di illuminazione ed aerazione deve essere verificata sulla superficie complessiva del locale principale più il soppalco. Le aperture devono garantire l'illuminazione e l'aerazione omogenea del locale e del soppalco.
5. La superficie a soppalco avente i requisiti di cui al presente articolo concorre a determinare la superficie minima dell'alloggio ai sensi del comma 1, dell'Art. 41 - Superficie minima e dotazione delle unità immobiliari.
6. Per i soppalchi destinati a ripostiglio, guardaroba o simili, non definibili come locali, non è richiesta alcuna altezza/pendenza minima e conseguentemente non possono essere computati ai fini del calcolo della superficie abitabile.

Art. 50 - Locali a piano terreno, seminterrati e interrati

1. Non è ammesso l'uso ad abitazione permanente di locali interrati o parzialmente interrati salvo il rispetto delle seguenti disposizioni.
2. I locali siti a piano terreno adibiti ad abitazione permanente devono essere pavimentati a quota non inferiore al livello del piano di spiccato dell'edificio.
3. È consentita la realizzazione di alloggi il cui pavimento risulti parzialmente a quota inferiore del livello del piano di spiccato dell'edificio a condizione di realizzare un'intercapedine aerata ed accessibile della larghezza minima di cm 80 adiacente all'edificio stesso. Nella parete verso tali intercapedini possono essere aperte finestre o aperture di qualsiasi tipologia solamente qualora non sia compromessa la salubrità del locale. Tali eventuali aperture sull'intercapedine non possono essere computate ai fini del raggiungimento del rapporto minimo di aero-illuminazione dei locali.
4. Nei locali interrati e seminterrati ad uso cantina, ripostiglio, stube, servizio igienico, lavanderia, corridoio, garage, ecc., in luogo dell'intercapedine areata sono consentite soluzioni alternative purché idonee a proteggere i locali dall'umidità.
5. In tutti i casi i pavimenti e le pareti dei locali contro terra, anche con interposta intercapedine, devono essere realizzati adottando soluzioni capaci di proteggere gli stessi dall'umidità. Parimenti gli edifici destinati all'abitazione devono essere muniti di adeguate forme di protezione dagli agenti ambientali nocivi.
6. Negli edifici esistenti le trasformazioni d'uso devono rispettare le disposizioni dei commi precedenti.

Art. 51 - Garage e Autorimesse⁹

1. I garage e le autorimesse possono essere a box singoli o con la sola indicazione dei posti macchina.
2. Le dimensioni minime dei box e dei posti auto e dei relativi spazi di manovra sono stabiliti dagli schemi esemplificativi della Tabella A allegata al *Regolamento urbanistico-edilizio provinciale* approvato con D.P.P. 19 maggio 2017 n. 8-61/Leg..
3. L'inizio delle rampe di accesso alle autorimesse e ai piani interrati in generale deve essere arretrato dal limite dell'area soggetta a transito pubblico di m 5,00 in modo tale da garantire la sicurezza al traffico sia pedonale che veicolare.
4. Le rampe dovranno avere una larghezza minima di 4,50 m e una pendenza massima del 20% per le autorimesse e una larghezza minima pari a metri 3,00 e una pendenza massima del 25% per i garage singoli (max 4 posti macchina).
5. È ammessa la deroga in caso di dimostrata impossibilità sia per la pendenza sia per l'arretramento delle rampe.
6. La pavimentazione delle rampe deve essere eseguita con materiali antisdrucchiolevoli.
7. In ogni caso le autorizzazioni devono corrispondere a quanto disposto dalle norme in materia di sicurezza antincendi.

⁹ Le autorimesse devono rispondere ai requisiti specifici previsti dal Decreto Ministeriale 15 maggio 2020 "Approvazione delle norme tecniche di prevenzione incendi per le attività di autorimesse".

Art. 52 - Scale

1. Per la dimensione delle scale deve essere fatto riferimento alla normativa nazionale in materia di superamento delle barriere architettoniche e alla normativa di sicurezza.
2. Fatto salvo quanto previsto dal comma 1, le scale interne alle singole unità immobiliari che danno comunicazione fra locali adibiti ad abitazione permanente sono ammessi, nei cambi di direzione, i gradini a ventaglio (piè d'oca), in numero massimo di 3, purché mantengano il valore minimo netto della pedata pari a cm 25 sulla mezzeria del gradino; Per i collegamenti dei vani abitativi alle soffitte non abitabili o locali accessori non soggetti a requisiti di fruibilità è ammesso qualsiasi tipo di scala.
3. Le scale, escluse quelle interne alla stessa unità immobiliare, devono essere dotate di parapetto di altezza minima di metri 1,00 atto a costituire difesa verso il vuoto.
4. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, qualora sussista una comprovata impossibilità tecnica connessa agli elementi strutturali ed impiantistici che non consentano il rispetto della larghezza ordinaria delle scale di uso comune, è ammessa la deroga ai sensi dell'art. 7.5 del D.M. 236/1989, esclusivamente nei limiti ivi previsti e previa adeguata motivazione tecnica. In ogni caso, anche in regime di deroga, la larghezza utile netta di rampe e pianerottoli delle scale di uso comune non può essere inferiore a 1,00 metro. La deroga deve essere esplicitamente richiesta e motivata all'interno della relazione tecnica asseverata a firma del professionista abilitato, allegata al titolo abilitativo edilizio.
5. La deroga di cui al comma 4 è consentita esclusivamente qualora l'adeguamento alla larghezza standard risulti tecnicamente non realizzabile per la presenza di:
 - a) vincoli strutturali o statici dell'edificio;
 - b) vincoli storici, artistici o architettonici tutelati;
 - c) impossibilità geometrica oggettiva, che comporterebbe una grave riduzione dell'abitabilità o della funzionalità delle unità immobiliari preesistenti.
6. L'applicazione della deroga in riduzione fino a 1,00 metro, di cui al comma 4, è comunque subordinata alle seguenti condizioni:
 - a) il progettista abilitato deve allegare alla pratica edilizia una dettagliata relazione tecnica e grafica che dimostri l'impossibilità oggettiva di raggiungere la misura standard e l'idoneità della soluzione proposta.
 - b) deve essere garantito il rispetto della normativa vigente in materia di prevenzione incendi e di dimensionamento delle vie di esodo, in relazione all'affollamento e alla destinazione d'uso dell'immobile.
 - c) restano fermi i requisiti di visitabilità e accessibilità previsti dalla normativa vigente (D.M. 236/1989 e s.m.i.), per quanto compatibili con le strutture preesistenti e nei limiti delle deroghe concesse dalla norma nazionale per gli edifici oggetto di ristrutturazione.

Art. 53 - Parapetti

1. Tutti i parapetti devono avere altezza minima di metri 1,00, struttura e forma idonee a costituire efficace riparo; gli stessi non devono essere attraversabili da una sfera di 10 cm di diametro.

Art. 54 - Camini e condotti

1. Negli interventi di nuova costruzione, di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione estesi all'intero edificio, qualsiasi prodotto di combustione (caldaie, scaldacqua unifamiliari, termocucine, stufe, forni a gas, fornelli, ecc.), nonché qualsiasi forma di aerazione naturale o meccanica (bagni ciechi, cucine, cappe aspiranti, sistemi di ventilazione meccanica controllata) devono essere scaricati in copertura, mediante camini e condotti di idonea sezione, alla quota prevista dalle norme UNI vigenti.
2. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi da quelli previsti al precedente primo comma, si applicano le medesime disposizioni sopra previste. Qualora per ragioni tecniche adeguatamente motivate in specifica relazione redatta da professionista abilitato, da allegare al titolo edilizio previsto dalla normativa vigente, non sia possibile lo scarico in copertura, è consentito lo scarico in parete, nel rispetto delle norme UNI vigenti esclusivamente per:
 - a) scaldacqua unifamiliari;
 - b) radiatori individuali;
 - c) aerazione dei servizi igienici e delle cucine domestiche;
 - d) sistemi di ventilazione meccanica controllata.
3. I camini di scarico dei prodotti di combustione, qualora la loro quota di sbocco sia più bassa rispetto agli edifici limitrofi, devono rispettare le norme UNI vigenti dagli edifici limitrofi più alti.

4. Fatte salve le diverse disposizioni previste delle vigenti norme di settore, i camini devono essere prolungati sopra la falda del tetto per un minimo di metri 1,00.

Art. 55 - Ventilazione negli edifici

1. In tutti gli edifici di nuova costruzione e nelle ristrutturazioni con demolizione con ricostruzione dovrà essere garantita una adeguata ventilazione del fabbricato anche ai fini della protezione da gas nocivi (radon ecc.).
2. I sistemi di ventilazione negli edifici devono essere concepiti e realizzati per soddisfare contemporaneamente le esigenze di controllo della qualità dell'aria e del comfort abitativo, nel rispetto dei requisiti di risparmio energetico.
3. Allo scopo di mantenere una qualità dell'aria accettabile all'interno degli ambienti, con il minor utilizzo di risorse energetiche, si potranno adottare impianti a ventilazione meccanica controllata (VMC), in alternativa o ad integrazione della ventilazione naturale, che garantiscano un ricambio d'aria medio giornaliero pari alle indicazioni normative vigenti.
4. Qualora per il rinnovo dell'aria nei locali siano adottati sistemi di VMC è prescritta l'adozione di apparecchiature per il recupero del calore disperso.
5. All'interno degli alloggi dotati di sistemi di VMC, fatto salvo quanto previsto dalle norme UNI vigenti, non possono essere installati apparecchi a combustione a focolare aperto alimentati a qualsivoglia tipo di combustibile.
6. Per le unità immobiliari a destinazione non abitativa i valori dei ricambi d'aria devono essere ricavati dalla specifica normativa tecnica UNI vigente.

Art. 56 - Locali per caldaie e cabine elettriche

1. Le centrali termiche di potenzialità al focolare superiore a 35 kW devono essere di norma ventilate direttamente dall'esterno, essere aperte verso l'esterno e progettate nel rispetto delle normative vigenti in materia, in funzione della potenzialità complessiva e del tipo di combustibile impiegato.
2. È consentito che l'apertura di detti locali avvenga su apposita precamera direttamente ventilata, fatta salva diversa prescrizione derivante da normativa specifica.
3. Per l'installazione di caldaie di potenzialità inferiore a 35 kW all'interno delle singole unità immobiliari devono essere rispettate le vigenti normative in materia.
4. I nuovi locali adibiti a cabina elettrica devono essere conformi a D.P.G.P. 29 giugno 2000 n. 13/31 *"Disposizioni regolamentari concernenti la protezione dall'esposizione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici"* ai sensi dell'art. 61 della L.P. 11 settembre 1998 n. 10 e s.m. e integrazioni.

Art. 57 - Climatizzazione e risparmio energetico

1. Tutti gli edifici destinati ad abitazione, uffici, negozi e comunque ogni locale destinato alla presenza di persone, fatta eccezione per particolari destinazioni d'uso, devono essere dotati di idoneo sistema di climatizzazione invernale che garantisca la salubrità degli ambienti.
2. La progettazione, l'esecuzione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione dell'impianto di riscaldamento dovranno 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. 58 - Disposizioni per il contenimento dell'inquinamento acustico

1. Il progetto dei nuovi edifici, degli ampliamenti e delle ristrutturazioni di edifici esistenti deve essere corredato da una relazione sulle caratteristiche acustiche ai sensi delle vigenti disposizioni¹⁰.
2. Alle domande per il rilascio di concessioni edilizie relative a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a strutture di servizi commerciali polifunzionali, deve essere allegata una documentazione di previsione di impatto acustico ai sensi delle norme vigenti¹¹.
3. Ai sensi delle disposizioni della legge sull'inquinamento acustico¹², unitamente alla richiesta del rilascio

¹⁰ Art. 18 della legge provinciale 18 marzo 1991, n. 6 e dell'articolo 13 del D.P.G.P. 26 novembre 1998, n. 38-110/Leg.

¹¹ Art. 8, comma 4 della Legge 26 ottobre 1995 n. 447.

¹² Legge 26 ottobre 1995 n. 447

del titolo abilitativo o dell'approvazione di piani attuativi è fatto obbligo di produrre una valutazione previsionale del clima acustico delle aree interessate alla realizzazione delle seguenti tipologie di insediamenti:

- a) scuole e asili nido;
- b) ospedali;
- c) case di cura e di riposo;
- d) parchi pubblici urbani ed extraurbani;
- e) nuovi insediamenti residenziali prossimi a strade di qualsiasi classe, ferrovie ed altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia, eliporti, discoteche, circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchinari o impianti rumorosi, impianti sportivi e ricreativi.

4. In dipendenza dalle risultanze di tale valutazione previsionale, alla richiesta di permesso di costruire sia per aree soggette ad intervento edilizio diretto sia per lotti o comparti di un piano di area o di un piano attuativo, deve essere allegata idonea documentazione atta a definire le soluzioni tecniche adottate per garantire una adeguata protezione dal rumore delle aree e degli ambienti previsti per la tipologia di costruzioni sopra richiamate.

Art. 59 - Camera d'aria, intercapedini, isolazioni e vespai

1. Tutti i locali ad uso abitazione, uffici, negozi, bar, ristoranti, edifici pubblici, laboratori devono essere provvisti di camera d'aria (es. con cassero a perdere tipo igloo) fra il terreno ed il solaio sul quale appoggia il pavimento del locale. La camera d'aria può essere sostituita da vespajo aerato dello spessore minimo di cm 50.
2. Deve essere previsto adeguato isolamento contro l'umidità.

Art. 60 - Impianti a servizio dell'agricoltura

1. I ricoveri per gli animali devono essere areati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore ad 1/20 della superficie del pavimento, devono inoltre essere ventilati con condotte che partendo dal soffitto si elevino oltre il tetto.
2. Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canaletta di scolo a superficie liscia impermeabile che adduca il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni. Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione. Le porte devono aprirsi verso l'esterno.
3. Per gli allevamenti di tipo industriale, i locali di ricovero degli animali e le attrezzature relative debbono distare non meno di m. 250 dai centri abitati, esistenti o previsti. Sono fatti salvi gli impianti già esistenti.

Art. 61 - Concimaie

1. Le concimaie devono essere impermeabili, costruite in cemento o altro materiale che garantisca la tenuta stagna del raccoglitore di letame, ed essere completamente chiuse. L'apertura può avvenire unicamente nelle operazioni di carico e scarico del letame.
2. Le concimaie andranno collocate il più lontano possibile dalle abitazioni e dai corsi d'acqua e in aree che non sovrastino falde acquifere usate a scopo potabile.
3. Il conferimento del letame, così come lo svuotamento, andranno sempre eseguiti in modo da non arrecare alcun disturbo in fatto di rumore od odore al vicinato.
4. È vietato conferire in concimaia altri rifiuti che non siano quelli prodotti dagli animali allevati.
5. È vietato l'accumulo anche provvisorio di letame in spazi pubblici, l'accumulo negli spazi privati è vietato quando possa creare molestie al vicinato o lungo il percorso carrabile.
6. Sono fatte salve le disposizioni contenute nel decreto ministeriale 25 febbraio 2016, n. 5046, nell'articolo 19 bis "Utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento, delle acque reflue e del digestato" del Testo unico delle leggi provinciali in materia di tutela dell'ambiente dagli inquinamenti e della delibera della Giunta provinciale n. 1545 del 24 agosto 2018.
7. Per quanto attiene alle distanze, salvo norme più restrittive stabilite dall'Organo competente, devono essere rispettati i seguenti requisiti:
 - 15 metri dai confini di proprietà;
 - 25 metri dall'abitazione del conduttore del fondo ubicata nello stesso appezzamento;
 - 50 metri dalle abitazioni isolate limitrofe e possibilmente sotto vento rispetto ad esse;
 - 150 metri dal perimetro dei centri abitati e zone residenziali.

8. Sono fatte salve eventuali distanze inferiori per i complessi zootecnici esistenti all'entrata in vigore del presente regolamento. Le concimaie esistenti dovranno rispettare le distanze di cui al punto 7 solo in caso del loro ampliamento.
9. In ogni caso, la localizzazione, la realizzazione, l'ampliamento e l'adeguamento delle concimaie dovranno rispettare rigorosamente le prescrizioni, i vincoli e le fasce di rispetto previste dalle Norme di attuazione della Carta delle risorse idriche, di cui alla deliberazione della Giunta provinciale n. 765 del 5 maggio 2023, per la salvaguardia qualitativa e quantitativa dei corpi idrici e delle aree di ricarica delle falde.

Art. 62 - Acqua potabile

1. Ogni casa di abitazione, anche se isolata, deve essere fornita di acqua potabile distribuita in misura tale da garantire il regolare rifornimento all'interno di ogni alloggio.
2. L'utilizzo di fonti di approvvigionamento alternative all'acquedotto comunale necessita del certificato di potabilità dell'acqua rilasciato dall'Azienda sanitaria.
3. Per gli edifici non allacciabili alla rete dell'acquedotto comunale, alla domanda di permesso di costruire o alla SCIA dovrà essere allegato un elaborato planimetrico con individuazione del punto di prelievo dell'acqua potabile, della collocazione di eventuali vasche di accumulo e il tracciato della tubazione. Un'eventuale diversa modalità di approvvigionamento dell'acqua potabile dovrà essere dettagliatamente descritta nella relazione tecnica.
4. Per quanto non contemplato dal presente articolo si rimanda al regolamento di acquedotto comunale.

Art. 63 - Scarico delle acque meteoriche e acque reflue

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 sul suolo privato.
2. Per l'esecuzione delle opere necessarie allo smaltimento delle acque meteoriche e reflue deve essere chiesta autorizzazione al Sindaco o ad altri enti competenti.
3. Gli edifici impossibilitati a scaricare le acque meteoriche nella rete comunale acque bianche devono predisporre idoneo sistema di dispersione delle acque sul suolo di proprietà previa presentazione di specifica perizia geologica. In alternativa alla dispersione nel suolo delle acque meteoriche è possibile realizzare un sistema di recupero delle acque stesse come indicato nell'Art. 36 - Requisiti prestazionali degli edifici riferiti all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di materiali ecocompatibili.
4. Per quanto non contemplato dal presente articolo si rimanda al regolamento del servizio di fognatura comunale.

Capo III - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico

Art. 64 - Apertura di strade o passaggi privati e demanializzazione

1. L'apertura di strade o passaggi privati e la trasformazione d'uso di quelli esistenti deve essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione Comunale, la quale potrà richiedere:
 - a) che il progetto della strada sia inserito in un piano di lottizzazione dei terreni limitrofi;
 - b) che il richiedente si impegni, con regolare atto pubblico, ad assumersi gli obblighi che l'Amministrazione Comunale riterrà di imporre relativamente alla costruzione ed alla manutenzione della strada.
2. Le strade private non potranno avere la larghezza inferiore ai m. 3,50. Per esigenze di viabilità, di igiene e di sicurezza, l'Autorità comunale potrà prescrivere la chiusura con muretti o cancellate delle vie private comunicanti con spazi pubblici.
3. Le strade private dovranno essere costruite in modo da non arrecare alcun danno alle strade pubbliche e secondo le disposizioni emanate dal Comune, in relazione al tipo di pavimentazione di ciascuna strada comunale da cui dipartono.
4. L'eventuale cancello di chiusura del nuovo passaggio dovrà essere arretrato di m. 5.00 dal filo stradale ed avere l'apertura verso l'interno del passaggio rispetto alla strada. Nel caso di aree a destinazione produttiva l'arretramento è fissato in m. 9,00.
5. È ammessa la deroga ai precedenti 2 comma, in caso di dimostrata impossibilità sia per l'arretramento sia

per il tipo di pavimentazione.

Art. 65 - 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 e dal relativo regolamento di esecuzione. Nel rispetto delle prescrizioni anzidette il comune 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 del detto Regolamento, nel caso in cui sia tecnicamente impossibile procedere all'adeguamento alle disposizioni del Codice della Strada.
3. Nella realizzazione di passi carrai deve essere mantenuta la continuità di marciapiede e deve essere garantita la sicurezza al traffico pedonale e veicolare.
4. È facoltà dell'Amministrazione fare arretrare cancelli o recinzioni nei casi di necessità per ragioni di viabilità e di sicurezza pubblica.

Art. 66 - Strutture e installazioni temporanee, su suolo pubblico o privato a servizio di attività di pubblico interesse (Dehors)

1. Compatibilmente con lo stato dei luoghi e con le tipologie dei fabbricati esistenti, per soddisfare esigenze di pubblici esercizi, alberghi, attività commerciali di rilevante interesse generale e strutture sportive, è ammessa l'installazione di strutture temporanee completamente e facilmente smontabili e amovibili riconducibili a quelle previste dall'articolo 78 comma 2 lett. k) della L.P. n. 15/2015 e relativi articoli 31 e 32 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale approvato con D.P.P. 19.05.2017 n. 8-61/Leg.
2. Detti manufatti devono essere collocati prioritariamente su aree private, in secondo ordine l'eventuale collocazione in aree pubbliche necessita della contestuale acquisizione della disponibilità dell'area mediante presentazione di occupazione suolo pubblico permanente.
3. Tali manufatti, se realizzati secondo le indicazioni previste dal presente articolo, non sono computabili ai fini del calcolo del volume urbanistico e/o della superficie utili netta.
4. La loro superficie coperta, compresa di eventuali aggetti, non può eccedere i 20 mq in centro storico e 40 mq sul resto del territorio. Tali strutture possono essere installate solo al piano terra o piano strada. L'installazione deve avvenire in conformità a quanto previsto dal Codice Civile, dal Codice della Strada, nonché dalle Disposizioni provinciali in materia di distanze, approvate con deliberazione della Giunta Provinciale n. 2023 di data 3 settembre 2010 e s.m., non può interessare aree verdi, aiuole ed alberature anche singole e nemmeno spazi di parcheggio privato (salvo dimostrazione dello standard minimo di cui all'articolo 60 della L.P. 15/2015) ed il traffico veicolare e pedonale non deve risultare limitato in alcun modo dalla presenza di tali strutture.
5. Per quanto riguarda gli aspetti formali, tali manufatti nel loro insieme devono presentare i caratteri di minimo impatto nell'inserimento contestuale ed una coerenza complessiva con gli altri elementi di arredo urbano preesistenti. Più precisamente, la morfologia delle strutture temporanee deve rispettare i seguenti requisiti:
 - a) avere altezza proporzionata a quella delle aperture al piano terreno del fronte edificato interessato e, comunque, non superiore a m. 2,80 di altezza massima, e qualora realizzati con copertura inclinata un'altezza minima di 2,20 metri;
 - b) avere forma geometrica semplice e regolare, con ridotta visibilità dell'eventuale copertura che dovrà essere preferibilmente piana o a bassa pendenza. Particolare attenzione andrà posta in presenza di edifici di particolare pregio;
 - c) le coperture, i paramenti e le strutture verticali devono avere il minimo impatto visivo, armonizzandosi il più possibile quanto a forme, materiali e colori con il contesto;
 - d) per i tamponamenti è consentito l'uso di pannelli trasparenti in vetro antisfondamento, plexiglas, policarbonato o similari ad esclusione di teli plastici;
 - e) eventuali scritte e logo di identificazione dell'esercizio devono essere situate nei paramenti di bordo e avere caratteri poco appariscenti, non luminose; non è ammesso l'inserimento di scritte pubblicitarie di qualunque genere;
 - f) non sono ammessi ulteriori elementi incongrui sulle strutture oggetto di tamponamento (es. tende aggettanti, pergolati, stendardi, ecc.);
 - g) in deroga alle previsioni del P.R.G. tali manufatti sono consentiti anche in centro storico o in siti di particolare pregio paesaggistico ma non dovranno alterare le tipologie e le caratteristiche costruttive

degli edifici esistenti e dovranno inoltre inserirsi in modo adeguato nel contesto ambientale. Ogni caso sarà quindi valutato singolarmente dalla Commissione Edilizia Comunale in rapporto alla peculiarità del sito e degli edifici e quindi giudicato compatibile o meno;

- h) le pedane o zoccolature sono ammesse, anche per adeguare situazioni di pavimentazione particolarmente sconnessa o pendente, tale da rendere impraticabile la posa di tavolini, sedie o di altre attrezzature, o nei casi in cui si renda necessario il raccordo con il marciapiede o il raccordo delle acque meteoriche. Le pedane dovranno comunque essere accessibili da soggetti diversamente abili ed essere realizzate in materiali facilmente smontabili, non deperibili, compatti e privi di intercapedini visibili in modo da impedire qualsiasi accumulo di rifiuti;
- i) in presenza di più esercizi pubblici, attività commerciali o di pubblico interesse deve essere privilegiata una soluzione unitaria, mediante l'installazione di un'unica struttura comune.

6. Tali manufatti devono essere facilmente smontabili, in particolare, la struttura deve essere completamente asportabile e con minima sezione dei montanti verticali, compatibilmente con le necessarie prestazioni di resistenza al vento e ai carichi accidentali. La pavimentazione, dove non venga utilizzata quella esistente, dovrà essere facilmente amovibile e comunque tale che la sua installazione e rimozione non arrechi danni di qualunque genere e tipo alle pavimentazioni esistenti.

7. L'eventuale realizzazione di impianti tecnici, compresi gli allacci alle reti, dovrà essere conforme ai vigenti criteri di sicurezza garantendo comunque la facile rimozione. Non sono consentiti attraversamenti aerei dello spazio pubblico né la posa di cavi sulla pavimentazione pubblica. Altrettanto vale relativamente alla installazione di eventuali corpi riscaldanti provvisori, i quali comunque, dovranno essere di dimensioni contenute.

8. Nel caso la destinazione d'uso dell'immobile principale non rientri più tra quelle indicate al comma 1 o in caso di cessazione dell'attività a cui la struttura accede, ogni manufatto deve essere tempestivamente rimosso. L'occupazione di cui sopra non sostituisce a nessun effetto la concessione per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche.

9. Tali manufatti sono assoggettati al deposito della comunicazione per opere precarie prevista dalla legge 15/2015, fatta salva la concessione per l'occupazione del suolo pubblico determinata con specifico provvedimento. La comunicazione per questa tipologia di opere sarà soggetta a verifica da parte della Commissione edilizia, in particolare per quanto riguarda la compatibilità urbanistica, la qualità architettonica e l'inserimento paesaggistico: Detti manufatti sono autorizzati generalmente per un periodo di cinque anni continuativi o diversa durata, coerentemente con la scadenza del titolo patrimoniale di disponibilità dell'immobile. Scadenze di durata maggiore di cinque anni possono essere autorizzate solo su immobili di proprietà pubblica.

10. Chiunque intenda realizzare manufatti provvisori aventi le caratteristiche specificate ai commi precedenti, deve presentare, contestualmente alla domanda di occupazione suolo pubblico, la documentazione sottoelencata:

- a) comunicazione compilata su apposito modello reperibile nel sito del comune di Vallelaghi;
- b) relazione che descriva la tipologia di attività svolta e le esigenze connesse, nonché l'ampiezza della superficie a disposizione;
- c) titolo idoneo all'utilizzo dell'area;
- d) estratto mappa, planimetria in scala idonea e stralcio di P.R.G.;
- e) rappresentazione grafica del manufatto nei suoi elementi essenziali (planimetria, piante, sezioni e prospetti, con indicazione di altezze, distanze, dimensioni, materiali e colori);
- f) documentazione fotografica dei luoghi;
- g) garanzia fideiussoria, di importo pari a € 100,00 al mq di superficie occupata dalla struttura a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti e del conseguente ripristino delle aree. Lo svincolo della fideiussione sarà autorizzato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico con propria determinazione, su richiesta dell'interessato e previa verifica della avvenuta rimozione del manufatto e del completo ripristino dell'originario precedente stato dei luoghi. In caso di violazione delle disposizioni di questo articolo, nonché in caso di demolizione e rimessa in pristino dei luoghi dopo la scadenza del termine stabilito, le opere si considerano realizzate in assenza del titolo abilitativo edilizio;
- h) dichiarazione di idoneità statica della struttura anche in riferimento ai carichi accidentali di vento e neve, nonché di conformità a tutte le norme vigenti in materia di sicurezza e prevenzione incendi a firma di un tecnico abilitato;
- i) autorizzazione paesaggistica e/a altri pareri nei casi dovuti ai sensi di legge o se richiesti dalla commissione edilizia comunale.

11. L'Amministrazione Comunale si riserva comunque il diritto di richiederne la rimozione in qualsiasi momento su semplice avviso, per ragioni di interesse generale, di ordine pubblico, di sicurezza, di rispetto della normativa in materia di rumore, senza che il soggetto autorizzato possa richiedere risarcimenti di qualsiasi genere e tipo. La rimozione potrà essere richiesta inoltre qualora lo dovessero esigere esigenze di sistemazione di arredo urbano e dovrà avvenire nel termine massimo di 30 giorni dalla notificazione dell'avviso.

12. Sono fatti salvi i diritti di terzi.

13. Le comunicazioni per le strutture temporanee disciplinate dal presente articolo sono inefficaci fino alla sottoscrizione della convenzione prevista del comma 6 dell'art. 32 del Regolamento urbanistico edilizio provinciale.

Art. 67 - Segnaletica stradale e corpi illuminanti

1. Al comune 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, i cartelli per segnalazioni stradali;
- c) pali, bracci, apparecchi illuminanti e luminarie, ganci, cavi, cassette di derivazione, eventualmente alloggiate in apposite nicchie, per la pubblica illuminazione;
- d) le piastrelle e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, ecc.;
- e) i cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto e di pronto soccorso e delle farmacie;
- f) i cartelli segnalatori dei servizi statali di PP.TT., telefoni, monopolio e simili;
- g) gli orologi elettrici;
- h) gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;
- i) le targhe, le targhette degli idranti, saracinesche e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi.
- j) apparecchi di videosorveglianza;
- k) quanto altro possa essere ritenuto di pubblica utilità.

Art. 68 - Numeri civici

1. La numerazione civica è stabilita dal comune, che ne cura anche la modifica e la revisione, in conformità con le disposizioni vigenti in materia di ordinamento delle anagrafi della popolazione residente.

2. In tutti gli interventi edilizi che comportano una nuova numerazione civica ovvero la modifica di quella esistente, è fatto obbligo ai proprietari di adempiere alle procedure per l'assegnazione della suddetta numerazione, secondo le modalità stabilite dall'amministrazione comunale.

3. I contrassegni di numerazione civica sono acquisiti dall'amministrazione comunale ed installati a cura e spese del proprietario od avente titolo, che provvede anche alla conservazione e sostituzione per usura o danneggiamento.

4. In caso di demolizione di costruzioni non più ricostruite, il proprietario deve notificare al comune il numero civico ai fini della sua cancellazione.

Capo IV - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico

Art. 69 - Obblighi di manutenzione

1. Ogni proprietario deve mantenere il proprio edificio e tutte le parti di esso in condizioni di sicurezza, decoro e di igiene. In particolare le aree scoperte private, recintate e non, devono essere tenute pulite e conservate libere da materiali di scarto.

2. A tal fine il Sindaco può disporre gli opportuni sopralluoghi da parte di personale incaricato e può adottare i provvedimenti di legge.

3. Le zone verdi, i parchi e i giardini devono essere mantenuti in condizioni di decoro.

Art. 70 - Decoro degli edifici delle recinzioni e dei muri

1. Gli elementi costruttivi e di finitura degli edifici quali tetti, gronde, lattonerie, manto di copertura, facciate, 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 ed in modo da garantire la sicurezza e la pubblica incolumità.

2. Ove le condizioni degli edifici, dei muri di sostegno, dei muri di cinta e delle recinzioni non rispondano più ai requisiti di decoro, di sicurezza o di pubblica incolumità di cui sopra, il Sindaco può ordinare gli interventi necessari al ripristino fissando un congruo termine per la loro esecuzione. Nel caso di inadempienza, entro il termine stabilito dall'ordinanza, il Comune applica la sanzione di Euro 2.000 e provvede d'ufficio alla realizzazione delle opere necessarie al ripristino delle condizioni di decoro sicurezza e pubblica incolumità addebitando l'intera spesa ai proprietari interessati.

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 paesaggistico.

Art. 71 - Sporgenze su vie e piazze pubbliche

1. Sono ammesse le seguenti sporgenze da edifici e da muri che aggettino su spazi pubblici sempre che non costituiscano pericolo per le persone o le cose e fatto salvo quanto previsto dal successivo Art. 75 - Bacheche, insegne, targhe e tabelle in materia di autorizzazione:

- a) lo zoccolo degli edifici per una sporgenza di non più di 5 cm purché la larghezza del marciapiede non venga ridotta a meno di metri 1,50;
- b) le modanature, i rilievi per una sporgenza non superiore a 15 cm;
- c) le gronde, le pensiline e i balconi aggettanti per non più di metri 1,50 purché posti ad un'altezza netta superiore a metri 3,00 dal piano pedonale e a metri 4,50 dal piano viabile;
- d) le ante ad oscurio (imposte);
- e) le tende, purché poste ad un'altezza netta minima in ogni posizione (sia aperte che chiuse) di metri 2,20 dal marciapiede compresi eventuali elementi di finitura (festone), arretrate di almeno 20 cm dalla sede viaria, non impediscano o confondano la segnaletica stradale e non creino pericolosità al pubblico transito;
- f) le insegne a bandiera purché poste ad un'altezza netta superiore a metri 3,00 dal piano del marciapiede e a metri 4,50 dal piano viabile;
- g) i cappotti termici esterni, previo parere della Commissione edilizia Comunale che valuterà l'ammissibilità dell'intervento in ordine alla larghezza della strada a cappotto realizzato, con riferimento alla viabilità pedonale, ciclabile e carrabile.

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, sempre che non costituiscano pericolo per le persone o le cose.

3. 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.

4. Gli elementi di cui al comma 1 lettera g) sono soggetti a specifica concessione di occupazione suolo pubblico permanente ai sensi del "Regolamento per l'applicazione del canone patrimoniale di concessione, autorizzazione o esposizione pubblicitaria" in vigore.

5. Per le sporgenze previste dal comma 1 lettera c) del presente articolo, nel rispetto delle distanze previste dal codice civile, dal codice della strada e previo parere vincolante da parte dell'ente proprietario o gestore in merito all'intralcio o al pericolo per la circolazione stradale, sono ammesse deroghe all'altezza minima di posizionamento, nei seguenti casi:

- quando sul fronte della stessa via, prima e dopo l'oggetto d'intervento, vi siano altri casi di aggetti o impedimenti posti ad altezze inferiori a metri 4,50. In ogni caso l'altezza minima garantita non può essere inferiore a quella più bassa delle preesistenze e comunque non inferiore a metri 3,00;
- quando per motivi oggettivi (presenza di gradinate, strettoie ed ostacoli inamovibili) non sarà mai possibile attivare la circolazione veicolare, in tal caso l'altezza degli aggetti sulla pubblica via può essere ridotta a metri 3,00 dal piano stradale.

Art. 72 - Griglie ed intercapedini su spazi pubblici

1. Il collocamento di intercapedini e altre opere atte a dare aria e luce ai locali sottostanti o in fregio al piano stradale di vie o piazze pubbliche o gravate di servitù d'uso pubblico è soggetto a preventiva concessione amministrativa da parte del comune, ed al pagamento delle relative imposte ai sensi del vigente regolamento

per l'applicazione del canone patrimoniale di concessione, autorizzazione o esposizione pubblicitaria. Tali concessioni si intendono accordate salvi i diritti dei terzi e con facoltà di revoca o modifica per sopravvenute esigenze di natura collettiva, senza necessità di indennizzo. Ove risultasse necessario, per ragioni di interesse pubblico, il comune può revocare la concessione amministrativa; i concessionari dovranno, nel termine assegnato, provvedere a rimuovere le opere eseguite.

2. I concessionari sono responsabili di tutti i danni che possano derivare tanto al suolo pubblico che ai terzi in dipendenza del collocamento delle intercapedini, griglie o simili; in caso di rotture o guasti comunque provocati i concessionari devono provvedere all'immediata riparazione.

3. Il posizionamento delle griglie e di altri tipi di finitura di quanto indicato al comma 1 potrà avvenire nelle vie dotate di marciapiedi di larghezza almeno 150 cm, interessando parte degli stessi, o nelle vie interdette al transito veicolare, ad esclusione dei percorsi storici.

4. I grigliati, dimensionati per sopportare i carichi del traffico soprastante (pedonale, veicolare, etc), dovranno essere antiscivolo, complanari alle pavimentazioni delle pubbliche vie ed essere realizzati con maglie a norma che garantiscano il passaggio di carrozzine e persone che impiegano bastoni o altri ausili per la deambulazione.

5. Le intercapedini devono essere mantenute e mantenute pulite e sgombrare da qualsivoglia materiale e prive di percolamenti o ristagni di acque meteoriche o liquami a cura e spese dei concessionari.

6. In caso di mancata o insufficiente manutenzione delle griglie di aereazione viene applicata la sanzione amministrativa di Euro 500.

Art. 73 - Antenne e parabole

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 normali e delle antenne paraboliche.

2. L'installazione di antenne paraboliche sulle facciate e sui balconi degli edifici ricadenti in centro storico è ammessa solo previa dimostrazione dell'impossibilità di collocarle sulla copertura o in altra posizione idonea più defilata.

Art. 74 - Apparecchiature esterne per il condizionamento

1. Di norma è da evitare l'installazione a sporgere o pensile al di fuori del filo del perimetro del muro di facciata, di apparecchiature funzionali al condizionamento e/o climatizzazione, salvo casi di progettazione architettonica inserita nel prospetto. È consentita l'installazione di dette apparecchiature al di fuori del filo del perimetro del muro di facciata dei cavati e dei cortili chiusi ed, inoltre, quando l'installazione avvenga su poggioli/terrazzi purché l'apparato risulti collocato entro l'ingombro del parapetto/ringhiera degli stessi. È consentita altresì l'installazione dei condizionatori sulle coperture degli edifici a condizione che non siano visibili da strade e spazi pubblici o aperte all'uso pubblico. Sono fatte salve le autorizzazioni previste per edifici sottoposti a particolari tutele (Beni Culturali, Beni ambientali, Paesaggio, etc.).

2. In caso di oggettiva e dimostrata impossibilità a seguire le indicazioni di cui al precedente comma, i condizionatori dovranno essere adeguatamente mascherati, adottando soluzioni tali da consentirne un idoneo inserimento architettonico.

3. In caso di mancata osservanza delle sopra riportate indicazioni l'Amministrazione può applicare la sanzione amministrativa di Euro 500, fatto salvo eventuale sanzione prevista dal titolo IV capo III della L.P. 1/2008 in materia di costruzioni abusive.

Art. 75 - Bacheche, insegne, targhe e tabelle

1. Salvo ogni diverso provvedimento autorizzatorio eventualmente necessario, sono soggette ad autorizzazione amministrativa del Sindaco le tende sporgenti sulla pubblica via (escluse quelle posizionate sopra poggioli o balconi esistenti), insegne, targhe e tabelle, poste all'esterno dei fabbricati, nonché i segnali di tipo stradale per l'indicazione di attività private (industrie e simili).

2. Le targhe e tabelle di dimensioni non superiori a cm. 30 x 40 devono essere raggruppate in vicinanza della porta di ingresso del fabbricato ove si svolge l'attività indicata e disposte negli appositi contenitori.

3. La segnaletica stradale pubblica e di pubblico interesse deve rispettare le norme di cui al D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495 di esecuzione e attuazione del nuovo Codice della Strada e deve essere possibilmente raggruppata in appositi pannelli.

4. In ogni caso tende, insegne, tabelle e targhe devono essere conformi al pubblico decoro e non possono

impedire o confondere la vista della segnaletica stradale di interesse pubblico.

Capo V - Elementi costruttivi

Art. 76 - Acque meteoriche

1. Le acque meteoriche dei tetti e degli spazi privati non devono scaricarsi su suolo pubblico e vanno pertanto gestite secondo le indicazioni comunali in vigore.

Art. 77 - Recinzioni delle aree private

1. La realizzazione di recinzione a delimitazione di aree private è consentita nel rispetto delle prescrizioni dettate dal presente articolo secondo le specifiche zone.
2. Nelle zone residenziali ed insediate:
 - a) le recinzioni degli spazi di pertinenza dei fabbricati non possono superare l'altezza complessiva di m 1,80 misurata dalla quota del piano prospettante o dal piano di campagna per i confini interni. L'eventuale struttura piena di basamento non dovrà superare l'altezza massima di m 1,00, misurata secondo quanto specificato in precedenza.
 - b) i cancelli d'accesso non debbono superare l'altezza complessiva di m. 1,80;
 - c) è possibile costruire delle piccole tettoie o pensiline a protezione dagli agenti atmosferici per le cancellate o cancelli d'ingresso, purché non aggettanti su spazio pubblico. Queste non potranno oltrepassare l'altezza di metri 2,50 ed avere una larghezza superiore a metri 2,00.
- 2 bis. Nelle aree dei centri storici:
 - a) le recinzioni degli spazi di pertinenza dei fabbricati storici non possono superare l'altezza complessiva di m 1,80, misurata dalla quota del piano prospettante o dal piano di campagna per i confini interni. In tale altezza è compresa l'eventuale struttura piena di basamento, che non può superare l'altezza massima di m 1,00 misurata secondo i medesimi criteri e deve essere realizzata esclusivamente con paramento o rivestimento in pietra calcarea. Per il basamento è ammessa la finitura in calcestruzzo a vista solo se di altezza non superiore a cm 30;
 - b) le recinzioni devono essere realizzate mediante siepi vegetali, grigliati, cancellate o staccionate in legno, in stretta coerenza con le prescrizioni del Prontuario dei materiali del centro storico del P.R.G.. I manufatti devono in ogni caso garantire adeguate caratteristiche di trasparenza e permeabilità visiva. È tassativamente vietato l'impiego di pannellature piene, opache o lavorate mediante taglio laser;
 - c) i cancelli di accesso, sia pedonali che carrabili, non possono superare l'altezza complessiva di m 1,80 e devono conformarsi alla recinzione per materiali, forme, colori e finiture;
 - d) in presenza di muri di recinzione tradizionali, è consentito derogare alle dimensioni di questo comma per consentire la loro ricostruzione o per garantire la continuità paesaggistica ambientale.
 - e) per le nuove recinzioni, è consentito derogare dalle misure previste nel presente articolo purché le stesse siano uniformate per materiali, tecniche costruttive, forme e dimensioni, con quelle già esistenti nella stessa area di pertinenza purché non in contrasto con il PRG, con il Prontuario dei materiali del centro storico e con eventuali prescrizioni paesaggistiche.
3. Nelle aree agricole:
 - a) di norma sono vietate le recinzioni;
 - b) sono consentite recinzioni esclusivamente a protezione, della produttività della coltivazione in atto, da eventuali danni di animali selvatici, realizzate con rete in filo di acciaio zincato di altezza massima di 2,00 metri posta su pali di sostegno in legno non trattato o acciaio zincato infissi direttamente nel terreno, senza opere murarie, o su muri esistenti;
 - c) eventuali cancelli d'ingresso dovranno conformarsi ai materiali della recinzione;
 - d) Le recinzioni i pali, gli ancoraggi e gli ostacoli fissi in genere dovranno comunque essere arretrati di almeno 1 metro dal ciglio strada esistente salvo specifica disposizione prevista dal regolamento di polizia urbana e rurale.
4. Nei complessi produttivi, commerciali e similari:
 - a) valgono le norme di cui al comma 2) delle zone residenziali, salvo la necessità di recingere le eventuali parti che possono risultare pericolose per gli stessi addetti, per clienti e visitatori e per i cittadini stessi che si ritrovassero a passare nei pressi. In quest'ultimo caso le recinzioni possono raggiungere l'altezza di m. 2,50.
5. (*omissis*)

6. *(omissis)*
7. Previo conforme parere da parte della C.E.C., è ammesso il ricorso ad altezze maggiori nonché caratteristiche tipologiche diverse, per impianti, costruzioni particolari o in forza di normative di settore (impianti di stoccaggio combustibili, campo sportivo, magazzini ecc.).
8. Le recinzioni, i muri di sostegno e di cinta, le siepi e le piantumazioni in genere, devono essere realizzati in modo tale da non impedire la visibilità o comunque da non costituire impedimento alla sicurezza della circolazione. Il comune può imporre la rimozione degli elementi esistenti che impediscono la visibilità o che costituiscono impedimento alla sicurezza della circolazione.
9. È vietato in ogni caso l'uso dei materiali taglienti o acuminati su tutti i tipi di recinzione.
10. Nelle sole aree agricole di pregio la ricostruzione e la nuova realizzazione di muri di sostegno dovrà essere realizzata mediante l'utilizzo della tecnica a "secco" o "finto secco" (con paramento a vista in pietra locale ad opus incertum e fuga profonda) salvo altezze maggiori di metri 2,50, particolari esigenze o comprovata impossibilità tecnica.

TITOLO V - NORME FINALI

Capo I - Entrata in vigore e norme transitorie

Art. 78 - Entrata in vigore del regolamento

1. Dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento risultano abrogati i seguenti regolamenti preventivi presso i rispettivi ambiti territoriali degli ex Comuni di Padergnone, Terlagio e Vezzano:
 - a) Regolamento edilizio comunale del Comune di Padergnone approvato con delibera del Consiglio comunale n. 5 del 23 marzo 2005;
 - b) Regolamento edilizio comunale del Comune di Terlagio approvato con delibera del Consiglio comunale n. 10 del 21 marzo 2005;
 - c) Regolamento edilizio comunale del Comune di Vezzano approvato con delibera del Consiglio comunale n. 31 del 26 settembre 2005;
 - d) Regolamento per l'applicazione del contributo di concessione del Comune di Padergnone approvato con delibera del Consiglio comunale n. 27 del 18 dicembre 2001 e ss.mm.;
 - e) Regolamento per l'applicazione del contributo di concessione del Comune di Terlagio approvato con delibera del Consiglio comunale n. 87 del 28 dicembre 2001 e ss.mm.;
 - f) Regolamento per l'applicazione del contributo di concessione del Comune di Vezzano approvato con delibera del Consiglio comunale n. 13 del 29 marzo 2000 e ss.mm.;
2. L'entrata in vigore del presente Regolamento non comporta la decadenza della Commissione Edilizia in carica che continuerà a svolgere le proprie funzioni fino alla scadenza del proprio mandato.
3. Alle domande di permesso di costruire, alle SCIA depositate ed ad ogni altra procedura edilizia presentata prima dell'entrata in vigore del presente regolamento, continuano ad applicarsi le norme dei precedenti Regolamenti edilizi.

APPENDICE

1. Certificato di destinazione urbanistica (CDU) (riferimento normativa)

art. 30, comma 3 del DPR 06.06.2001, n. 380¹³.

Il CDU, oltre alle prescrizioni urbanistiche discendenti dallo strumento urbanistico comunale vigente o adottato, deve contenere:

- a) **D.Lgs. 152/2006, articolo 251 - Censimento ed anagrafe dei siti da bonificare, comma 2.** *“Qualora, all'esito dell'analisi di rischio sito specifica venga accertato il superamento delle concentrazioni di rischio, tale situazione viene riportata dal certificato di destinazione urbanistica, nonché dalla cartografia e dalle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico generale del comune e viene comunicata all'Ufficio tecnico erariale competente”.*
- b) **LP 15/2015, articolo 22 - Carta di sintesi della pericolosità, comma 3, ultimo capoverso.** *“Il grado di penalità evidenziato dalla carta di sintesi della pericolosità è riportato nei certificati di destinazione urbanistica”.*
- c) **LP 15/2015 articolo 26 - Perequazione urbanistica, comma 6.** *“Ogni comune tiene il registro dei diritti edificatori e dei crediti edilizi previsti dall'articolo 27, comma 6. L'entità dei diritti edificatori e dei crediti edilizi è indicata nel certificato di destinazione urbanistica previsto dall'articolo 30 del decreto del Presidente della repubblica n. 380 del 2001.*
- d) **LP 15/2015 articolo 48 - Durata ed effetti dei vincoli preordinati all'espropriazione, comma 7.** *“La previsione di vincoli preordinati all'espropriazione o che comportano l'inedificabilità è riportata nel certificato di destinazione urbanistica relativo agli immobili interessati....”*
- e) **LP 15/2015 articolo 51 - Procedimento di formazione dei piani attuativi, comma 6.** *“Il comune, assieme all'approvazione dei piani, approva con il medesimo provvedimento lo schema di convenzione previsto dall'articolo 49 e successivamente ne promuove la sottoscrizione. Per gli immobili interessati dal piano il certificato di destinazione urbanistica riporta gli estremi dell'atto di approvazione del piano e della relativa convenzione”.*
- f) **Regolamento urbanistico-edilizio articolo 62 - Contenuti del registro dei volumi e delle superfici, comma 4** (riguarda il registro dei volumi previsto dall'art. 111 della LP 15/2015). *“Dopo la demolizione dell'edificio, nel certificato di destinazione urbanistica dell'area è riportato il volume accertato e il riferimento al registro previsto da questo articolo”.*
- g) **Regolamento urbanistico-edilizio articolo 88 - Effetti urbanistici delle trasformazioni di aree a bosco in aree agricole, comma 4** (riguarda la disciplina delle aree boscate oggetto di trasformazione in aree agricole non ancora recepite dal PRG art. 112, comma 4 LP 15/2015). *“L'avvenuta trasformazione di area a bosco in area agricola, a far data dalla dichiarazione di ultimazione dei lavori o dell'accertamento di cui al comma 1, è riportata nei certificati di destinazione urbanistica ...”.*
- h) **LEGGE 21/11/2000, n. 353 Legge-quadro in materia di incendi boschivi**¹⁴ relativa ai terreni i cui soprassuoli siano stati interessati da incendi.

¹³ art. 30, comma 3 del DPR 06.06.2001, n. 380: *“Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici”.*

¹⁴ Riguardo al vincolo di inedificabilità si richiama l'articolo 10 della legge 21 novembre 2000 n. 353 concernente l'obbligo di predisporre un catasto delle aree interessate da incendi.

2. SCHEMI INTERPRETATIVI delle norme igienico-edilizie

SCHEDA 1

ALTEZZA ABITABILE

Art. 40 – Definizioni, comma 2, lett. e) del REC

Altezza abitabile: è la differenza tra la quota dell'intradosso del solaio e la quota del piano di calpestio di un locale, senza tenere conto di eventuali elementi strutturali emergenti. Per i sottotetti, i soppalchi e i solai con struttura portante a vista, si considera altezza abitabile quella misurata dal pavimento finito all'estradosso degli elementi strutturali secondari (quindi in corrispondenza del sotto tavolato o perlinato).

L'altezza abitabile H è la dimensione misurata dal pavimento al soffitto di un locale. La norma precisa che in questa misura non si considerano “*eventuali elementi strutturali emergenti*”. Tali elementi solitamente sono rappresentati da travature che sporgono dallo spessore del solaio e poco rilevano ai fini dell'abitabilità del locale (figura 1a).

Per un solaio in legno, o altro materiale, il metodo di misurazione dell'altezza abitabile è lo stesso di cui sopra: dal pavimento al soffitto esclusi “*eventuali elementi strutturali emergenti*”. (figura 1b).

Figura 1
Figura 1a

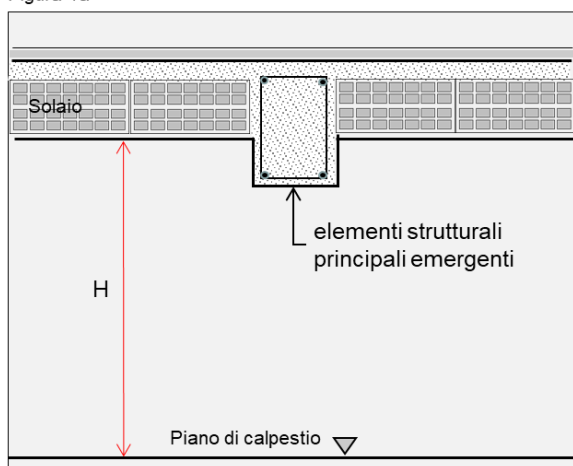
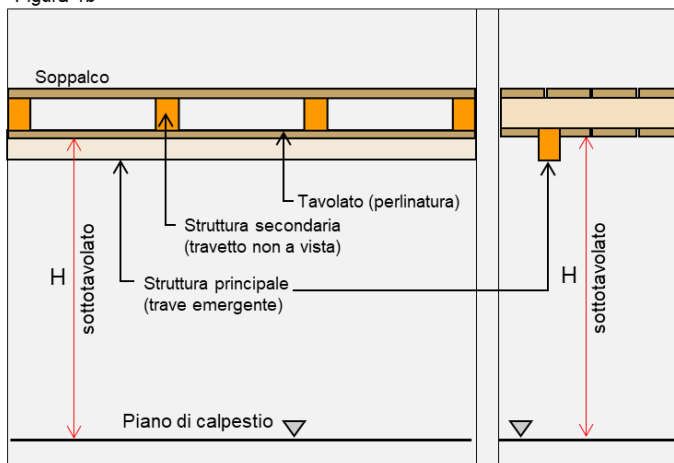


Figura 1b



Il secondo capoverso della norma precisa l'altezza per quanto riguarda i sottotetti, i soppalchi e i solai con struttura portante a vista.

Per queste strutture la misura dell'altezza abitabile ha origine dal pavimento fino all'estradosso della struttura secondaria a vista (quindi in corrispondenza del sotto-tavolato o perlinato) (figura 2) con esclusione di eventuali sporgenze strutturali analogamente a quanto sopra. In particolare, per quanto riguarda i sottotetti, non si tiene conto della cosiddetta trave di colmo, delle mezzecase e della struttura secondaria (travetti o “canteri”) (figura 2a).

Figura 2

Figura 2a

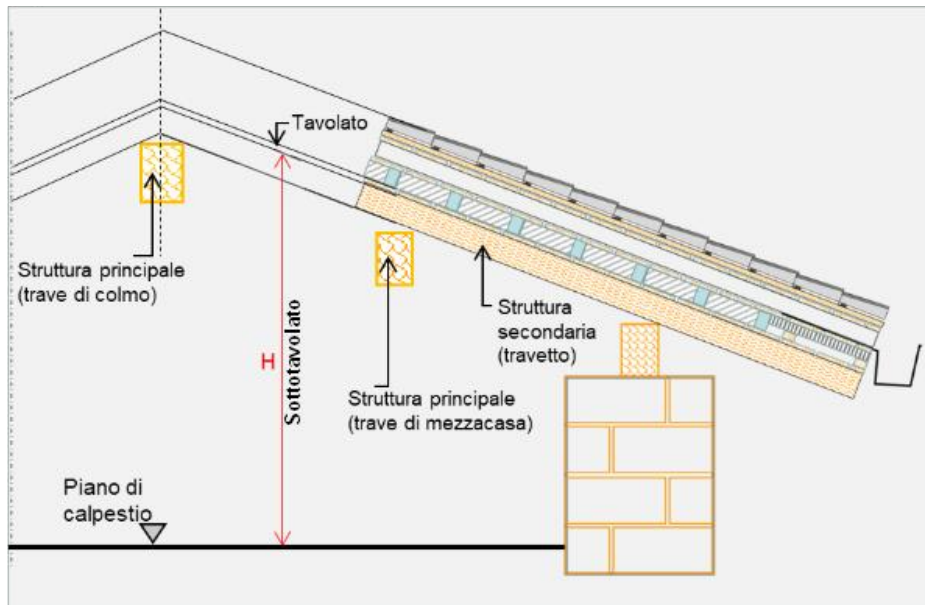


Figura 2b

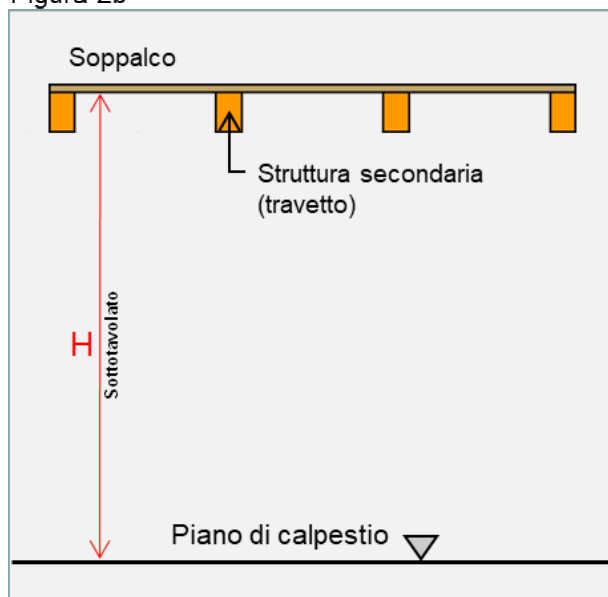
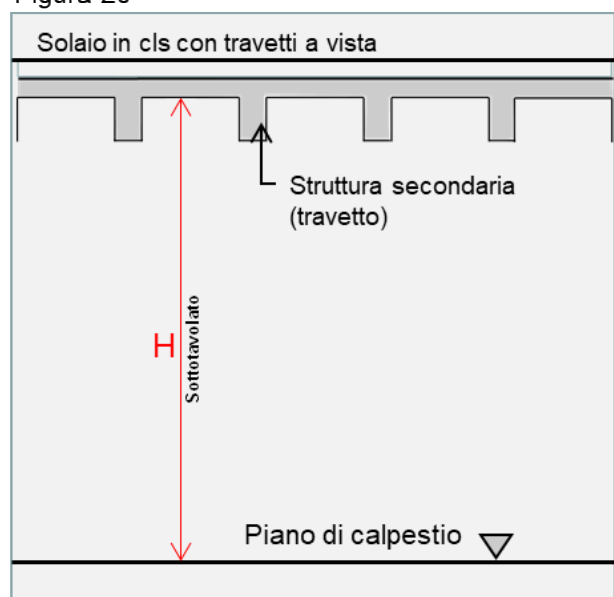


Figura 2c



SCHEDA 2**VOLUME ABITABILE**

Art. 40 – Definizioni, comma 2, lett. h)

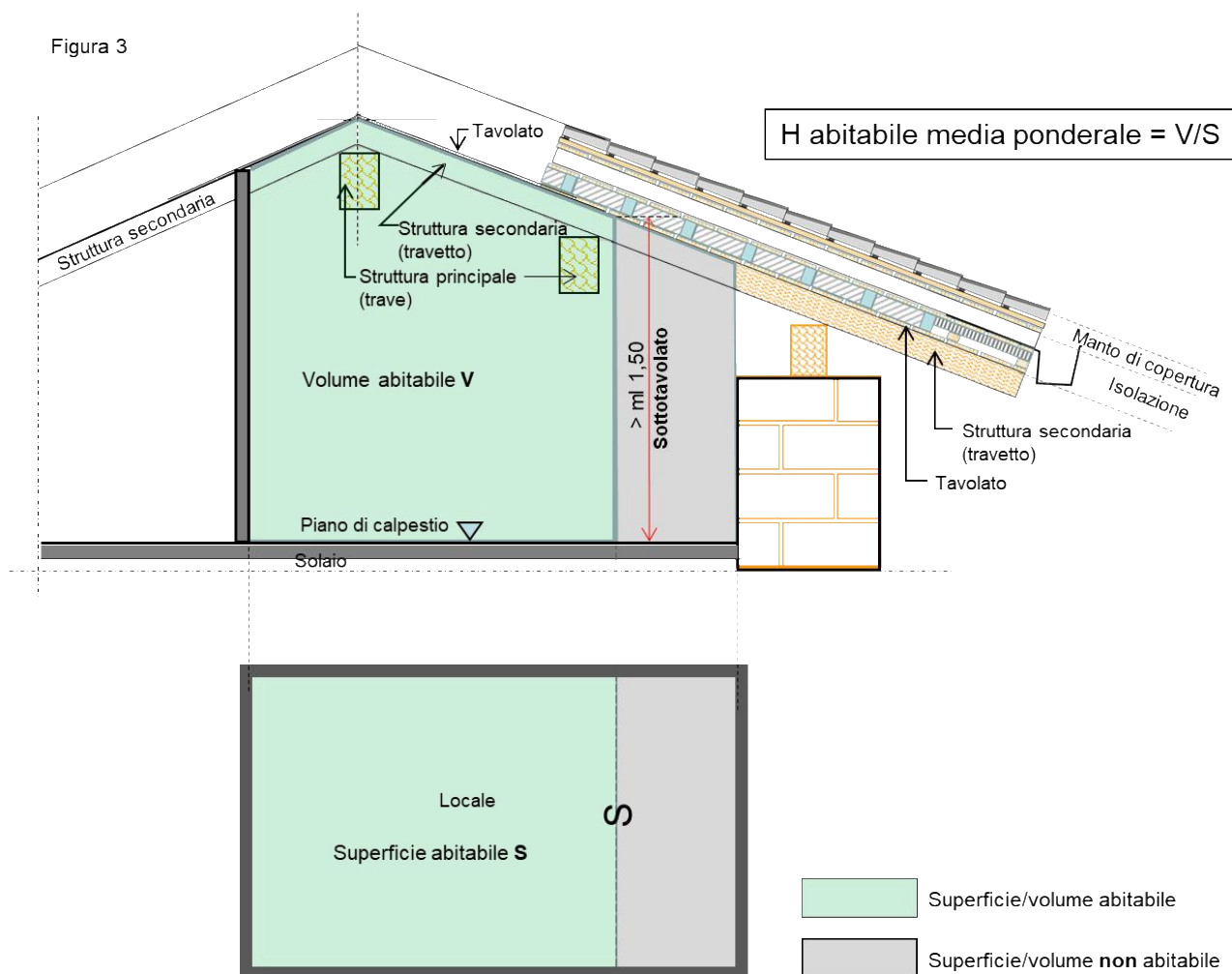
Volume abitabile: è il volume sotteso dalla superficie abitabile.

Il calcolo del volume abitabile fa evidentemente riferimento alla superficie abitabile e alle altezze abitabili come definite dal regolamento ed illustrate più sopra (Scheda 1, figure 1 e 2).

Per un locale di forma regolare, il volume abitabile è dato dalla superficie abitabile per l'altezza abitabile. Per un locale "irregolare", con soffitto di altezze diverse, il riferimento è all'altezza abitabile media ponderale che è data dal rapporto tra volume e superficie abitabili.

Il volume abitabile deve rispettare le altezze minime stabilite dalla norma (art. 43 *Altezza minima dei locali*, commi 1, 2 e 3 del Regolamento edilizio comunale). In particolare si evidenzia che non può essere considerato abitabile uno spazio di altezza inferiore a m 1,50 (figura 3), pur potendo tale spazio fare parte del locale senza tuttavia costituirne volume o superficie abitabili. Il REC può comunque fissare un'altezza minima anche per questi spazi, orientativamente intorno a m 1,20.

Figura 3



SCHEDA 3**DEFINIZIONE DI SOPPALCO**

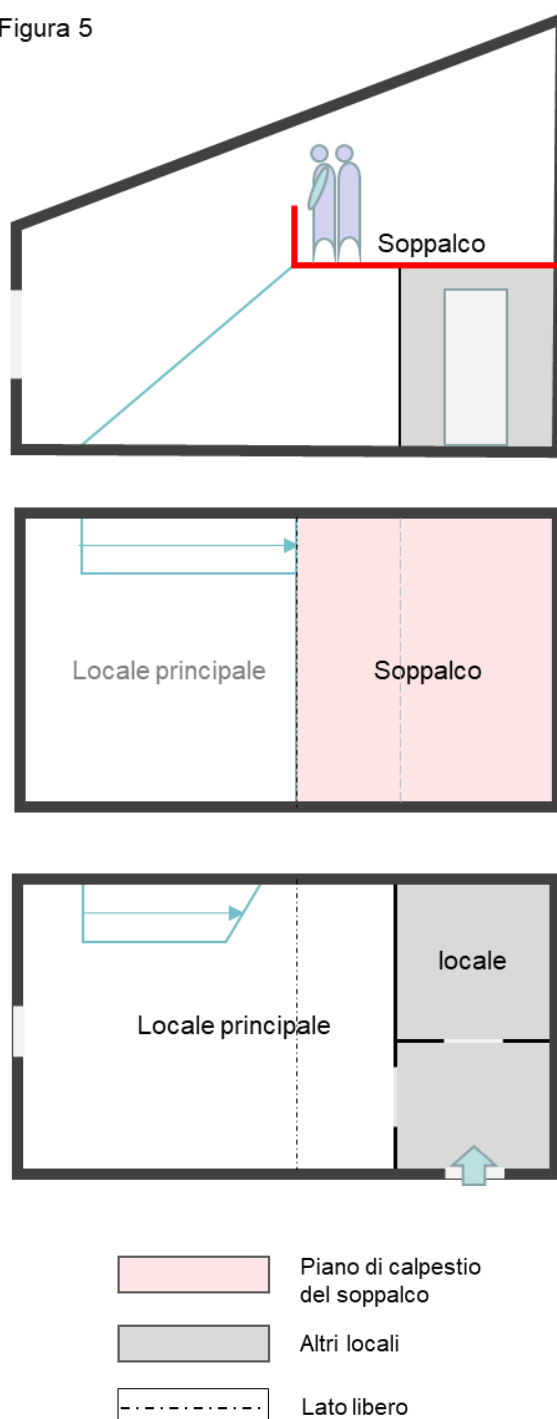
Art. 40 – Definizioni, comma 2, lett. d)

Soppalco: si definisce soppalco lo spazio ricavato mediante la realizzazione di un piano di calpestio all'interno di un locale principale con almeno un lato libero che affaccia sul locale medesimo, tale spazio può estendersi parzialmente o totalmente anche sopra altri locali usufruendone il soffitto. In presenza di uno o più locali a livello del soppalco, indipendentemente dalla dimensione di questo, si determina la costituzione di un piano.

Il soppalco è una struttura ricavata all'interno di un locale detto "principale" ad un'altezza minima di m 2,20 rispetto al piano di calpestio del locale stesso (vedi figure 5 e 9).

La condizione principale e necessaria del soppalco è di avere un affaccio sul locale principale costituito da almeno un lato libero sullo stesso.

Figura 5

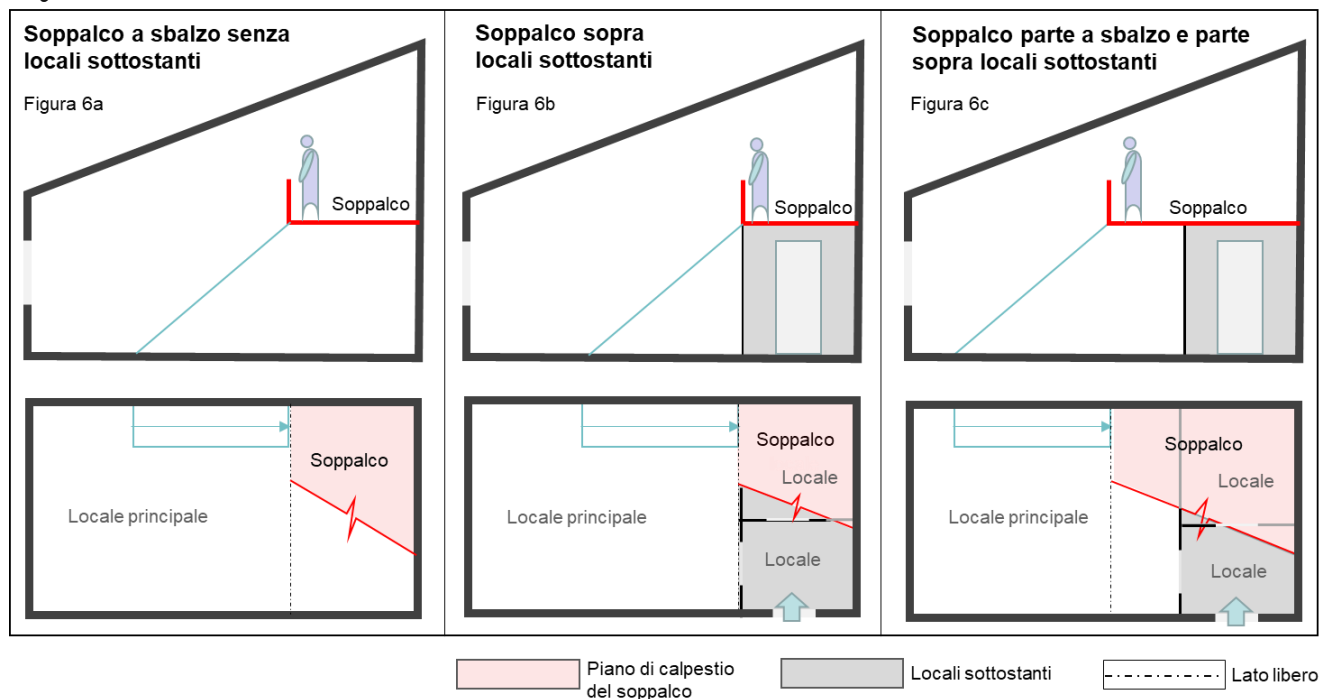


Il soppalco può avere forme e realizzazione assai diverse:

- essere totalmente a sbalzo sopra il locale principale (a mo' di balcone) (figura 6a);
- usufruire del soffitto di locali sottostanti (figura 6b);
- essere collocato in parte sopra locali sottostanti e in parte a sbalzo sul locale principale (figura 6c).

Giova precisare che il soppalco è una struttura “interna” ad un locale principale che ne aumenta la SUN, ma gode di altezze abitabili inferiori alla norma (min. m 2,20). Ciò comporta che la superficie dell’aggetto sopra il locale principale deve avere dimensioni contenute entro limiti prestabiliti (massimo il 40% della SUN del locale principale) onde non creare nocumento e per garantire una vivibilità adeguata.

Figura 6



SCHEDA 4**QUANDO IL SOPPALCO COSTITUISCE PIANO**

Definizione art. 3, comma 6, lett. d) del D.P.P. 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg.

Piano fuori terra di un edificio: si considera piano fuori terra di un edificio il piano emergente dalla linea di spiccato; non si considera piano il sottotetto che non determina superficie utile lorda (SUL). **Sono esclusi i soppalchi con superficie utile netta (SUN) inferiore alla metà del piano sottostante.**

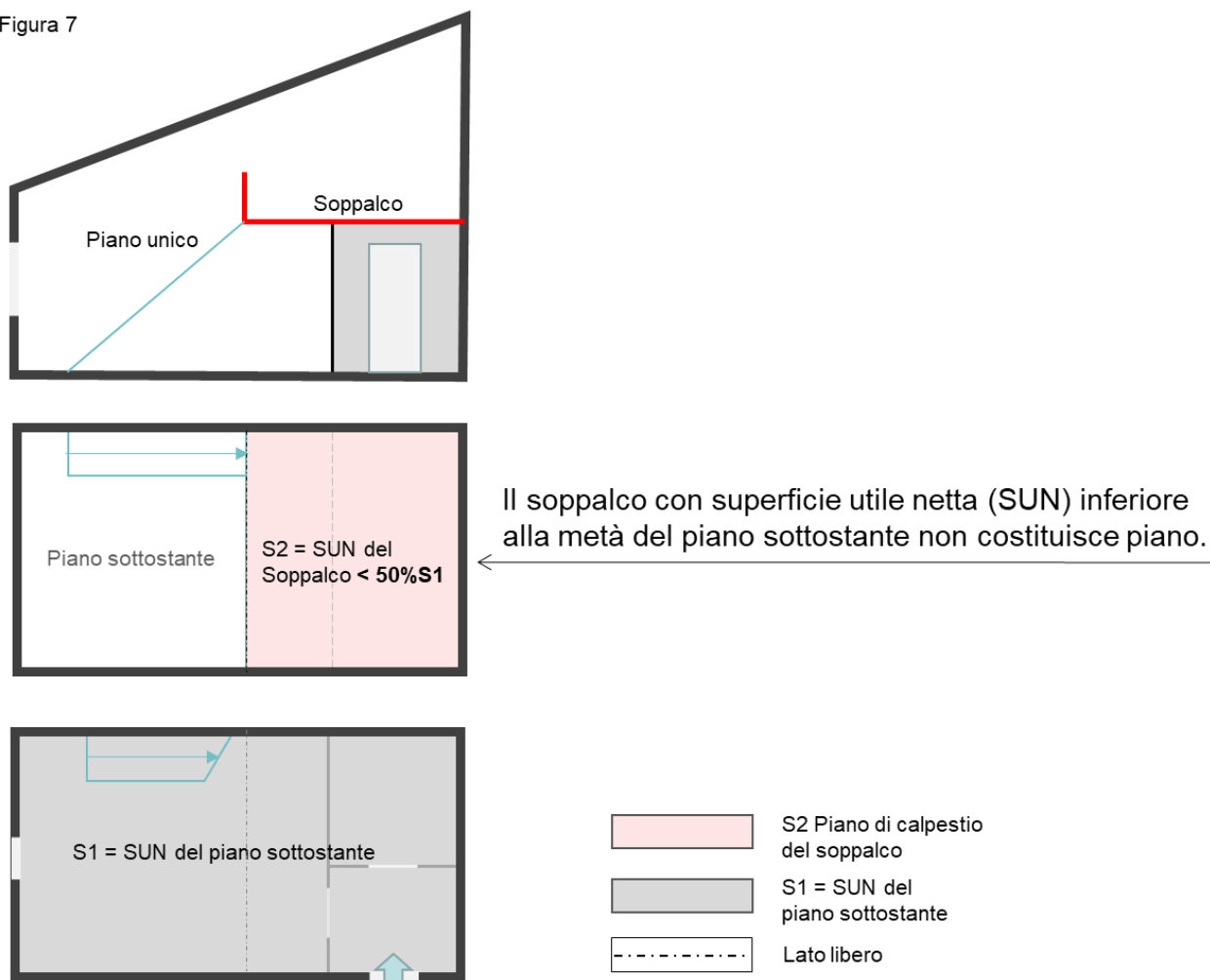
Art. 40 – *Definizioni*, comma 2, lett. d) del REC

In presenza di uno o più locali a livello del soppalco, indipendentemente dalla dimensione di questo, si determina la costituzione di un piano.

Le norme cui fare riferimento sono la definizione di “*piano fuori terra*” dell’art. 3, comma 6, lett. d) del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale e l’art. 39, comma 2, lett. d) del Regolamento edilizio comunale.

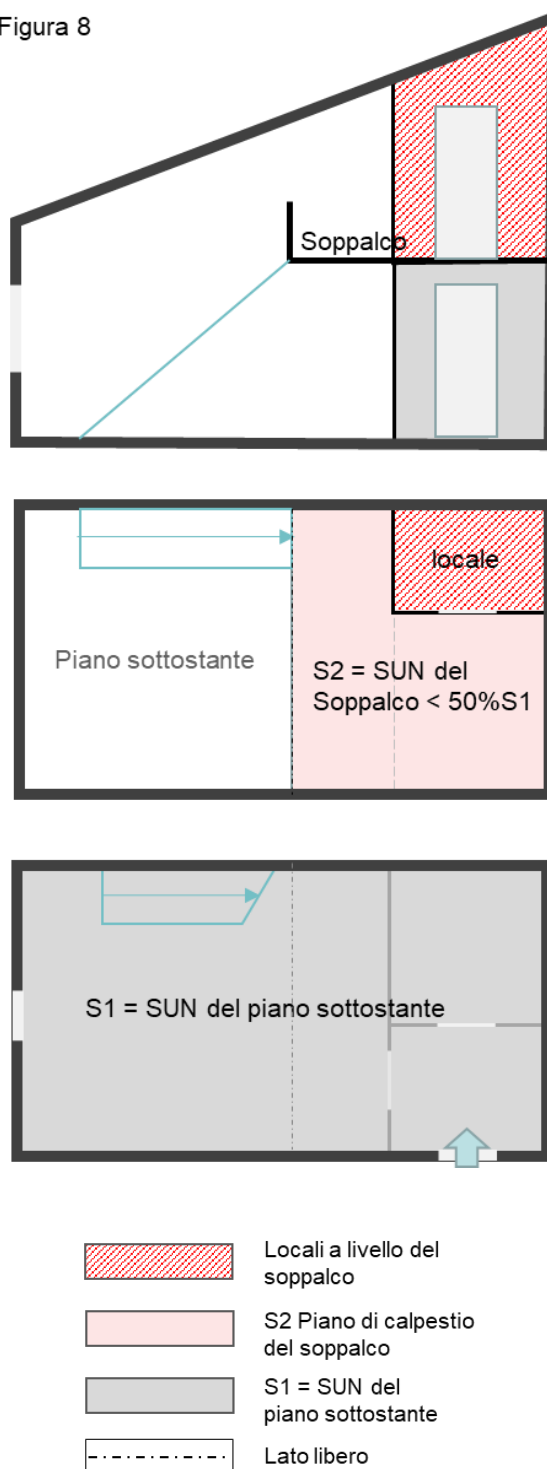
1. Il soppalco costituisce piano di un edificio nel caso in cui la superficie utile netta (SUN) dello stesso superi la metà della SUN del piano sottostante (figura 7). Resta fermo comunque che la superficie del soppalco concorre a formare la SUN dell’intero edificio qualunque sia la sua dimensione.

Figura 7



2. Il soppalco deve essere privo di locali chiusi perché in caso contrario lo stesso costituisce piano come illustrato in figura 8. La presenza di uno o più locali, anche accessori, a livello del soppalco, indipendentemente dalla sua dimensione, determina la costituzione di un piano ai sensi dell'art. 3, comma 6, lett. *d*) del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale. Ciò non tanto in riferimento al soppalco, quanto alla semplice presenza dei locali, i quali costituiscono piano a tutti gli effetti indipendentemente dalla presenza o meno di un soppalco.

Figura 8



SCHEDA 5**DIMENSIONI DEL SOPPALCO**

Art. 49 – Soppalchi, comma 1, lett. a) e b) e comma 2, lett. b) del REC

Dimensioni del soppalco:

la parte di soppalco aggettante, che insiste sopra un locale principale, (escluse eventuali parti insistenti sopra altri locali) non deve superare il 40% della superficie abitabile del locale soppalcato;

l'altezza abitabile minima dello spazio sottostante il soppalco non deve essere inferiore a metri 2,20 misurata dal pavimento del locale principale all'intradosso del soppalco o della struttura secondaria dello stesso qualora sia a vista.

nel caso di soppalchi con soffitto inclinato, avente pendenza superiore al 30%, lo spazio soprastante il soppalco deve avere altezza minima non inferiore a metri 1,50 e altezza media ponderale non inferiore a metri 2,20, riferita all'intradosso del soffitto o della struttura secondaria della copertura qualora sia a vista e calcolata come rapporto fra il volume e la superficie abitabile ad esso sottesa.

- Il soppalco di SUN superiore alla metà della SUN del piano sottostante costituisce piano.
- La parte di soppalco aggettante sopra il locale principale non può avere superficie superiore al 40% della SUN di quest'ultimo (figure 9, 10, 11).
- L'altezza abitabile minima dello spazio sottostante il soppalco non può essere inferiore a m 2,20 misurata come illustrato nelle figure 1 e 2 della scheda 1. Giova precisare, a tal proposito, che le altezze abitabili di eventuali locali sottostanti, il cui soffitto costituisce soppalco (figure 6b e 6c della scheda 3), dovranno rispettare le misure stabilite dalle norme per i locali abitabili o accessori ai sensi dell'art. 41 *Altezza minima dei locali*, commi 1 e 2 del REC. In buona sostanza l'altezza ridotta di m 2,20 è consentita solo per la parte aggettante sul locale principale, nonché per locali accessori.
- In caso di soppalchi con soffitto inclinato più del 30%, l'altezza minima non può essere inferiore a m 1,50 misurata come illustrato nelle figure 2a e 9a e altezza media ponderale di m 2,20.

Figura 9

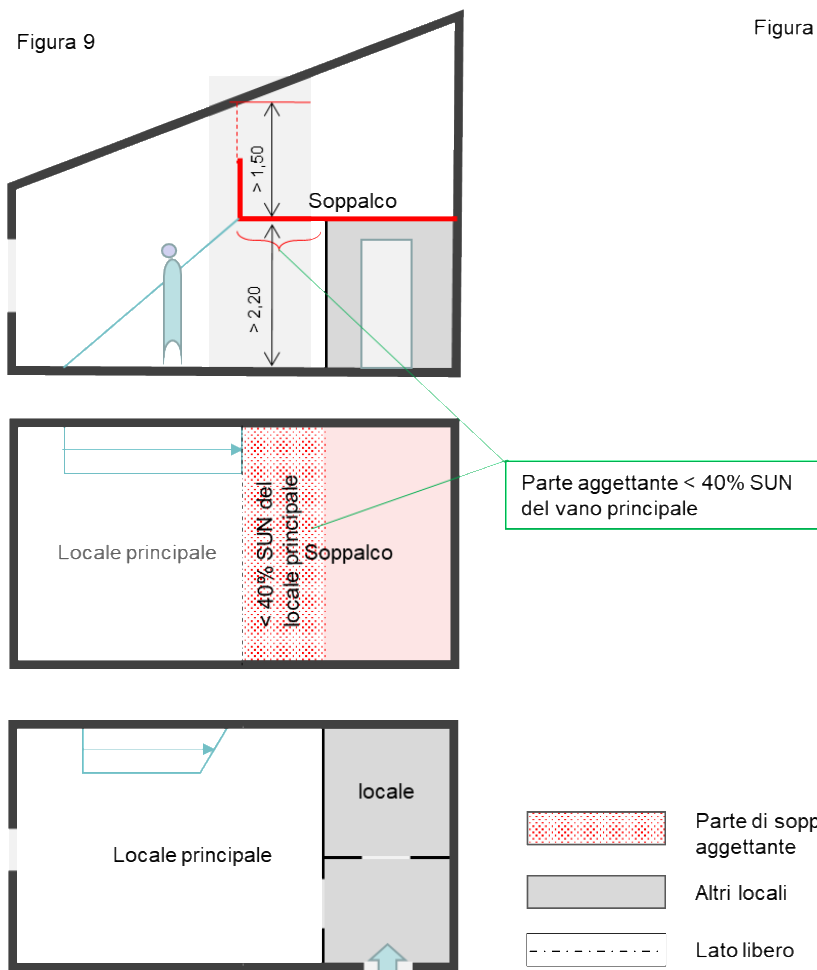
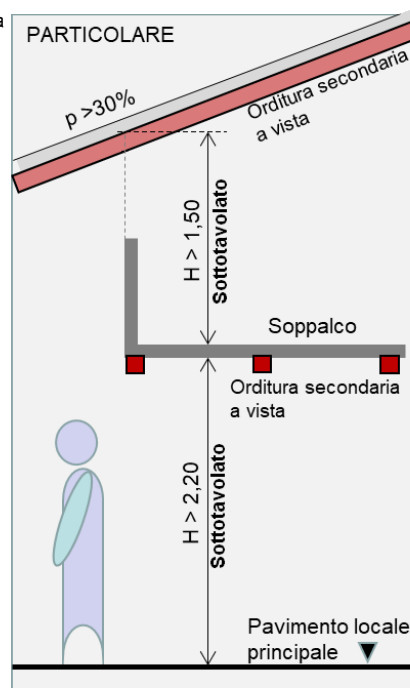


Figura 9a



SCHEDA 6**MODALITA DI UTILIZZO DEL SOPPALCO**

Definizione art. 3, comma 6. lett. d) del D.P.P. 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg.

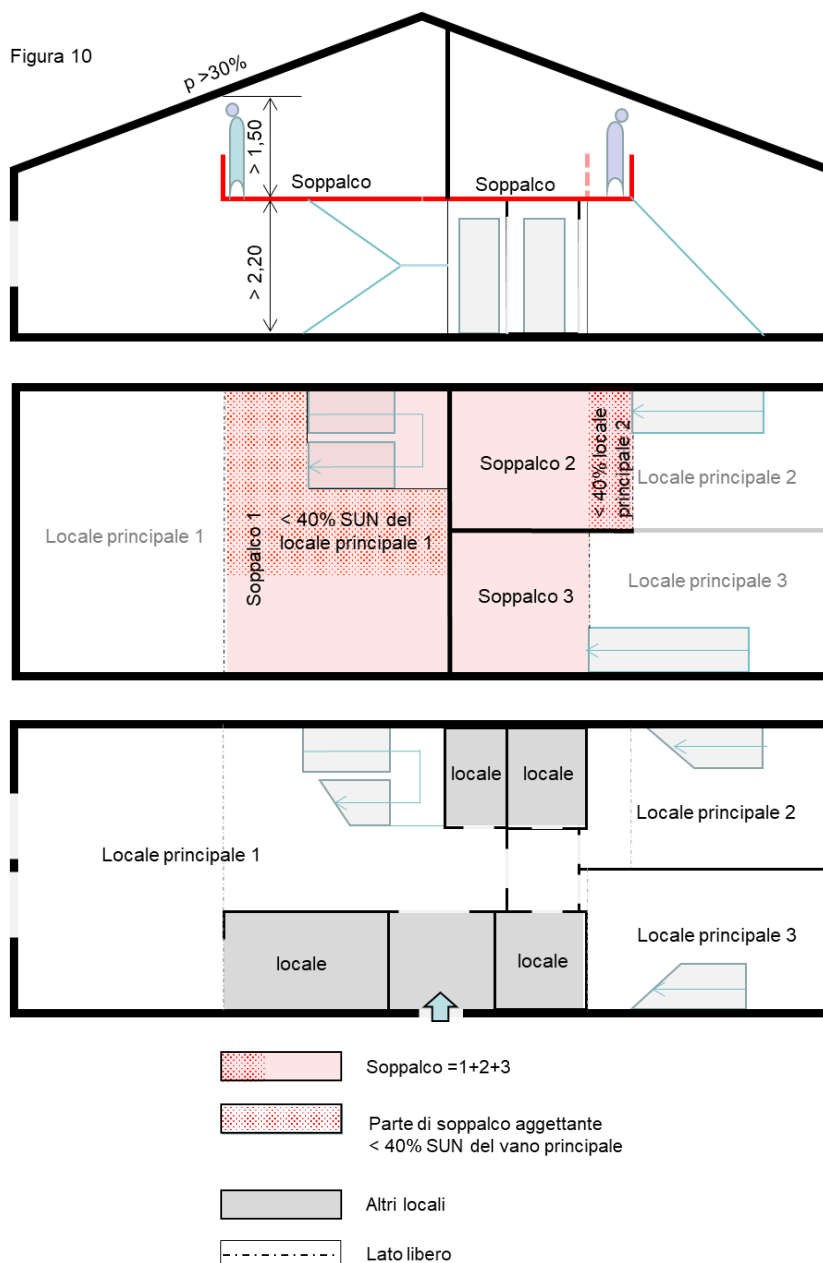
Il soppalco costituisce piano con SUN maggiore della metà della SUN del piano sottostante

Il soppalco può essere compartimentato in più zone a servizio di più locali. In tal caso ogni parte costituisce soppalco del locale cui si riferisce a condizione che la stessa abbia almeno un lato aperto sul locale medesimo (figura 10).

La superficie del soppalco è data dalla somma delle SUN dei vari comparti, qualora tale superficie superi il 50% della SUN dell'intero piano sottostante, il soppalco costituisce piano.

Il rapporto tra la superficie aggettante del soppalco e la superficie del relativo locale principale (40%) va rispettato con riferimento ad ognuno dei locali.

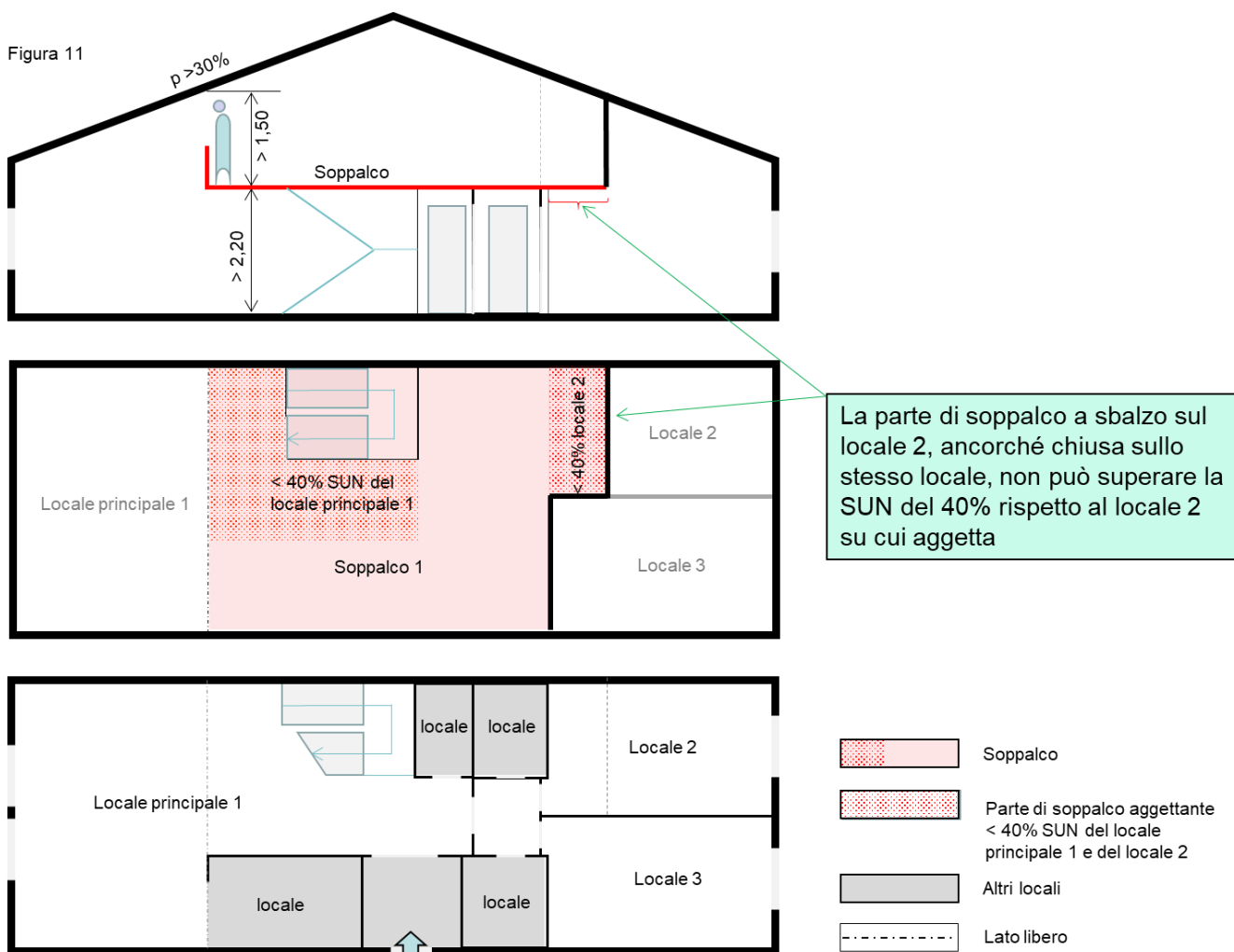
Nella figura 10 il soppalco è suddiviso in tre porzioni ognuna delle quali costituisce soppalco dei locali sottostanti su cui si affacciano. I soppalchi 1 e 2 aggettano per una porzione sui rispettivi locali principali con una superficie che non può superare il 40% della superficie dei rispettivi locali 1 e 2. Il soppalco 3 è di pertinenza del locale 3, ma la sua superficie non sporge su di esso e pertanto non ha il vincolo del rapporto del 40%.



Un caso particolare è rappresentato da un soppalco a servizio di un locale principale parzialmente o totalmente a sbalzo sopra altri locali, ma chiuso su questi (figura 11, locale 2). Si precisa che anche in questo caso la superficie della parte aggettante (chiusa sul locale 2) non può essere superiore al 40% della superficie del locale sottostante ancorché non sia di sua pertinenza.

Nell'esempio della figura 11 il soppalco è interamente di pertinenza del locale principale 1, essendo aperto solo su questo. Oltre che sul locale 1, esso aggetta in parte anche sul locale 2, ma in modo completamente chiuso. Anche in questo caso la superficie aggettante sopra il locale 2 (pur non costituendone soppalco) deve essere inferiore al 40% della sua superficie. Ciò in base al principio di garantire un'adeguata vivibilità come più sopra illustrato (scheda 3).

Figura 11

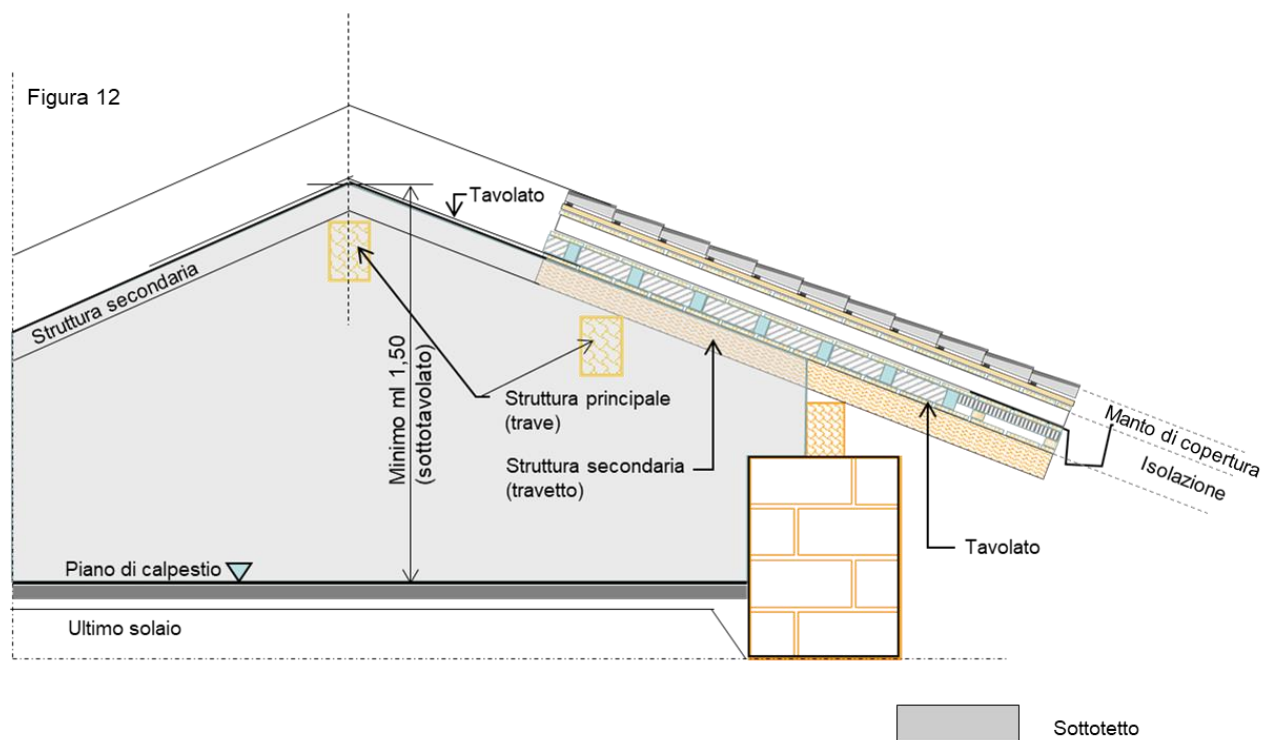


SCHEDA 7**SOTTOTETTO**

Art. 3, comma 6, lett. e) del D.P.P. n. 8-61/Leg del 19.05.2017

sottotetto: spazio compreso tra l'ultimo solaio di un edificio e la copertura, avente un'altezza minima di 1,50 metri, misurata dal piano di calpestio all'intradosso della copertura (sottotavolato) nel punto di colmo, senza tenere conto degli elementi strutturali.

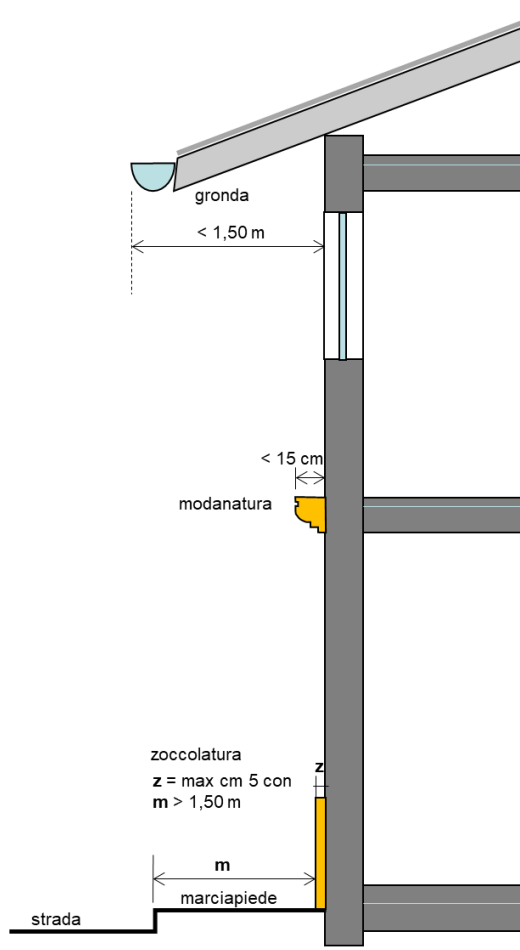
La condizione per definire “sottotetto” il volume compreso tra l’ultimo solaio e la copertura di un edificio è di avere un’altezza minima di m 1,50 tra il piano di calpestio (estradosso) dell’ultimo solaio e il sottotavolato misurata nel punto di colmo della copertura. La norma è molto chiara nello specificare i punti di riferimento per la misurazione dell’altezza, cioè il piano di calpestio e il tavolato posto sopra la struttura secondaria del tetto (travetti), senza pertanto tenere conto della struttura del tetto né primaria né secondaria (figura 12).



3. SCHEMI INTERPRETATIVI delle Sporgenze su vie e piazze pubbliche.**Art. 71 – Sporgenze su vie e piazze pubbliche.**Zoccolo degli edifici e modanature

Art. 71, comma 1, lett. a) e b) del REC

- a) Lo zoccolo degli edifici per una sporgenza di non più di 5 cm purché la larghezza del marciapiede non venga ridotta a meno di metri 1,50;
- b) le modanature, i rilievi per una sporgenza non superiore a 15 cm;



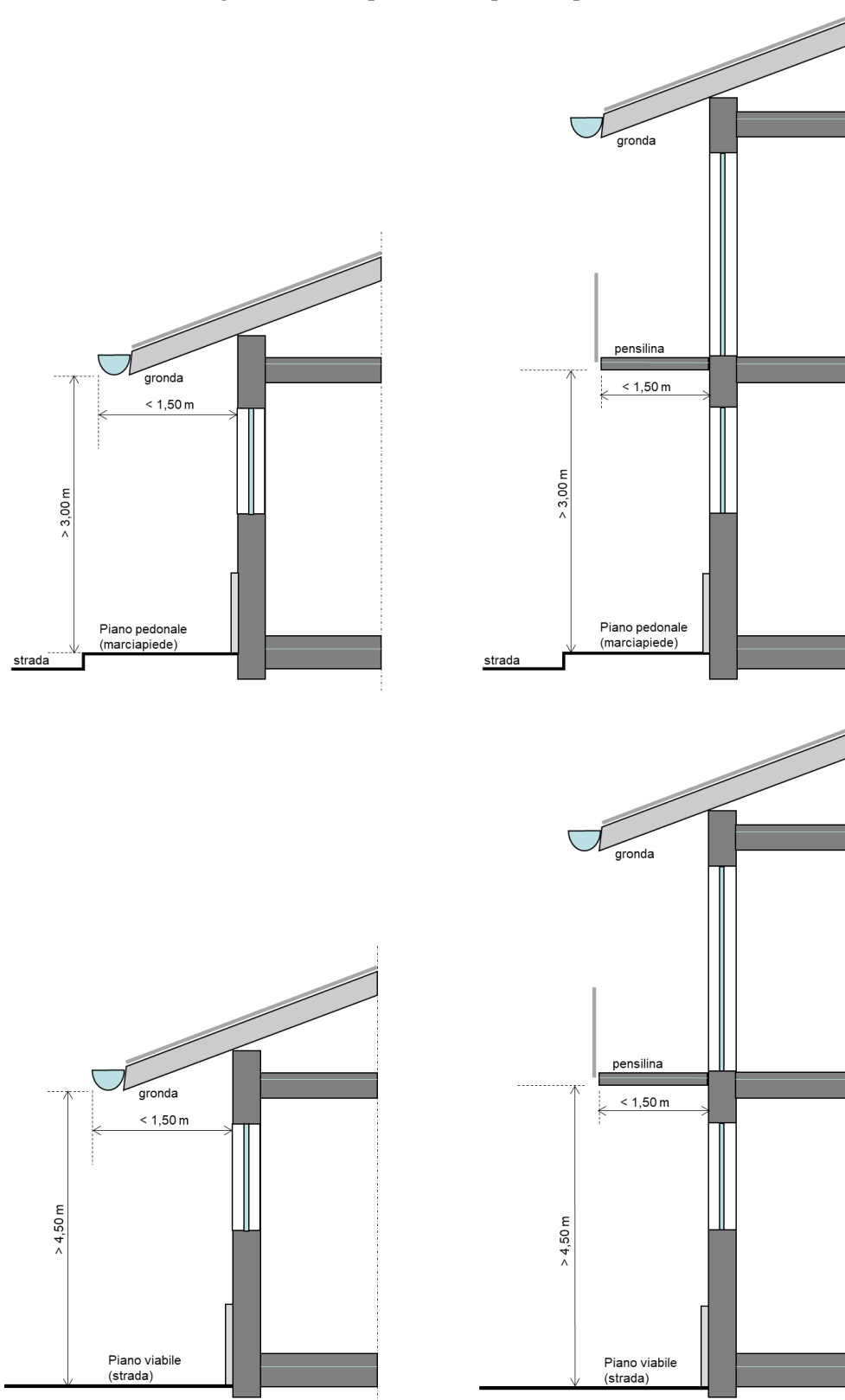
Gronde e pensiline

Art. 71, comma 1, lett. c) del REC

Le gronde e le pensiline aggettanti per non più di metri 1,50 purché poste ad un'altezza netta superiore a metri 3,00 dal piano pedonale e a metri 4,50 dal piano viabile;

Le due figure che seguono rappresentano:

- la prima l'altezza delle gronde e delle pensiline rispetto al piano pedonale;
- la seconda l'altezza delle gronde e delle pensiline rispetto al piano viabile.

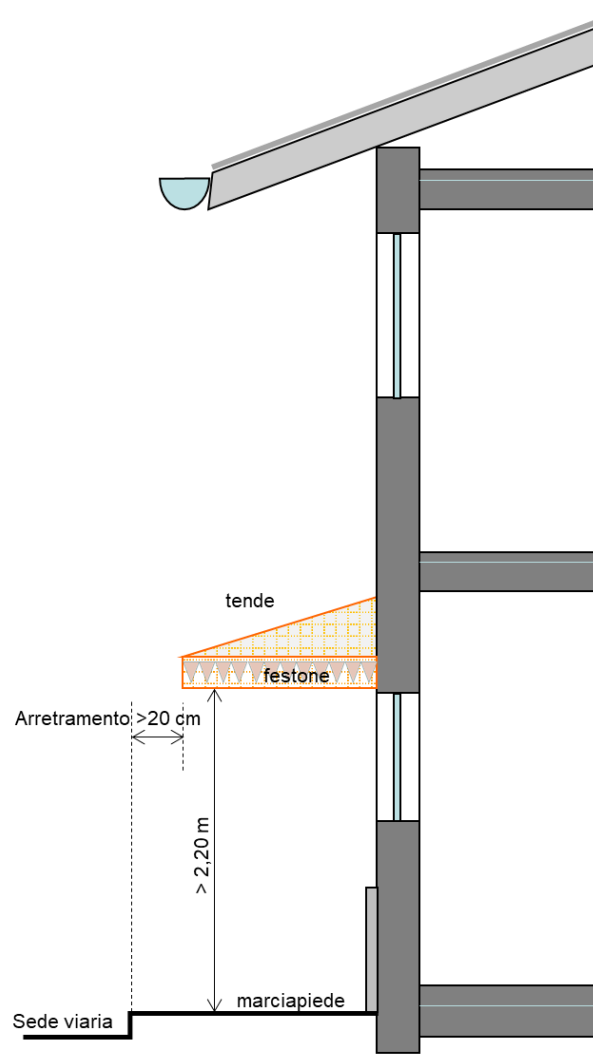


Tende

Art. 71, comma 1, lett. e) del REC

Le tende, purché poste ad un'altezza netta minima in ogni posizione (sia aperte che chiuse) di m 2,20 dal marciapiede compresi eventuali elementi di finitura (festone), arretrate di almeno 20 cm dalla sede viaria, non impediscano o confondano la segnaletica stradale e non creino pericolosità al pubblico transito;

La normativa non prevede la realizzazione di tende sopra il piano viabile, ma solo sopra lo spazio pedonale ad un'altezza minima di m 2,20 compresi tutti gli elementi di finitura come ad esempio i festoni. La disposizione obbliga inoltre ad un arretramento rispetto al limite viario di almeno cm 20.



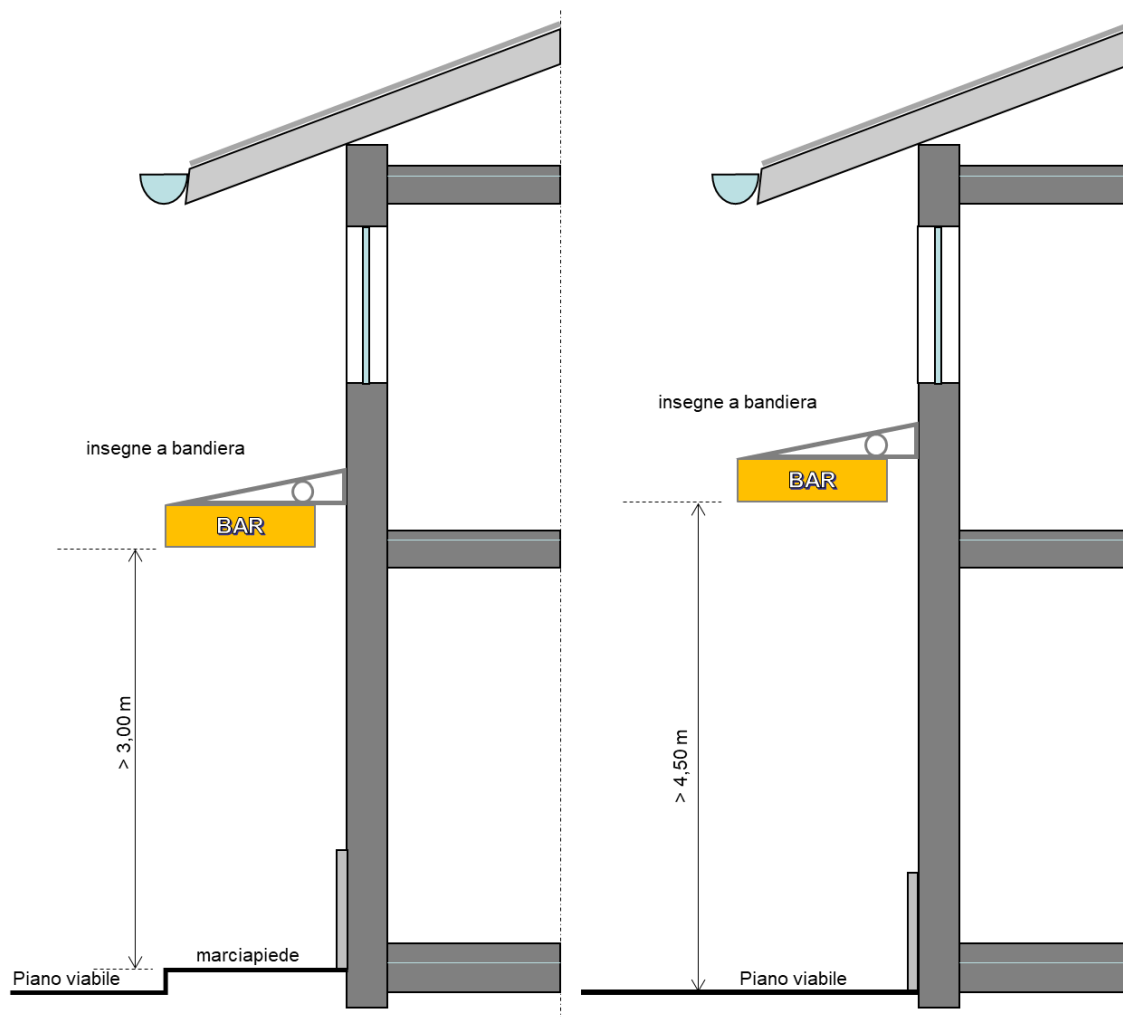
Insegne a bandiera

Art. 71, comma 1, lett. f) del REC

Le insegne a bandiera purché poste a un'altezza netta superiore a metri 3,00 dal piano del marciapiede e a metri 4,50 dal piano viabile

Le due figure rappresentano:

- la prima l'altezza delle insegne a bandiera rispetto al piano pedonale;
- la seconda l'altezza delle insegne a bandiera rispetto al piano viabile.

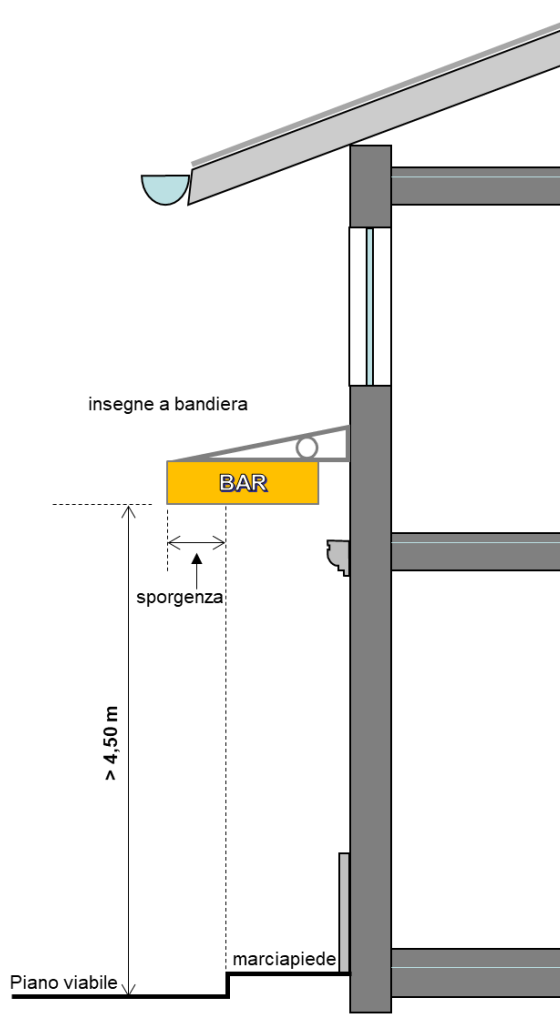


Casi particolari

Art. 71, comma 1, lett. f) del REC

Le insegne a bandiera purché poste ad un'altezza netta superiore a metri 3,00 dal piano del marciapiede e a metri 4,50 dal piano viabile

La figura rappresenta i casi in cui le sporgenze sovrastano in parte il marciapiede ed in parte il piano viabile. In tali casi l'altezza è riferita al piano viabile e cioè non può essere inferiore a m 4,50. Tale lettura vale anche per le altre sporgenze.



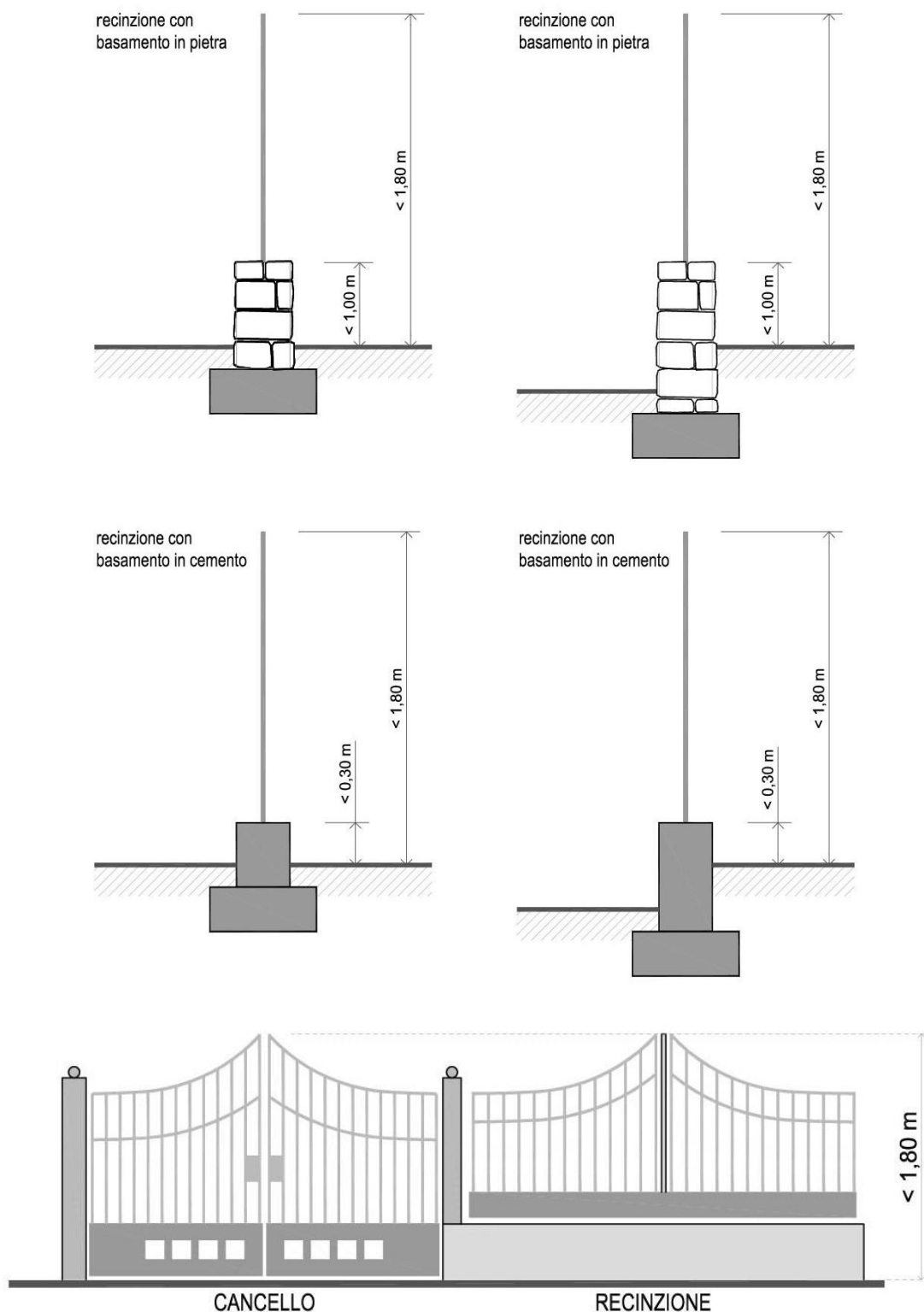
4. SCHEMI INTERPRETATIVI delle dimensioni delle recinzioni

Art. 77 – Recinzioni delle aree private

Art. 77, comma 2, nelle zone residenziali ed insediate:

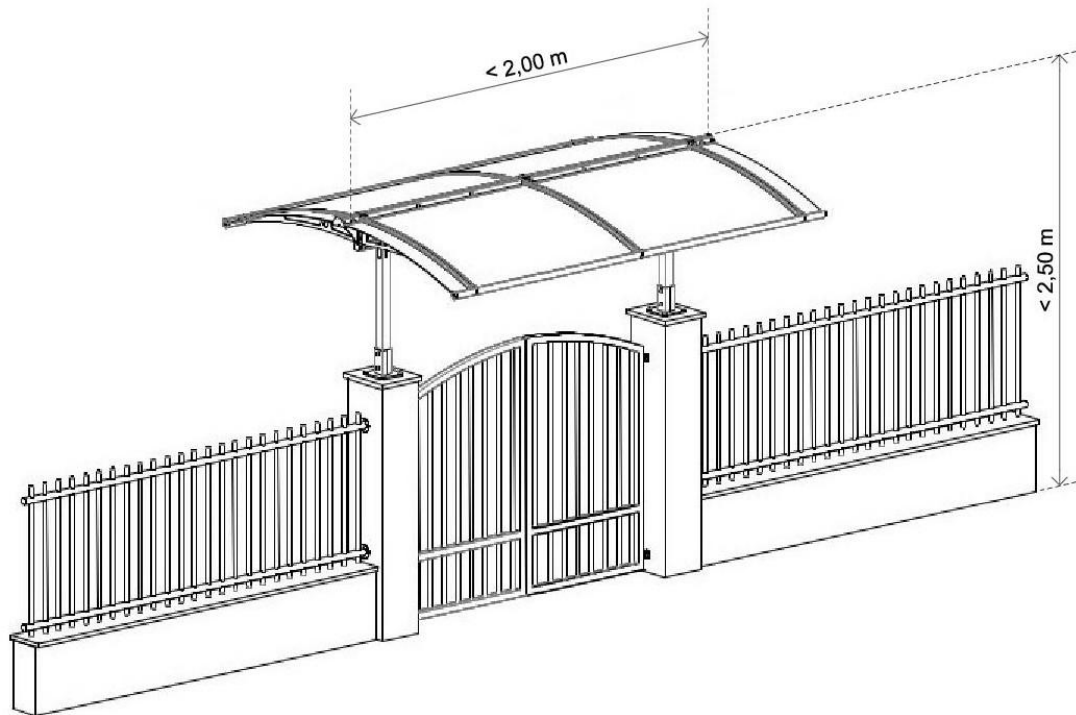
a) le recinzioni degli spazi di pertinenza dei fabbricati non possono superare l'altezza complessiva di m 1,80 misurata dalla quota del piano prospettante o dal piano di campagna per i confini interni, compreso dell'eventuale struttura piena di basamento, realizzata solo con paramento o rivestimento in pietra calcarea, che non dovrà superare l'altezza di m 1,00, misurata secondo quanto specificato in precedenza. Per il basamento si ammette anche la finitura di cemento faccia a vista se di altezza inferiore a 30 cm;

c) i cancelli d'accesso non debbono superare l'altezza complessiva di m. 1,80;



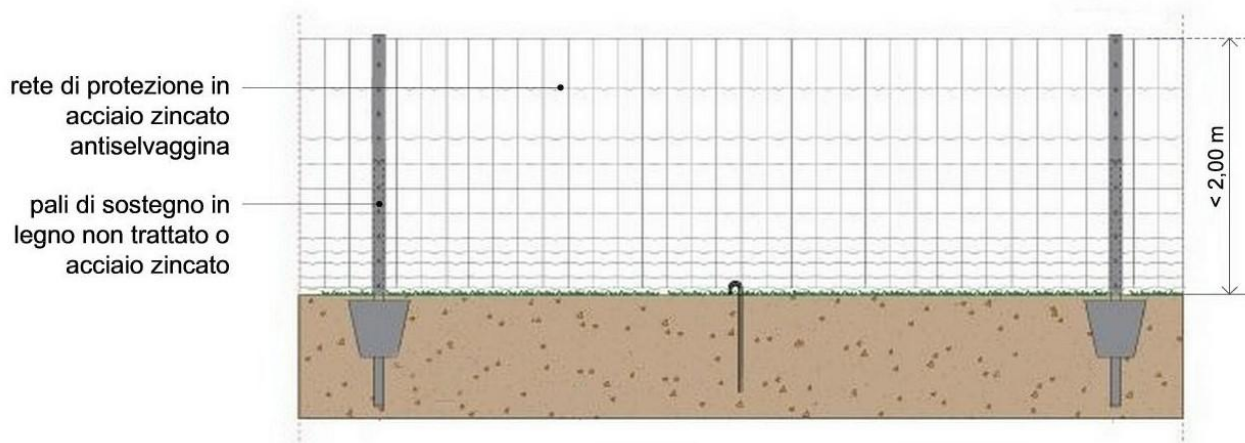
Art. 77, comma 2, nelle zone residenziali ed insediate:

d) è possibile costruire delle piccole tettoie o pensiline a protezione dagli agenti atmosferici per le cancellate o cancelli d'ingresso, purché non aggettanti su spazio pubblico. Queste non potranno oltrepassare l'altezza di metri 2,50 ed avere una larghezza superiore a metri 2,00.;



Art. 77, comma 3, nelle aree agricole:

b) sono consentite recinzioni esclusivamente a protezione, della produttività della coltivazione in atto, da eventuali danni di animali selvatici, realizzate con rete in filo di acciaio zincato di altezza massima di 2,00 metri posta su pali di sostegno in legno non trattato o acciaio zincato infissi direttamente nel terreno, senza opere murarie, o su muri esistenti;



5. Caratteristiche di idoneità degli alloggi a canone sostenibile.

ALLEGATO 2 del D.P.P. 17-75/Leg. del 2011 “Regolamento in materia di edilizia abitativa pubblica (legge provinciale 7 novembre 2005, n. 15 "Disposizioni in materia di politica provinciale della casa e modificazioni della legge provinciale 13 novembre 1992, n. 21 (Disciplina degli interventi provinciali in materia di edilizia abitativa)", articolo 11)”

Allegato 2 del D.P.P. 12 dicembre 2011, n. 17-75/Leg				
Allegato 2)				
Caratteristiche di idoneità degli alloggi a canone sostenibile				
Numero componenti il nucleo	Superficie utile massima	Superficie utile minima	Numero minimo stanze da letto	Numero massimo stanze da letto
1	45	35	1	1
2	55	45	1	2
3	70	55	2	3
4	75	60	2	3
5	80	65	2	4
6	90	75	3	4
7	105	90	3	4
8	110	95	3	5
9	120	105	4	5
10	130	115	5	6
Per ogni ulteriore componente oltre i 10 si applica un aumento di 10 metri quadrati di superficie utile massima e di una stanza da letto ogni 3 persone.				