



# **COMUNE DI MOENA**

**PROVINCIA DI TRENTO**

## **REGOLAMENTO EDILIZIO**

Modificato ed integrato con:

- deliberazione del C.C. n. 23/2 dd. 29.03.2010 (variante regolamentare artt. 42, 45, 46, 56, 68, 69).

L'UFFICIO TECNICO COMUNALE

Marzo 2010

# INDICE

<b>CAPITOLO I NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO</b>	<b>5</b>
Art. 1 OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.....	5
Art. 2 ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO .....	5
<b>CAPITOLO II DIRITTI DI INFORMAZIONE ED ACCESSO AGLI ATTI</b> .....	<b>6</b>
<b>CAPITOLO III INDICI URBANISTICI ED EDILIZI</b> .....	<b>7</b>
Art. 4 DEFINIZIONI, MISURAZIONE DEL VOLUME, DELLE DISTANZE, DELL'ALTEZZA, DELLA SUPERFICIE DEL LOTTO.....	7
<b>CAPITOLO IV DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA</b> .....	<b>8</b>
Art. 5 CATEGORIE DI INTERVENTO .....	8
Art. 6 MANUTENZIONE ORDINARIA .....	8
Art. 7 MANUTENZIONE STRAORDINARIA .....	9
Art. 8 RESTAURO .....	10
Art. 9 RISANAMENTO CONSERVATIVO .....	10
Art. 10 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA .....	10
Art. 11 SOSTITUZIONE EDILIZIA .....	10
Art. 12 DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE .....	11
Art. 13 DEMOLIZIONE .....	11
Art. 14 NUOVA EDIFICAZIONE.....	11
Art. 15 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI.....	11
<b>CAPITOLO V CONCESSIONE E DENUNCIA D'INIZIO DI ATTIVITA'</b> .....	<b>13</b>
Art. 16 CONCESSIONE EDILIZIA .....	13
Art. 17 ONEROSITA' DELLA CONCESSIONE .....	13
Art. 18 DECADENZA DELLA CONCESSIONE PER NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE .....	13
Art. 19 PROCEDIMENTO DI RILASCIO DELLA CONCESSIONE .....	14
Art. 20 PREAVVISO DI DINIEGO .....	15
Art. 21 PRESENTAZIONE DELLA DENUNCIA D'INIZIO DI ATTIVITA' .....	15
Art. 22 INTERVENTI SOGGETTI A DENUNCIA D'INIZIO DI ATTIVITA' .....	16
Art. 23 MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA DI CONCESSIONE O DENUNCIA D'INIZIO DI ATTIVITA' .....	17
Art. 24 INTERVENTI NON SOGGETTI A CONCESSIONE E A DENUNCIA D'INIZIO ATTIVITA' .....	18
Art. 25 PARERE PREVENTIVO .....	19
Art. 26 DOCUMENTAZIONE TECNICA DEL PROGETTO.....	20
Art. 27 DICHIARAZIONE INIZIO LAVORI .....	25

Art.28 DEROGA.....	25
Art. 29 MODALITA' DI REDAZIONE DELLE PERIZIE E RELAZIONI GEOLOGICHE - GEOTECNICHE .....	25
<b>CAPITOLO VI COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE .....</b>	<b>27</b>
Art. 30 COMPOSIZIONE E FORMAZIONE .....	27
Art. 31 COMPETENZE E MODALITÀ DI FUNZIONAMENTO.....	28
<b>CAPITOLO VII STRUMENTI DI ATTUAZIONE.....</b>	<b>30</b>
Art. 32 PIANI DI ATTUAZIONE.....	30
Art. 33 DOMANDA DI LOTTIZZAZIONE .....	30
Art. 34 CONVENZIONI DI LOTTIZZAZIONE .....	32
Art. 35 PROCEDIMENTO DI RILASCIO DELLA CONCESSIONE PER LA LOTTIZZAZIONE .....	33
Art. 36 PIANO GUIDA.....	33
Art. 37 PROCEDIMENTO DI APPROVAZIONE DEL PIANO GUIDA .....	34
<b>CAPITOLO VIII NORME PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI .....</b>	<b>35</b>
Art. 38 SVOLGIMENTO DEI LAVORI E VIGILANZA DA PARTE DELL'AUTORITÀ COMUNALE .....	35
Art. 39 TABELLA INDICATIVA .....	35
Art. 40 CANTIERI.....	36
Art. 41 ULTIMAZIONE DEI LAVORI.....	36
<b>CAPITOLO IX NORME IGIENICO-EDILIZIE.....</b>	<b>38</b>
Art. 42 DIMENSIONE DEGLI ALLOGGI, DEI LOCALI E DELLE APERTURE.....	38
Art. 43 SOPPALCHI .....	41
Art. 44 SERVIZI IGIENICI .....	41
Art. 45 CUCINE E ANGOLI COTTURA.....	42
Art. 46 LOCALI A PIANO TERRENO, SEMINTERRATI E INTERRATI.....	42
Art. 47 AUTORIMESSE E POSTI MACCHINA .....	43
Art. 48 SCALE .....	43
Art. 49 PARAPETTI E BALCONI .....	44
Art. 50 LOCALI PER CALDAIE E CABINE ELETTRICHE.....	44
Art. 51 CAMINI E CONDOTTI.....	45
Art. 52 CAMERE D'ARIA, ISOLAZIONI E VESPAI .....	45
Art. 53 SCARICO DELLE ACQUE METEORICHE E DI RIFIUTO.....	45
Art. 54 ACQUA POTABILE .....	46
Art. 55 DISTANZE DEI MURI DAI CONFINI E DAI FABBRICATI .....	46
<b>CAPITOLO X ARREDO, DECORO, SEGNALETICA, RECINZIONI, SPORGENZE E NORME PER LA TUTELA DELLE AREE A VERDE</b>	<b>47</b>
Art. 56 ELEMENTI DI ARREDO URBANO .....	47
Art. 57 VOLUMI TECNICI E LEGNAIE .....	48
Art. 58 DECORO DELLE FACCIATE, DELLE RECINZIONI E DEI MURI .....	49
Art. 59 RECINZIONI DELLE AREE E IMPIANTO DEGLI ALBERI .....	49
Art. 60 INSEGNE, TARGHE, TABELLE E TENDE .....	50
Art. 61 SPORGENZE SULLE VIE E PIAZZE PUBBLICHE .....	50

Art. 62 OBBLIGHI DI MANUTENZIONE .....	51
Art. 63 NUMERI CIVICI, SEGNALETICA STRADALE, CORPI ILLUMINANTI .....	51
Art. 64 PASSI CARRAI .....	52
Art. 65 PORTICI E PASSAGGI COPERTI .....	52

**CAPITOLO XI COSTRUZIONI A SPECIALE DESTINAZIONE .....54**

Art. 68 STALLE E RICOVERI PER ANIMALI .....	54
Art. 69 CONCIMAIE .....	56

**CAPITOLO XII CERTIFICAZIONI DI ABITABILITÀ, AGIBILITÀ  
E DI DESTINAZIONE URBANISTICA.....57**

Art. 70 CERTIFICATO DI AGIBILITÀ .....	57
Art. 71 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.....	57

**CAPITOLO XIII NORME FINALI E TRANSITORIE.....58**

Art. 72 SERVITU' PUBBLICHE SPECIALI .....	58
---	----

# **CAPITOLO I**

## **NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

### **Art. 1**

#### **OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.**

- 1.** Il presente Regolamento Edilizio Comunale, redatto ai sensi del Titolo II, Capo V della L.P. 5 settembre 1991 n. 22 e s.m.i., disciplina tutte le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, sul suolo, nel soprassuolo e nel sottosuolo, le destinazioni d'uso ed i controlli sull'esecuzione dell'attività stessa in relazione alla strumentazione urbanistica vigente, alle leggi provinciali e nazionali in materia.

### **Art. 2**

#### **ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

- 1.** Il presente regolamento entra in vigore ad avvenuta esecutività della deliberazione di approvazione consiliare, ai sensi dell'art. 97 del T.U.LL.RR.O.C..
- 2.** Sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari contrarie a quelle contenute nel presente R.E.C. o con esse incompatibili; le disposizioni urbanistiche (Norme di Attuazione), eventualmente in contrasto con il presente regolamento prevalgono e non possono essere da questo strumento modificate.

## **CAPITOLO II**

### **DIRITTI DI INFORMAZIONE ED ACCESSO AGLI ATTI**

#### **Art. 3**

##### **INFORMAZIONE ED ACCESSO AGLI ATTI**

- 1.** Dell'avvenuto rilascio delle concessioni e presentazioni di denunce d'inizio attività viene data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio dell'elenco dei provvedimenti assunti.
- 2.** Previa presentazione di richiesta motivata, chiunque può prendere visione e copia presso i competenti uffici comunali della concessione, della denuncia d'inizio di attività e dei relativi progetti nel rispetto delle modalità di diritto di accesso e di informazione di cui alle vigenti disposizioni in materia.
- 3.** L'esame dei documenti è gratuito, mentre il rilascio di copia è subordinato soltanto al rimborso del costo di riproduzione.

## **CAPITOLO III INDICI URBANISTICI ED EDILIZI**

### **Art. 4**

#### **DEFINIZIONI, MISURAZIONE DEL VOLUME, DELLE DISTANZE, DELL'ALTEZZA, DELLA SUPERFICIE DEL LOTTO.**

- 1.** Ai fini dell'applicazione delle norme del presente Regolamento Edilizio si assumono le definizioni e i metodi di misurazione delle Norme di Attuazione del P.R.G..

# **CAPITOLO IV**

## **DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA**

### **Art. 5 CATEGORIE DI INTERVENTO**

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

### **Art. 6 MANUTENZIONE ORDINARIA**

1. Sono interventi di manutenzione ordinaria, quelli finalizzati a rinnovare e riparare ricorrentemente e periodicamente le rifiniture, la funzionalità e l'efficienza dell'edificio, delle singole unità immobiliari e delle parti comuni, nonché quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
2. Sono lavori di manutenzione ordinaria gli interventi che riguardano:
  - a) le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne (infissi, pavimenti, rivestimenti, tinteggiature, intonaci);
  - b) le opere necessarie a mantenere in efficienza o a rinnovare parzialmente, per adeguarli alle normali esigenze di servizio, gli impianti tecnologici esistenti;
  - c) le opere di riparazione delle finiture esterne (infissi, tinteggiatura, intonaci, grondaie, pluviali, parapetti, manti di copertura, compresa la piccola orditura per le coperture a falda, elementi decorativi e simili);
  - d) la sostituzione degli infissi esterni purché identici a quelli esistenti per forma, profili, specchiature, materiali e colore, con esclusione di quelli degli edifici nel centro storico e di quelli dei manufatti e siti di interesse storico;
  - e) le tende parasole con esclusione di quelle poste sulle facciate prospettanti le strade e gli spazi pubblici del centro storico e di quelle aggettanti più di 3,00 m dalla facciata;

- f) la sostituzione dei tubi pluviali e dei canali di gronda, di alcune parti del manto di copertura, dei parapetti dei balconi e degli elementi decorativi in genere purché identici a quelli esistenti per forma, materiali e colore, e di quelli dei manufatti e siti di interesse storico;
  - g) la manutenzione del verde privato esistente;
  - h) la manutenzione e/o riparazione dei piazzali senza alcuna modificazione del tipo di pavimentazione esistente;
  - i) le opere di riparazione delle recinzioni e dei muri di sostegno esistenti;
  - j) sono equiparate alle opere di manutenzione ordinaria le seguenti attività connesse al normale esercizio dell'attività agricola, purché non comportino realizzazione o la demolizione di manufatti, di muri di sostegno o di contenimento:
  - k) i drenaggi e gli impianti irrigui;
  - l) i livellamenti di terreno per la messa a coltura che richiedano l'aratura a monte o a valle, purché non siano superiori a un metro;
  - m) gli scavi e i riporti sullo stesso appezzamento che si compensino in termini di volume, purché gli scavi e i riporti non siano superiori ad un metro e non vengano modificate le quote del terreno lungo i confini;
- 3.** Per gli immobili soggetti a vincolo storico-artistico ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, dovrà essere richiesta l'autorizzazione alla Commissione Beni Culturali della Provincia Autonoma di Trento.

## **Art. 7 MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

- 1.** Sono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modificazioni sugli edifici necessarie per rinnovare e sostituire gli elementi costruttivi degradati, anche quelli con funzioni strutturali e per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi o aumentino le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche della destinazione d'uso.
- 2.** Sono lavori di manutenzione straordinaria gli interventi che riguardano:
  - a) il rifacimento completo degli intonaci e delle tinteggiature esterne;
  - b) la sostituzione degli infissi esterni, dei tubi pluviali e dei canali di gronda, dei manti di copertura, dei parapetti dei balconi e degli elementi decorativi in genere, nei casi diversi da quelli previsti dal punto 2 lettere d), f) dell'art. 6;
  - c) la rimozione e sostituzione di singoli elementi strutturali, nonché le opere di rinforzo delle strutture esistenti;
  - d) le opere interne alle costruzioni che non comportino modificazioni della sagoma e dei prospetti della costruzione né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, che non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari,

che non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e rispettino le originarie caratteristiche costruttive degli edifici;

- e) la controsoffittatura dei locali;
- f) il rifacimento completo o la modificazione delle pavimentazioni delle aree di pertinenza degli edifici;
- g) la realizzazione di intercapedini e di bocche di lupo.

## **Art. 8 RESTAURO**

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

## **Art. 9 RISANAMENTO CONSERVATIVO**

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

## **Art. 10 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

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

## **Art. 11 SOSTITUZIONE EDILIZIA**

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

**Art. 12**  
**DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE**

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

**Art. 13**  
**DEMOLIZIONE**

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

**Art. 14**  
**NUOVA EDIFICAZIONE**

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

**Art. 15**  
**VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI**

1. E' il mutamento anche senza opere edilizie della destinazione d'uso degli edifici o di loro parti, quale risulta dal provvedimento di concessione ovvero dallo stato di fatto degli immobili costruiti antecedentemente alla legge 6.8.1967, n. 765.
2. Si considera cambio di destinazione d'uso il passaggio fra le seguenti categorie principali, mentre non costituisce cambio di destinazione d'uso il passaggio fra le varie sottocategorie all'interno della stessa categoria principale:

**Residenziale:**

- a) abitazioni con accessori e pertinenze;
- b) abitazioni collettive quali collegi, convitti, conventi, studentati, seminari, affittacamere, bed and breakfast, ecc. con accessori e pertinenze.

**Direzionale:**

- a) uffici di enti pubblici e di diritto pubblico;
- b) uffici privati e studi professionali;
- c) uffici per il terziario avanzato.

**Commerciale:**

- a) esercizi commerciali al dettaglio e relativi depositi e magazzini;
- b) pubblici esercizi quali bar, ristoranti, farmacie, ecc.;
- c) società ed istituti di credito, agenzie di banche;
- d) esercizi commerciali all'ingrosso;

- e) centri commerciali, ipermercati, grandi magazzini.

#### **Artigianale ed industriale:**

- a) stabilimenti ed impianti industriali e i relativi depositi, magazzini, uffici, accessori e pertinenze;
- b) laboratori artigianali e i relativi depositi, magazzini, uffici, accessori e pertinenze;
- c) botteghe artigianali;
- d) stabilimenti di trasformazione e/o conservazione dei prodotti agricoli e relativi depositi, magazzini, uffici, accessori e pertinenze;
- e) palestre private e centri di estetica.

#### **Turistica:**

- a) alberghi, residenze turistico-alberghiere, pensioni, ostelli per la gioventù, case per ferie, residence, per i quali sono prescritte autorizzazioni amministrative di esercizio secondo le leggi in materia;
- b) attrezzature turistico ricettive complementari quali campeggi, villaggi turistici, ecc..

#### **Agricola:**

- a) aziende agricole e relativi depositi e magazzini;
- b) aziende ortofloricole e relative serre, depositi e magazzini;
- c) aziende zootecniche, stalle, fienili, allevamenti e ricovero animali;
- d) aziende agrituristiche.

#### **Autorimesse:**

autorimesse, garage, parcheggi custoditi, pubblici e privati.

#### **Servizi pubblici e di interesse pubblico:**

- a) servizi pubblici o privati di interesse pubblico quali scuole, biblioteche, musei, ospedali e case di cura, ambulatori, studi medici e dentistici, case per anziani, caserme, edifici per il culto, autostazioni, uffici postali, eliporti, teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacolo, edifici per la cultura, edifici e impianti sportivi, ecc.;
- b) infrastrutture pubbliche e private di interesse pubblico quali centrali elettriche e di teleriscaldamento, stazioni di distribuzione elettriche, centrali telefoniche, ripetitori, impianti di depurazione o di smaltimento dei rifiuti, distributori di carburante e attività strettamente connesse, autolavaggi, ecc..

## **CAPITOLO V**

### **CONCESSIONE E DENUNCIA D'INIZIO DI ATTIVITA'**

#### **Art. 16**

##### **CONCESSIONE EDILIZIA**

1. Salvo quanto previsto al successivo art. 22 del presente Regolamento, ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, ivi compreso il sottosuolo, è soggetta a concessione.

#### **Art. 17**

##### **ONEROSITA' DELLA CONCESSIONE**

1. Fatto salvo il regime delle lottizzazioni convenzionate, di cui ai successivi articoli del presente Regolamento, il rilascio della concessione è subordinato alla presenza di idonee opere di urbanizzazione primaria o dell'impegno formale del richiedente alla realizzazione delle medesime da parte dello stesso e, salvo i casi espressamente previsti dalla L. P. 5 settembre 1991 n. 22 e s.m. alla corresponsione di un contributo determinato dal Comune, commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione e al costo di costruzione, calcolato secondo quanto disposto dal vigente Regolamento Comunale per l'applicazione del Contributo di concessione.
2. L'impegno formale alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria deve essere garantito da specifica convenzione che preveda il progetto esecutivo di tutte le opere da realizzare e le garanzie finanziarie, nella misura del 100 per cento del costo delle opere desumibile dal computo metrico estimativo, per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione. La restituzione dell'importo di cui sopra può avvenire solo dopo l'esito positivo del sopralluogo effettuato dai competenti uffici comunali per la constatazione della regolare esecuzione delle opere.
3. Le eventuali esenzioni o riduzioni del contributo di concessione sono quelle previste dall'art. 111 dalla L. P. 5 settembre 1991 n. 22 e s.m. e dal Regolamento Comunale per l'applicazione del Contributo di concessione.

#### **Art. 18**

##### **DECADENZA DELLA CONCESSIONE PER NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE**

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

**Art. 19**  
**PROCEDIMENTO DI RILASCIO DELLA CONCESSIONE**

- 1.** A seguito dell'esame della domanda di concessione edilizia da parte dei competenti Uffici comunali è facoltà dell'Amministrazione Comunale chiedere il completamento della documentazione prescritta entro trenta giorni dalla data di ricevimento.
- 2.** Il Sindaco si esprime sulla domanda di concessione non oltre 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento della domanda o quella di presentazione di documenti aggiuntivi richiesti per iscritto dall'Amministrazione comunale ad integrazione del progetto.
- 3.** Scaduto infruttuosamente il termine di cui sopra la concessione si intende rifiutata.
- 4.** La domanda e il progetto istruito dai competenti Uffici e corredato dalla prescritta documentazione sono sottoposti all'esame della Commissione Edilizia, ove previsto, che rende il proprio parere. Gli Uffici provvedono ad acquisire, qualora di competenza, i necessari pareri dei vari Servizi comunali o provinciali.
- 5.** Il Sindaco provvede sulla domanda di concessione anche discostandosi dal parere della Commissione Edilizia fornendo le opportune motivazioni alla stessa Commissione Edilizia nonché specificando sulla concessione edilizia le ragioni del non recepimento del parere.
- 6.** Il rilascio della concessione è subordinato alla corresponsione di un contributo di concessione corrisposto al comune e determinato dall'Ufficio Tecnico, commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione e al costo di costruzione, come normato dal Regolamento per l'applicazione del Contributo di Concessione.
- 7.** In sede di rilascio della concessione edilizia, nelle aree non soggette a vincolo paesaggistico-ambientale, è consentito apporre prescrizioni e modalità esecutive che, non snaturando il progetto siano giudicate, anche su parere della C.E.C. necessarie per garantire un corretto inserimento architettonico della costruzione, la armonizzazione nelle finiture e nei materiali ai caratteri della edilizia circostante.  
Tali prescrizioni non possono essere in contrasto con le eventuali previsioni tipologiche dello strumento urbanistico.
- 8.** In allegato alla concessione sarà consegnata al richiedente una copia del progetto debitamente vistato dall'autorità comunale, copia che dovrà essere tenuta a disposizione nel luogo dei lavori.
- 9.** Nel caso la concessione edilizia venga ritirata dal tecnico, questo deve essere munito di delega firmata dal richiedente.
- 10.** La concessione edilizia deve essere attivata (presentazione inizio lavori e realizzazione di opere ai sensi dell'Art. 87 della L.P. 22/91) entro un anno dalla data di rilascio, a pena di decadenza.

**Art. 20**  
**PREAVVISO DI DINIEGO**

1. L'Amministrazione, prima di rendere un provvedimento di diniego di concessione edilizia, comunica al richiedente le ragioni ostative al rilascio del titolo abilitativo, assegnando termine di giorni 10 (eventualmente prorogabili) per far pervenire deduzioni, memorie, documenti o quanto ritenuto utile, con avvertimento che la comunicazione ha carattere interlocutorio e non costituisce atto finale del procedimento.
2. Ove l'interessato ritenga di avvalersi di tale facoltà, la pratica verrà nuovamente esaminata dalla Commissione Edilizia Comunale al fine di rendere il provvedimento definitivo e conclusivo del procedimento.
3. Nel caso di mancata presentazione da parte dell'interessato di quanto indicato al comma 1, l'Amministrazione renderà il provvedimento definitivo di diniego conclusivo del procedimento.

**Art. 21**  
**PRESENTAZIONE DELLA DENUNCIA D'INIZIO DI ATTIVITA'**

1. Possono presentare la denuncia di inizio attività i proprietari dell'immobile nonché i soggetti titolari di altro idoneo titolo.
2. Ferma la necessità di presentare unitamente alla dichiarazione di inizio attività le necessarie preventive autorizzazioni, dichiarazioni, e nulla osta previsti da disposizioni statali e/o provinciali, la dichiarazione deve comunque essere accompagnata dalla documentazione prevista dall'art.25 del presente Regolamento in relazione alla tipologia di intervento da effettuarsi, nonché da una relazione dettagliata a firma di un professionista abilitato che asseveri:
  - a) la conformità delle opere da realizzarsi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti e l'assenza di contrasti con quelli adottati;
  - b) il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie;
  - c) la eventuale necessità di corrispondere il contributo di concessione, la sua determinazione e i criteri seguiti per il computo dello stesso.
3. Ove si riscontri l'assenza delle condizioni di legge o di Regolamento per la effettuazione degli interventi richiesti il sindaco o il funzionario responsabile notificano al richiedente e al professionista che ha curato il progetto l'ordine di non procedere con i lavori.
4. Salva l'ipotesi di cui al comma precedente i lavori possono essere iniziati con il decorso dei seguenti termini, computati dalla data di presentazione della dia determinati ai sensi del comma 2 art. 91bis della L.P. 22/91:
  - a) trenta giorni per gli interventi di restauro e risanamento conservativo e per gli interventi inclusi nell'art. 22 del presente Regolamento che vengano effettuati su immobili soggetti a restauro o risanamento conservativo, per le opere di demolizione di immobili e per gli interventi di cui alle lettere e, f, g, k, l ed n dell'art. 22 del Regolamento;

- b) 15 giorni per tutti gli interventi diversi da quelli indicati nelle lettere a e c del presente comma;
- c) il giorno successivo per gli interventi e le opere di cui alle lettere a, b, i, j, m, dell'art.22 presente Regolamento.

## **Art. 22**

### **INTERVENTI SOGGETTI A DENUNCIA D'INIZIO DI ATTIVITA'**

1. Sono soggetti a denuncia d'inizio di attività i seguenti interventi:
  - a) l'occupazione di suolo pubblico o privato con deposito di materiale, serre, tettoie quali pertinenze di attività o di residenza, attrezzature mobili, esposizione a cielo libero di veicoli o merci in genere;
  - b) gli scavi e successivi reinterri;
  - c) le opere di manutenzione straordinaria;
  - d) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo e le opere di demolizione di immobili (edifici e manufatti);
  - e) gli interventi di ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia di cui all'articolo 77 bis, comma 1, lettere e) ed f) della L.P. 5 settembre 1991 n. 22 e s.m.;
  - f) gli interventi previsti dai piani attuativi di cui al capo IV del titolo VI della legge provinciale urbanistica, sempre che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche e formali espressamente dichiarate nella delibera di approvazione dei piani stessi ovvero in apposita delibera ricognitiva, per i piani già approvati, da assumersi dal consiglio comunale;
  - g) le aree destinate ad attività sportiva senza creazione di volumi;
  - h) le recinzioni, i muri di sostegno e contenimento fino a tre metri di altezza, le pavimentazioni stradali, le sistemazioni esterne agli edifici non comportanti aumenti di volume;
  - i) la costruzione e la sostituzione di impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti, purché non comportanti aumenti di volume, salvo il caso di volumi tecnici che si rendano indispensabili in base a nuove disposizioni in materia;
  - j) le opere e gli impianti necessari al rispetto della normativa sullo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi ed aeriformi, all'igienicità ed idoneità degli edifici nonché alla sicurezza, purché non comportanti aumenti di volume, salvo il caso di volumi tecnici che si rendano indispensabili in base a nuove disposizioni in materia;
  - k) gli interventi relativi agli impianti di radiodiffusione sonora e televisiva di cui alla L.P. 11 settembre 1997 n. 9 (Individuazione di siti per la localizzazione di impianti di radiodiffusione) o agli impianti fissi di telecomunicazione, di cui alle disposizioni regolamentari previste dall'art. 61 (Protezione dall'esposizione a campi elettrici, magnetici ed

elettromagnetici) della L.P. 11 settembre 1998, n. 10 e s.m., concernenti la realizzazione su edifici esistenti di strutture a palo con altezza non superiore a sei metri nonché l'installazione di nuove antenne su qualsiasi struttura di sostegno esistente e le modifiche tecniche o di potenziamento degli apparati esistenti di ricezione, elaborazione e trasmissione dei segnali;

- l) le opere di miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica di edifici esistenti;
  - m) i lavori di cui all'art. 87, comma 5, della L. P. 5 settembre 1991 n. 22 e s.m., per rendere l'opera agibile;
  - n) i parcheggi da realizzare nel sottosuolo e nei locali a piano terreno degli edifici, da destinare a pertinenza di singole unità immobiliari;
  - o) le opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti;
  - p) il mutamento senza opere della destinazione d'uso delle unità immobiliari, quale risulta dal provvedimento di concessione o dalla licenza edilizia o, per gli immobili costruiti prima dell'entrata in vigore della legge 6 agosto 1967, n. 765 (Modifiche ed integrazione alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150), dallo stato di fatto, purché sia rispettata la dotazione degli spazi di parcheggio di cui all'articolo 73 della L. P. 5 settembre 1991 n. 22 e s.m.;
  - q) le opere interne alle costruzioni che non comportino modificazioni della sagoma e dei prospetti della costruzione né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, che non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e rispettino le originarie caratteristiche costruttive degli edifici.
- 2.** La denuncia d'inizio di attività perde efficacia decorsi tre anni dalla data di presentazione, termine prorogabile una sola volta e solo per comprovate ragioni tecniche, ai sensi del comma 7 art 91/bis della L.P. 22/91.  
Se i lavori non sono ultimati entro tale termine deve essere presentata una nuova denuncia d'inizio di attività.

### **Art. 23**

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA DI CONCESSIONE O DENUNCIA D'INIZIO DI ATTIVITA'**

- 1.** Possono richiedere la concessione o presentare denuncia d'inizio di attività i proprietari dell'immobile nonché i soggetti in possesso di altro titolo idoneo. Nel caso di interventi da realizzare in aree destinate ad insediamenti produttivi del settore secondario, vale quanto disposto dall'art. 88 della L.P. 5 settembre 1991, n. 22 e s.m..
- 2.** La domanda di concessione (presentata in carta resa legale) e la denuncia d'inizio di attività devono essere firmate dal richiedente. Ad esse, per gli interventi che necessitano di progetto, vanno allegati gli elaborati delle opere da realizzare redatti da un tecnico abilitato, in duplice copia.

Devono essere sempre allegati le necessarie preventive autorizzazioni, dichiarazioni, e nulla osta previsti da disposizioni statali e/o provinciali nonché la modulistica predisposta dall'Amministrazione Comunale opportunamente compilata e ricevuta di versamento per parere igienico sanitario ove previsto.

3. E' facoltà della Pubblica Amministrazione esigere dal richiedente la dimostrazione di avere titolo a presentare istanza di concessione o di denuncia d'inizio di attività.
4. Il richiedente ed il progettista devono dichiarare la propria residenza ed il domicilio dove possono essere inviate o notificate eventuali comunicazioni.

#### **Art. 24** **INTERVENTI NON SOGGETTI A CONCESSIONE** **E A DENUNCIA D'INIZIO ATTIVITA'**

1. Non sono subordinate a concessione o a denuncia d'inizio di attività:
  - a) le opere di manutenzione ordinaria di cui all'articolo 77 bis, comma 1, lettera a) della L.P. 5 settembre 1991 n. 22 e s.m. e art. 6 del presente Regolamento;
  - b) gli appostamenti di caccia di cui all'art. 27 della L.P. 9 dicembre 1991, n. 24 (Norme per la protezione della fauna selvatica e per l'esercizio della caccia), con esclusione degli appostamenti fissi realizzati in muratura o altro materiale diverso dal legno;
  - c) le opere temporanee per attività di ricerca nel suolo a carattere geognostico;
  - d) le opere di bonifica e sistemazione del terreno connesse con il normale esercizio dell'attività agricola, purché non comportanti l'asportazione di materiale o il riporto di nuovo materiale e con esclusione degli interventi che comportano la trasformazione di un area originariamente boscata;
  - e) l'attività mineraria di estrazione e di relativa scarica nell'ambito dell'area di concessione mineraria come disciplinata dalla legislazione vigente;
  - f) gli interventi pubblici disciplinati dagli articoli 78, 79, 80 e dall'articolo 81, commi 2, 3, 4 e 5 della L. P. 5 settembre 1991 n. 22 e s.m.;
  - g) le opere per l'allacciamento alla rete fognaria delle acque di rifiuto e meteoriche conseguenti a provvedimento di autorizzazione allo scarico nonché gli scavi e reinterri per gli allacciamenti dei servizi all'utenza..
  - h) i tunnels mobili leggeri e i tunnels temporanei utilizzati per le colture ortoflorofrutticole o per la moltiplicazione di piante, nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 92 bis della L. P. 5 settembre 1991 n. 22 e s.m. e relative circolari esplicative in materia;
  - i) l'impianto del cantiere, comprese le baracche prefabbricate, finalizzato alla realizzazione di interventi regolarmente assentiti.

L'impianto dovrà essere totalmente rimosso alla scadenza dell'atto abilitativo.

- j) l'attività mineraria di estrazione e di relativa discarica nell'ambito dell'area di concessione mineraria come disciplinata dalla legislazione vigente;
- k) il deposito temporaneo di materiale recuperato da cantieri autorizzati;
- l) la realizzazione di opere temporanee.
- m) la realizzazione di opere previste dall'art. 56 commi 1 e 7 del vigente Regolamento.

## **Art. 25 PARERE PREVENTIVO**

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

**Art. 26**  
**DOCUMENTAZIONE TECNICA DEL PROGETTO**

1. Gli elaborati del progetto debbono essere redatti in scala unica almeno 1:100, ad eccezione delle planimetrie e delle opere di ampie dimensioni, i cui elaborati possono essere redatti in scala 1:200.  
Gli elaborati relativi agli edifici che ricadono nel centro storico o di interesse storico devono essere redatti in scala unica non inferiore a 1:50 ad eccezione delle planimetrie che possono essere redatte in scala 1:100.  
Eventuali particolari costruttivi devono essere redatti in scala adeguata a rendere chiaramente comprensibile quanto rappresentato.
2. In tutti i progetti di intervento sull'esistente o di modifica di un progetto autorizzato devono essere sempre previsti separatamente lo stato attuale, lo stato di progetto, lo stato di raffronto con indicate in nero le strutture esistenti che si intendono conservare, in giallo le parti da demolire, in rosso le parti da costruire, in blu le eventuali parti autorizzate ma non eseguite.
3. Gli elaborati di progetto relativi a nuove costruzioni o ad interventi di ristrutturazione totale devono dimostrare anche con particolari e schemi, che quanto proposto è conforme alle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e devono essere corredati dalla dichiarazione del progettista sulla conformità delle opere alle norme anzidette. Tale dichiarazione è richiesta altresì per le opere di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo nei casi previsti dalla legge provinciale 07 gennaio 1991 n. 1 e s.m..
4. La Commissione Edilizia Comunale, qualora l'importanza e la consistenza dell'opera lo richiedano, può prescrivere la presentazione del plastico o della simulazione grafica computerizzata (rendering) con l'inserimento dei manufatti in ambiente reale, riproducenti l'opera progettata. Tali sistemi di rappresentazione avranno unicamente un fine cognitivo mentre le caratteristiche geometriche degli interventi proposti verranno rappresentate negli elaborati indicati al successivo punto 7.
5. Tutte le domande devono essere corredate dell'apposito modello per il consenso al trattamento dei dati relativamente a tutti i soggetti coinvolti.
6. La documentazione tecnica necessaria per la presentazione dei progetti è differenziata a seconda dei lavori proposti, e deve comprendere:  
**6.A. PER LE NUOVE COSTRUZIONI:**
  - a) estratto o fotocopia del piano regolatore generale e, ove esiste, del piano di attuazione, estratto della tavola dei vincoli ambientali, con evidenziato il lotto sul quale si intende edificare;
  - b) estratto della mappa catastale sufficientemente estesa, completa e aggiornata, con tutte le indicazioni atte ad individuare con facilità l'area sulla quale si intende edificare;
  - c) rilievo del piano di campagna con curve di livello, con indicata la posizione della nuova costruzione e le quote del piano di campagna sui vertici del fabbricato;

- d) planimetria dell'area interessata con l'edificio in progetto, corredata dall'indicazione di tutti gli indici urbanistici e contenente l'indicazione degli spazi pubblici circostanti, l'indicazione delle distanze dai confini, dai fabbricati circostanti e dal ciglio stradale, l'individuazione quotata degli accessi, dei percorsi veicolari, ed eventuali parcheggi esterni, delle sistemazioni esterne con relative quote, anche sui vertici del fabbricato, riferite a punto fisso materializzato. Tale planimetria deve recare in calce la dichiarazione con la quale il progettista si assume la responsabilità per la rispondenza dello stato di fatto esistente alla data del progetto;
- e) sezioni in numero conveniente ad illustrare l'andamento del livello definitivo del terreno a sistemazioni avvenute con riferimento al profilo del piano di campagna;
- f) piante quotate di tutti i piani, compresi interrati, sottotetto e copertura, con indicazione della destinazione e della superficie dei singoli ambienti, delle dimensioni di ciascuna apertura, dei rapporti di aerazione ed illuminazione e la posizione degli apparecchi sanitari;
- g) sezioni quotate del nuovo edificio in numero sufficiente a garantire un'esatta valutazione del progetto;
- h) tutti i prospetti del nuovo edificio con l'indicazione dei camini, dei materiali di finitura impiegati e dei relativi colori, dell'andamento del piano di campagna e delle sistemazioni esterne; nel caso in cui l'edificio sia costruito in aderenza con altre costruzioni, devono essere disegnate anche le facciate contigue;
- i) gli elaborati dovranno precisare i sistemi per il superamento delle eventuali barriere architettoniche, l'ubicazione della centrale termica, con indicata la potenzialità, la posizione del deposito di combustibile;
- j) indicazione degli impianti di ventilazione forzata per bagni e cucine non sufficientemente aerati in modo diretto;
- k) schema quotato delle aree di sosta e di manovra dei veicoli;
- l) documentazione fotografica idonea ad illustrare l'ambiente nel quale l'edificio viene inserito;
- m) relazione tecnica esplicativa con particolare riferimento ai criteri assunti a base del progetto;
- n) lo sviluppo del calcolo e delle verifiche dei parametri urbanistici e dei parcheggi;
- o) relazione geologica - geotecnica redatta con le modalità del successivo art. 29 del presente Regolamento con riferimento alla Carta di Sintesi Geologica della Provincia Autonoma di Trento;
- p) la richiesta di autorizzazione per l'allaccio alla fognatura;
- q) tutta la documentazione richiesta dalle normative in vigore (D.M. 37/2008, L. 192/2005 e ss.mm., L.P. 6/91, modello ISTAT, ecc.).

- r) i provvedimenti di cui all'art. 88, punti 4 e 5, della L.P. 05 settembre 1991 n. 22 e s.m.;
- s) elaborato tecnico della copertura contenente l'indicazione della posizione dei punti di ancoraggio in ottemperanza dell'art. 91 ter della L.P. 05 settembre 1991 n. 22 e s.m. e del relativo regolamento di attuazione.

**6.B. PER GLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE, RESTAURO E RISANAMENTO:**

- a) estratto o fotocopia del piano regolatore generale e, ove esiste, del piano di attuazione, estratto della tavola dei vincoli ambientali, con evidenziato l'edificio sul quale si intende intervenire;
- b) estratto della mappa catastale sufficientemente estesa, completa e aggiornata, con tutte le indicazioni atte ad individuare con facilità l'area sulla quale si intende intervenire;

**situazione dello stato attuale comprendente:**

- c) rilievo quotato in scala adeguata di tutti i piani oggetto dell'intervento, con indicazioni delle destinazioni, delle superfici e delle altezze degli ambienti, delle dimensioni di ciascuna apertura, delle orditure strutturali con i relativi materiali;
- d) rilievo quotato in scala adeguata di tutti i prospetti e dei fronti interni, con indicazioni precise su materiali, colori ed elementi di finitura;
- e) sezioni longitudinali e trasversali quotate con indicazione nei punti più significativi delle altezze dal terreno o dal piano stradale con riferimento a punto fisso materializzato in numero sufficiente alla completa comprensione dell'edificio, con la precisa indicazione dei materiali delle parti strutturali, l'altezza netta dei piani e lo spessore dei solai, gli sporti degli aggetti, l'andamento dei tetti con quotatura all'imposta e pendenza delle falde, la posizione e le dimensioni di eventuali abbaini, lucernari e simili;
- f) rilievo dei dettagli costruttivi e architettonici in scala adeguata per una facile e chiara comprensione del disegno, riprodotte le caratteristiche esecutive e di consistenza, i particolari architettonici e decorativi, l'indicazione dei materiali;
- g) rilievo degli spazi aperti, debitamente quotato, contenente l'indicazione della forma e delle dimensioni dell'area, del tipo di pavimentazione nonché, ove esistano, delle essenze arboree;
- h) documentazione fotografica esaustiva dello stato di fatto riguardante l'insieme dell'edificio, i suoi particolari architettonici e decorativi, nonché l'ambiente;
- i) relazione illustrativa dello stato dell'edificio in relazione alla documentazione di cui ai punti precedenti, evidenziante l'evoluzione storica, tipologica e strutturale che l'edificio ha subito nel tempo;

- j) tutti gli elaborati dovranno riportare la dichiarazione firmata dal progettista di conformità al vero di quanto riportato;

### **stato di progetto, comprendente:**

- k) piante quotate di tutti i piani interessati dall'intervento con indicazione delle destinazioni d'uso, delle superfici dei singoli ambienti, delle dimensioni di ciascuna apertura, dei rapporti di aerazione ed illuminazione e la posizione degli apparecchi sanitari;
- l) i prospetti e sezioni con indicazione delle opere di consolidamento e di rifinitura;
- m) prospetti con l'indicazione dei colori impiegati;
- n) particolari esecutivi in scala adeguata delle parti interessate dall'intervento, con particolare riferimento alle operazioni di consolidamento, ripristino e sostituzioni strutturali, particolari degli accessi all'edificio, con la precisazione dei sistemi di superamento di eventuali barriere architettoniche, di eventuali passi carrai, dell'ubicazione della centrale termica e del deposito dei combustibili,
- o) relazione illustrativa sui criteri adottati per il restauro ed il risanamento dell'edificio e per l'adeguamento tecnologico di esso, l'eventuale sviluppo del calcolo e delle verifiche dei parametri urbanistici e dei parcheggi;
- p) indicazione degli impianti di ventilazione forzata per bagni e cucine non sufficientemente aerati in modo diretto;
- q) schema quotato delle aree di sosta e di manovra dei veicoli;
- r) autorizzazione per l'allacciamento alla fognatura;
- s) tutta la documentazione richiesta dalle normative in vigore (D.M. 37/2008, L. 192/2005, L.P. 6/91, modello ISTAT, ecc.).
- t) i provvedimenti di cui all'art. 88, punti 4 e 5, della L.P. 05 settembre 1991 n. 22 e s.m.;
- u) elaborato tecnico della copertura contenente l'indicazione della posizione dei punti di ancoraggio in ottemperanza dell'art. 91 ter della L.P. 05 settembre 1991 n. 22 e s.m. e del relativo regolamento di attuazione.

### **stato di raffronto**

- v) piante, sezioni, prospetti e planimetrie completati con le colorazioni d'uso.

### **6.C. PER GLI INTERVENTI DI DEMOLIZIONE:**

- a) estratto o fotocopia del Piano Regolatore Generale e, ove esista, del piano di attuazione, estratto della tavola dei vincoli ambientali, con evidenziato il lotto sul quale si intende demolire;
- b) estratto della mappa catastale sufficientemente estesa, completa e aggiornata, con tutte le indicazioni atte ad individuare con facilità l'area sulla quale si intende demolire;
- c) documentazione fotografica esaustiva dello stato di fatto dell'edificio o del manufatto che si intende demolire;
- d) piante quotate con le destinazioni d'uso dei locali; prospetti e sezioni schematici quotati che consentano l'esatta individuazione del volume che verrà demolito nel caso in cui sia prevista la sostituzione edilizia o la demolizione e ricostruzione;
- e) progetto di sistemazione dell'area a demolizione avvenuta.

### **6.D. PER GLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA:**

- a) estratto del Piano Regolatore Generale e ove esista, del piano di attuazione con evidenziato il lotto sul quale si intende intervenire;
- b) estratto della mappa catastale sufficientemente estesa, completa e aggiornata, con tutte le indicazioni atte ad individuare con facilità l'area sulla quale si intende intervenire;
- c) gli elaborati progettuali atti ad illustrare il tipo e le modalità dell'intervento;
- d) idonea documentazione fotografica;
- e) relazione illustrativa degli interventi da eseguire;
- f) qualora l'intervento riguardi la copertura di edifici, elaborato tecnico della copertura contenente l'indicazione della posizione dei punti di ancoraggio in ottemperanza dell'art. 91 ter della L.P. 05 settembre 1991 n. 22 e s.m. e del relativo regolamento di attuazione.

### **6.E. PER LE OPERE INTERNE SENZA CAMBIO D'USO E AUMENTO DELLE UNITA' IMMOBILIARI:**

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

**Art. 27**  
**DICHIARAZIONE INIZIO LAVORI**

1. La dichiarazione di inizio lavori è obbligatoria per interventi assoggettati a regime concessorio.
2. Prima dell'inizio dei lavori devono essere espletati gli adempimenti previsti dal D.Lgs. 494/1996 e s.m. "Attuazione della direttiva 92/57/CEE concernente le prescrizioni minime di sicurezza e di salute da attuare nei cantieri temporanei o mobili".
3. La dichiarazione deve essere inviata prima dell'effettivo inizio dei lavori da parte del titolare della concessione o dal presentatore della denuncia d'inizio di attività, secondo le modalità precisate dal presente Regolamento.
4. Ai fini della validità temporale della concessione, qualora sia stato dato corso alle opere senza inviare la dichiarazione di cui al punto 1, per inizio dei lavori verrà considerata la data di rilascio della concessione stessa.
5. La mancata comunicazione di inizio dei lavori e delle eventuali variazioni comporta l'irrogazione della sanzione pecuniaria prevista dai vigenti Regolamenti.

**Art.28**  
**DEROGA**

1. Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia Comunale, previa deliberazione del Consiglio Comunale e, nei casi previsti, subordinatamente al nulla osta della Giunta Provinciale, può rilasciare la concessione edilizia in deroga alle previsioni del P.R.G. ai sensi degli artt. 104, 104 bis e 105 della L.P.22/91 e successive modificazioni e integrazioni per la realizzazione di edifici pubblici o di interesse pubblico.

**Art. 29**  
**MODALITA' DI REDAZIONE**  
**DELLE PERIZIE E RELAZIONI GEOLOGICHE - GEOTECNICHE**

1. Le relazioni geologiche - geotecniche sono redatte nel rispetto di quanto prescritto dal D.M. 11/03/1988 da tecnico abilitato e devono dare risposta sulla specifica situazione di penalizzazione indicata dalla Carta di Sintesi Geologica e dal Piano Generale di Utilizzazione delle Acque Pubbliche della Provincia Autonoma di Trento.
2. Nelle aree senza penalità geologiche individuate dalla cartografia del PUP per costruzioni ed interventi di modesta entità, non superiori ai 500mc complessivi (interrati più fuori terra), sono ammesse perizie geotecniche, firmate dal Progettista o Tecnico abilitato, in cui i calcoli geotecnici di stabilità possono essere omessi, ma l'idoneità delle soluzioni progettuali adottate e del sistema di smaltimento delle acque devono essere motivati.

- 3.** La relazione/perizia geologico-geotecnica deve essere firmata anche dal progettista per presa visione.
- 4.** Il progettista deve dichiarare che il progetto è stato redatto in conformità alle prescrizioni contenute nella relazione/perizia geologico-geotecnica.
- 5.** Il direttore dei lavori, unitamente alla dichiarazione di inizio dei lavori, deve firmare la relazione/perizia geologico-geotecnica per presa visione o dichiarare di aver preso visione della relazione/perizia geologico-geotecnica e delle prescrizioni in essa contenute.

# **CAPITOLO VI**

## **COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE**

### **Art. 30**

#### **COMPOSIZIONE E FORMAZIONE**

1. E' istituita presso il Comune di Moena una Commissione Edilizia Comunale.
2. E' composta da:
  - **presidente:**
    - a) Sindaco o Assessore da lui delegato;
  - **componenti di diritto:**
    - b) il responsabile dell'Ufficio Tecnico o suo sostituto (senza diritto di voto);
    - c) il comandante del corpo volontario locale dei Vigili del Fuoco o suo sostituto;
  - **componenti elettivi:**
    - d) un architetto o un ingegnere iscritto all'albo degli esperti in urbanistica di cui all'art. 12 L.P. 5 settembre 1991 n. 22 e s.m., e un tecnico diplomato, nominati dalla Giunta Comunale;
    - e) un esperto in materie giuridiche urbanistico-edilizie nominato dalla Giunta Comunale;
    - f) due membri nominati dal Consiglio Comunale dei quali un rappresentante della minoranza ed uno della maggioranza.
2. Le funzioni di segretario della Commissione Edilizia sono affidate al segretario comunale o a un dipendente comunale da lui delegato.
3. Il responsabile dell'Ufficio Tecnico individuerà il personale tecnico che lo coadiuverà per lo svolgimento delle funzioni organizzative.
4. Detto personale partecipa ai lavori della Commissione senza diritto di voto.
5. La Commissione rimane in carica per il periodo di durata del Consiglio Comunale e l'esperto in urbanistica e tutela del paesaggio non può essere riconfermato.
6. I componenti elettivi che, senza giustificato motivo, rimangano assenti per più di tre riunioni consecutive decadono e vengono sostituiti con le medesime modalità di cui sopra.
7. Identicamente si procede in caso di dimissioni o cessazione dalla carica per qualsiasi motivo.
8. In caso di assenza del Presidente, le relative funzioni vengono assunte dal componente ordinario più anziano presente.
9. Per interventi urbanistici o edilizi di particolare rilevanza è facoltà del Presidente affiancare alla Commissione Edilizia uno o più consulenti senza diritto di voto.

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

### **Art. 31**

## **COMPETENZE E MODALITÀ DI FUNZIONAMENTO**

- 1.** La Commissione Edilizia è organo consultivo. Essa esprime il proprio parere sull'osservanza delle norme urbanistiche, edilizie, tecniche, igieniche e sull'adeguatezza del progetto alle esigenze estetiche e del decoro.
- 2.** La Commissione Edilizia esprime il proprio parere obbligatorio sui piani attuativi, sui piani guida, sulle richieste di lottizzazione, sulle autorizzazioni paesaggistiche di cui all'art. 99 della L.P. 22/1991 e s.m., sulle concessioni edilizie, sulle progettazioni speciali, sulle opere pubbliche per le quali il parere è prescritto, sulle deroghe urbanistiche.  
Non è obbligatorio il parere della Commissione Edilizia per gli interventi soggetti a denuncia d'inizio di attività. Il parere della Commissione Edilizia può comunque essere richiesto qualora sia ritenuto opportuno dal funzionario responsabile della valutazione dell'intervento proposto.  
Il parere della Commissione può inoltre essere richiesto su qualsiasi oggetto inerente la materia edilizia e urbanistica da ciascun organo del Comune che lo ritenga utile ed opportuno.
- 3.** Nelle aree non assoggettate al vincolo di tutela paesaggistico-ambientale la Commissione Edilizia può richiedere le prescrizioni o le modalità esecutive da apporre al titolo abilitativo necessarie per garantire un corretto inserimento paesaggistico dell'intervento, o comunque necessarie per garantire il decoro e l'estetica delle costruzioni anche in relazione all'ambiente circostante nel rispetto delle norme tipologiche eventualmente previste dal piano regolatore generale e dal presente Regolamento.
- 4.** La Commissione si riunisce di norma a cadenza mensile in giorni fissi e può essere convocata ogni qualvolta il Presidente lo ritenga opportuno.  
L'avviso di convocazione è comunicato ai componenti almeno cinque giorni prima della seduta.
- 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 a tutti i presenti.  
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.** 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 o che riguardino comunque l'interesse proprio o del coniuge o di parenti ed affini fino al secondo grado.

- 9.** E' fatto divieto ai componenti della Commissione di comunicare atti, documenti o decisioni a chi non faccia parte della Commissione stessa.

## **CAPITOLO VII STRUMENTI DI ATTUAZIONE**

### **Art. 32 PIANI DI ATTUAZIONE**

- 1.** Nelle zone ove è previsto il piano di attuazione il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla preventiva approvazione del piano anzidetto.  
I piani attuativi si distinguono in:
  - piani attuativi a fini generali;
  - piani attuativi a fini speciali;
  - piani di recupero;
  - piani di lottizzazione;
  - comparti edificatori;
- 2.** Un'area soggetta a piano di lottizzazione convenzionata può essere interessata dalla individuazione di ambiti di intervento distinti tramite apposito piano guida generale.

### **Art. 33 DOMANDA DI LOTTIZZAZIONE**

- 1.** Per procedere alla lottizzazione di aree il proprietario o i proprietari interessati devono presentare domanda di autorizzazione alla lottizzazione alla quale vanno allegati:
  - a) stralcio delle previsioni del P.R.G. relativo alla zona oggetto del piano, esteso anche alle zone adiacenti in modo che risultino chiare le connessioni con le altre parti del territorio comunale;
  - b) planimetria generale orientata della zona relativa allo stato di fatto, comprendente le proprietà soggette al piano di lottizzazione, in scala 1:1000 o 1:2000 a seconda delle dimensioni dell'area interessata al piano sulla quale dovranno essere indicati:
    1. i dati catastali;
    2. le aree interessate al progetto con la distinzione fra quelle destinate ad uso privato e quelle destinate ad uso pubblico (strade, piazze, parcheggi, aree per attrezzature di interesse collettivo e di interesse pubblico, giardini pubblici, ecc.);
    3. gli spazi pubblici circostanti con le relative dimensioni, destinazioni, ecc. (strade, piazze, giardini, ecc.);
    4. quantità totale e percentuale delle aree destinate ad uso privato e quelle destinate ad uso pubblico;
    5. tutti i fabbricati esistenti nella zona compresa nella planimetria, con l'indicazione, per ciascuno, del numero dei piani, della loro utilizzazione (residenziale, industriale o pubblici servizi);

- c) rilievo planialtimetrico quotato dell'area interessata al progetto in scala di 1:200 o 1:500 a seconda delle dimensioni dell'area;
- d) una o più planimetrie del progetto del piano di lottizzazione in scala 1:200 ovvero 1:500, a seconda delle dimensioni del piano con l'eventuale suddivisione in lotti e contenenti i seguenti elementi:
  - 1. larghezza delle vie e delle piazze ad uso sia pubblico che privato;
  - 2. spazi riservati al parcheggio, sia pubblico che privato;
  - 3. distanze delle costruzioni dai cigli stradali e tra i fabbricati, nel rispetto delle normative vigenti;
  - 4. planivolumetria quotata (altezze degli edifici e numero dei piani fuori terra) nel rispetto delle prescrizioni del P.R.G.;
- e) progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria, concordate con gli enti erogatori dei servizi e comprendenti:
  - 1. strade residenziali;
  - 2. rete dell'impianto di fognatura per lo smaltimento delle acque di rifiuto e meteoriche;
  - 3. rete idrica;
  - 4. rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas (se esistente o prevista), dei telefoni, del teleriscaldamento (se esistente o previsto);
  - 5. rete dell'illuminazione pubblica; il progetto va esteso a tutto il tracciato viario;
  - 6. rete idrica antincendi eventualmente esistente e attacchi idranti di progetto;
  - 7. computo metrico estimativo redatto ai sensi della normativa vigente in materia di opere pubbliche;
- f) sezioni in scala da 1:200 in numero conveniente ad illustrare l'andamento del livello definitivo del terreno a sistemazioni avvenute con riferimento al profilo del terreno naturale; tale livello definitivo del terreno è quello da assumere come piano di riferimento per la misura delle altezze;
- g) rappresentazioni grafiche atte a definire gli elementi costruttivi di riferimento, forme e distribuzione dei fori, pendenza delle falde, tipologia del tetto, posizione e materiali degli sporti, materiali e colori;
- h) relazione tecnica descrittiva;
- i) relazione/perizia geologica e/o geotecnica e/o idrogeologica, a seconda delle caratteristiche idrogeologiche dell'area, estesa all'intera area oggetto di intervento;
- j) dati tecnico-urbanistici degli interventi riferiti agli strumenti di pianificazione e norme di attuazione della lottizzazione;
- k) i nulla osta, ove necessari, rilasciati da :  
 Servizio Foreste e Faune, Commissione Comprensoriale per la tutela paesaggistico-ambientale, Valutazione Impatto Ambientale, e ogni altra determinazione o autorizzazione previste per la zona o il tipo di intervento;

- l) plastico o simulazione grafica computerizzata (rendering) con l'inserimento dei manufatti in ambiente reale, riproducenti i volumi della lottizzazione progettata qualora, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, l'importanza e la consistenza dell'opera lo richieda;
  - m) i progetti dei piani di lottizzazione devono inoltre essere completi di:
    - 1. titolo di proprietà o altro idoneo documento atto a dimostrare il diritto di intervenire sulle aree interessate al progetto;
    - 2. schema di convenzione di cui al successivo art. 34 del presente Regolamento.
- 2.** Il Consiglio Comunale può approvare un apposito piano guida, di carattere preliminare, allo scopo di orientare le iniziative private di lottizzazione e di consentire, all'interno di ciascuna zona, l'adozione di piani di lottizzazione parziali, nel quadro di previsioni di massima estese a tutta la zona.  
Il piano guida può essere approvato anche qualora sia necessario orientare l'utilizzo edificatorio diretto di aree per le quali non risulti utile o sia eccessivamente difficoltoso ricorrere all'obbligo di lottizzazione.

### **Art. 34 CONVENZIONI DI LOTTIZZAZIONE**

- 1.** I piani di lottizzazione sono corredati da convenzione urbanistica redatta ai sensi delle vigenti disposizioni.
- 2.** In particolare, la convenzione deve indicare:
  - a) le caratteristiche delle costruzioni contenute nel piano proposto secondo gli indici di lottizzazione; la superficie totale delle aree ad uso pubblico, distinte per destinazione (strade, verde pubblico, ecc.);
  - b) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con allegato il progetto esecutivo delle opere da eseguirsi e il relativo computo metrico-estimativo;
  - c) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri di urbanizzazione primaria o secondaria, precisati dall'art. 4 della legge 29.09.1964, n. 847 e successive modifiche, nonché, ove richiesta dal Comune, la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie con allegata planimetria;
  - d) l'impegno da parte dei lottizzanti a nominare un direttore dei lavori e un coordinatore per l'esecuzione dell'opera ai fini della sicurezza e della salute dei lavoratori per le opere di urbanizzazione. Il direttore dei lavori attesterà la conformità di quanto realizzato al progetto esecutivo autorizzato, compilerà e produrrà al Comune il libretto delle misure e lo stato finale dei lavori effettivamente realizzati secondo la normativa dei LL.PP.;
  - e) l'assunzione a carico del proprietario del contributo di concessione e la quota parte di riduzione in cambio delle opere di urbanizzazione primaria o secondaria realizzate;

- f) il periodo di validità del piano che non può essere superiore a dieci anni, con precisata la data di decorrenza;
- g) i termini non superiori a dieci anni, entro i quali devono essere effettuate le prestazioni di cui ai punti b) e c) del presente articolo e l'atto di collaudo qualora necessario;
- h) le sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione, fatta salva l'applicazione delle sanzioni di legge per le ipotesi di abusi edilizi o urbanistici;
- i) l'importo del contributo per le opere di urbanizzazione previsto dall'art. 106 della L.P. 05.09.1991, n. 22 e s.m., eventualmente aumentato ai sensi del comma 4 dell'art. 55 della stessa legge in sostituzione degli oneri di cui alle lettere b) e c) quando il Comune intenda realizzare in tutto o in parte le relative opere. In tal caso il contributo corrispondente deve essere versato al Comune prima del rilascio della concessione edilizia, secondo le modalità stabilite dalla convenzione;
- j) la precisazione se le disposizioni plano-volumetriche, tipologiche e formali contenute nel piano di lottizzazione sono tali da consentire la denuncia d'inizio di attività o richiedono la concessione per la realizzazione delle singole costruzioni.

### **Art. 35**

#### **PROCEDIMENTO DI RILASCIO DELLA CONCESSIONE PER LA LOTTIZZAZIONE**

- 1.** La domanda di concessione a lottizzare con i relativi elaborati di lottizzazione è trasmessa dai lottizzanti ai competenti uffici comunali per l'istruttoria e l'esame preliminare.
- 2.** Successivamente gli atti sono sottoposti ai pareri della Commissione Edilizia.
- 3.** Acquisito detto parere, il progetto di piano di lottizzazione e la relativa convenzione di lottizzazione vengono sottoposti all'approvazione del Consiglio Comunale, che può imporre delle prescrizioni atte a garantire il rispetto del P.R.G. e del presente Regolamento anche con riferimento alla tipologia e alle caratteristiche architettoniche degli edifici purché non venga modificata sostanzialmente l'impostazione del Piano di lottizzazione.
- 4.** Ottenuta l'approvazione del Consiglio Comunale si procede alla stipula della convenzione e alla sua annotazione nel Libro Fondiario, a cura del proprietario dell'area.
- 5.** Il Piano di lottizzazione diviene efficace solo ad avvenuta annotazione nel Libro Fondiario della convenzione di lottizzazione.

### **Art. 36**

#### **PIANO GUIDA**

- 1.** Il piano guida determina, nel rispetto dei parametri stabiliti dagli strumenti di pianificazione, le indicazioni di massima che devono essere osservate per

la buona sistemazione urbanistica della zona e il suo inserimento nel territorio circostante, con particolare riferimento alla destinazione delle singole aree, alla tipologia edilizia e alle opere di urbanizzazione primaria e, ove occorra, secondaria.

Il piano guida può determinare all'interno di ciascuna zona ambiti di intervento distinti.

In tal caso il piano di lottizzazione, anche se previsto come necessario dallo strumento di pianificazione, può riguardare anche un singolo ambito d'intervento a condizione che rimanga sempre assicurata la contestuale realizzazione delle corrispondenti opere di urbanizzazione primarie.

2. Negli ambiti di cui al comma precedente l'edificazione è subordinata all'approvazione di un piano di lottizzazione esteso all'intero ambito.

### **Art. 37**

#### **PROCEDIMENTO DI APPROVAZIONE DEL PIANO GUIDA**

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

## **CAPITOLO VIII**

### **NORME PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI**

#### **Art. 38**

##### **SVOLGIMENTO DEI LAVORI E VIGILANZA DA PARTE DELL'AUTORITÀ COMUNALE**

- 1.** Il titolare della concessione o della denuncia d'inizio di attività deve comunicare per iscritto la data nella quale intende iniziare le opere, il nominativo dell'impresa costruttrice che dovrà timbrare e controfirmare tale comunicazione.

Per le concessioni e per le denunce d'inizio di attività e in tutti i casi in cui siano previste strutture soggette alla legge 5 novembre 1971, n. 1086 e s.m. (Norme per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica), deve essere comunicato per iscritto anche il nome del Direttore dei Lavori che dovrà timbrare e controfirmare tale comunicazione.

Nel caso di lavori eseguiti in economia diretta è sufficiente la firma del titolare e del Direttore dei Lavori.
- 2.** Tale comunicazione deve essere inviata almeno 6 giorni prima dell'inizio dei lavori unitamente alla documentazione richiesta dalle vigenti disposizioni di legge.
- 3.** Prima dell'inizio dei lavori di nuova edificazione il titolare della concessione edilizia deve chiedere all'Amministrazione comunale la determinazione degli allineamenti e delle quote cui dovrà esattamente uniformarsi.

Tale determinazione, che sarà effettuata entro quindici giorni dalla domanda, risulterà dal verbale che sarà allegato agli atti della concessione edilizia o denuncia d'inizio attività. Trascorsi i quindici giorni senza l'avvenuta determinazione dei punti fissi, si riterranno validi quelli di progetto.
- 4.** Il Sindaco può in qualsiasi momento chiedere di effettuare controlli per verificare la regolarità dei lavori avvalendosi dei funzionari comunali o di incaricati.

La visita dovrà avvenire nel rispetto delle previsioni normative di cui all'art. 66 della L.P. 5 settembre 1991 n. 22 e s.m..

La visita dovrà avvenire nel rispetto delle norme previste dal D. Lgs. 14 agosto 1996 n. 494 e s.m..
- 5.** L'eventuale variazione del Direttore dei Lavori o della ditta appaltatrice deve essere tempestivamente comunicata con le modalità di cui al punto 1.

#### **Art. 39**

##### **TABELLA INDICATIVA**

- 1.** Per i lavori soggetti a concessione o a denuncia d'inizio attività deve essere esposta in posizione ben visibile sul luogo dei lavori e per tutta la durata degli stessi una tabella recante le seguenti indicazioni, sempre leggibili:

data e numero della concessione o della denuncia d'inizio di attività, il nome del titolare, del costruttore, del direttore lavori, del progettista, del calcolatore delle opere strutturali soggette a denuncia, del coordinatore per la progettazione e del coordinatore per l'esecuzione dei lavori (D.L. 494/96), il nome degli installatori degli impianti e, qualora sia previsto il progetto, il nome dei progettisti degli impianti (D.P.R. 447/91).

#### **Art. 40 CANTIERI**

- 1.** Il cantiere deve essere convenientemente recintato e chiuso in modo da impedirne l'accesso a chiunque non sia interessato ai lavori. La recinzione e i ripari delle impalcature devono garantire la sicurezza e l'incolumità per persone e cose, avere aspetto decoroso, ed essere realizzati in conformità alle norme vigenti per la sicurezza sul lavoro.
- 2.** Quando il cantiere comporti l'occupazione temporanea di area pubblica il titolare della concessione o il presentatore della denuncia d'inizio di attività, l'eventuale committente, o il costruttore, devono ottenere preventivamente l'autorizzazione per l'occupazione del suolo.
- 3.** Nella conduzione del cantiere devono essere rispettate le norme di sicurezza vigenti.
- 4.** La manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici su fronte strada e qualsiasi lavorazione sul tetto 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. Tale condizione impone che vengano attuate le salvaguardie alla tutela della persona con la costruzione di recinzioni adeguate, costruzione di marciapiedi provvisori, ripari a difesa di eventuale caduta di materiale dall'alto e segnaletica su indicazioni degli uffici competenti. Lo sporto di gronda aggettante sulla proprietà pubblica, durante la fase dei lavori al tetto, ai fini della sicurezza, deve essere ritenuto al pari di una occupazione temporanea di suolo pubblico con le necessarie difese contro la caduta di materiale dall'alto. Nella fase di montaggio delle impalcature necessarie deve essere richiesta la temporanea sospensione al transito di persone e mezzi e devono essere presenti gli addetti alla sicurezza secondo la normativa.

#### **Art. 41 ULTIMAZIONE DEI LAVORI**

- 1.** Dell'avvenuta ultimazione dei lavori il titolare della concessione o della denuncia d'inizio di attività è tenuto a dare comunicazione al Comune inviando dichiarazione sottoscritta anche dal Direttore dei Lavori.
- 2.** Per la denuncia d'inizio di attività, alla comunicazione va allegato un certificato finale sulla regolare esecuzione redatto da un tecnico abilitato, che attesti la conformità delle opere al progetto presentato.  
Si prescinde dal certificato di regolare esecuzione per le opere interne alle costruzioni che non comportino modificazioni della sagoma e dei prospetti

della costruzione né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, che non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e rispettino le originarie caratteristiche costruttive degli edifici.

# **CAPITOLO IX**

## **NORME IGIENICO-EDILIZIE**

### **Art. 42**

#### **DIMENSIONE DEGLI ALLOGGI, DEI LOCALI E DELLE APERTURE**

- 1.** Sono considerati locali di abitazione permanente o locali abitabili, ai fini dell'applicazione del presente Regolamento, tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere di saltuarietà.
- 2.** L'alloggio e l'unità abitativa turistica alberghiera (R.T.A. di cui alla L.P. 15 maggio 2002 n. 7) devono avere una superficie utile non inferiore a 65 mq.
- 3.** Fanno eccezione gli alloggi residenziali costruiti dall'ITEA, dal Comune o da altri Enti pubblici istituzionalizzati per i quali comunque la superficie utile non potrà essere inferiore a 35 mq., ovvero gli interventi sul patrimonio edilizio esistente qualora gli alloggi siano già di dimensioni inferiori ai 65 mq..
- 4.** Nel caso di interventi su alloggi recuperati da porzioni già definite in edifici esistenti alla data 20.04.1993 (*deliberazione del C.C. n. 30/2 dd. 20.04.1993-variante regolamentare all'art. 51 REC*), non modificabili in pianta e già adibiti ad uso diverso, è consentito derogare alla superficie minima dell'alloggio, purché la nuova superficie utile minima non sia inferiore a mq. 45.
- 5.** (ex comma 10) Si definisce superficie utile la superficie di pavimento dell'alloggio misurata al netto da murature, pilastri, tramezze, sguinci, vani di porte e finestre, da eventuali rampe scala e pianerottoli intermedi di scale interne, da logge e balconi e con esclusione delle superfici il cui soffitto si trovi ad un'altezza inferiore 1 m dal pavimento.
- 6.** Nei casi di adeguamento alla normativa disabili della larghezza delle scale e dei percorsi orizzontali è consentito ridurre la superficie dell'alloggio se è dimostrata l'impossibilità tecnica di soluzioni alternative.
- 7.** Nel caso di nuova costruzione, ristrutturazione totale di edifici esistenti o ristrutturazioni parziali, la media della superficie degli alloggi interessati dall'intervento, non potrà essere inferiore a mq. 65 e la superficie minima degli alloggi non potrà essere inferiore a mq 45.
- 8.** Con riferimento a quanto disposto al comma 6, nel caso di appartamenti di proprietari diversi, dovrà essere presentato il consenso degli interessati al calcolo della media.
- 9.** Per alloggio e per unità abitativa turistica alberghiera (R.T.A. di cui alla L.P. 15 maggio 2002 n. 7) si intende uno o più vani abitabili corredati da vani accessori, funzionalmente collegati tra loro e destinati alla residenza familiare o turistica.
- 10.** Per vano abitabile si intendono le camere da letto, da pranzo, da studio, da soggiorno, le soffitte abitabili, una cucina e gli altri spazi destinati all'abitazione, separati da pareti, che abbiano luce ed aria diretta,

un'ampiezza di almeno 8 mq. Per vani accessori si intendono quelli destinati ai servizi, ai disimpegni, nonché le cucine aventi superficie inferiore a mq. 8.

**11.** Per i locali abitabili valgono le seguenti norme:

- A) zona di fondovalle (fino a quota 500 m. s.l.m.);  
L'altezza utile, misurata da pavimento a soffitto, non può essere inferiore a 2.60 m..  
La superficie di illuminazione e di aerazione, su spazi liberi esterni non può essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.
- B) zona di montagna (da 501 a 900 m. s.l.m.);  
L'altezza utile, misurata da pavimento a soffitto, non può essere inferiore a 2.50 m.. La superficie di illuminazione e di aerazione, su spazi liberi esterni non può essere inferiore a 1/10 della superficie del pavimento.
- C) zona di montagna (oltre 901 m. s.l.m.);  
L'altezza utile, misurata da pavimento a soffitto, non può essere inferiore a 2.40 m.. La superficie di illuminazione e di aerazione, su spazi liberi esterni non può essere inferiore a 1/12 della superficie del pavimento.

**12.** Per quanto concerne il calcolo delle altezze, in presenza di solai piani l'altezza dei locali si misura dal pavimento al soffitto ed in presenza di eventuali travetti portanti a vista, all'estradosso di questi ultimi.

**13.** Per le pertinenze e i locali accessori non destinati ad abitazione permanente quali servizi igienici, lavanderie, guardaroba, corridoi, depositi di pertinenza dell'abitazione, ripostigli, cantine e simili, è ammessa, a qualsiasi piano, un'altezza minima di metri 2,20.

**14.** Per i locali abitabili ricavati in sottotetti delimitati anche parzialmente dalla falda del tetto avente una inclinazione minima del 15% è consentita in tutte le zone un'altezza media ponderale di 2.20 m., misurata dal pavimento all'estradosso dei cantieri, riferita almeno alla superficie minima dei locali di cui al comma 10 del presente articolo e per almeno un bagno per ogni alloggio e per la cucina anche con superficie inferiore a 8 mq.

**15.** Per gli ambienti nei sottotetti destinati a soffitta, ripostiglio o simili non è richiesta alcuna altezza minima.

**16.** Per le mansarde la superficie di illuminazione ed aerazione non può essere inferiore a 1/12 della superficie del pavimento.

**17.** Per i piani terra adibiti ad usi collettivi (negozi, uffici o pubblici esercizi) è prescritta un'altezza minima di 3.00 m.. Nelle trasformazioni ad uso collettivo dei piani terra degli edifici esistenti alla data di approvazione del presente Regolamento è consentita l'altezza minima di 2.60 m..

**18.** Per i negozi alti almeno 4.60 m. sono ammessi soppalchi purché: la loro superficie non superi il 40% della superficie del negozio, siano disimpegnati unicamente dal negozio medesimo ed abbiano un'altezza minima di 2.20 m.

- 19.** Negli interventi di solo restauro e risanamento conservativo o comunque negli interventi soggetti alla disciplina delle cose di interesse artistico o storico, è consentito derogare alle norme di cui ai commi 11, 16 e 17 purché l'autorità sanitaria comunale accerti espressamente la sufficienza igienica dei locali abitabili.
- 20.** Ogni alloggio deve essere dotato di idoneo sistema di smaltimento delle acque meteoriche e di rifiuto, di allacciamento alle reti idriche ed elettriche, di impianto di riscaldamento, di almeno un servizio igienico, di cucina o angolo cottura.

**Art. 43**  
**SOPPALCHI**

1. La costruzione di soppalchi aperti sui locali da soppalcare è ammessa nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - a) la superficie soppalcata non deve superare il 50% della superficie netta del locale da soppalcare;
  - b) i locali soppalcati dovranno avere un'altezza di ml. 2,40 che va calcolata dal pavimento all'intradosso del soppalco e non delle travi portanti.

**Art. 44**  
**SERVIZI IGIENICI**

1. Nelle abitazioni almeno un servizio igienico deve avere dimensioni conformi a quanto previsto dalle vigenti normative per il superamento delle barriere architettoniche, comunque la superficie minima non deve essere inferiore a mq. 4,00, e deve essere dotato di lavabo, vasca da bagno o doccia, tazza, bidet.  
Nei casi di adeguamento alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche è consentita l'eliminazione del bidet e la sostituzione della vasca con una doccia a pavimento.
2. Eventuali altri servizi nell'alloggio o in locali di pertinenza possono avere superficie minore, comunque non inferiore a mq. 2,00.
3. I servizi igienici in ambienti a destinazione non residenziale, qualora non disciplinati da specifica normativa di settore, non potranno avere dimensioni inferiori a mq. 2,00.
4. Tutti i servizi igienici dovranno avere:
  - a) aerazione ed illuminazione diretta dall'esterno mediante finestra di superficie non inferiore a mq. 0.80, oppure ventilazione meccanica con un minimo di 15 ricambi all'ora, da assicurarsi mediante impianto di aspirazione regolato da temporizzatore.
  - b) la ventilazione meccanica, con le caratteristiche di cui al punto precedente, è sempre obbligatoria nel caso di finestre in falda indipendentemente dalla loro dimensione;
  - c) pareti rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di metri 2,00 dal pavimento, o a tutta altezza nel caso la medesima sia inferiore a metri 2,00.
5. I servizi igienici non devono comunicare direttamente con cucine e soggiorni.
6. Le colonne di scarico, ove possibile, devono essere prolungate al di sopra del tetto e realizzate in maniera tale da evitare la trasmissione di odori attraverso i tubi di ventilazione.

**Art. 45**  
**CUCINE E ANGOLI COTTURA**

1. Per il locale adibito a cucina deve essere assicurata diretta illuminazione e aerazione nel rispetto dell'art. 42 del presente Regolamento .
2. L'eventuale angolo cottura annesso al locale soggiorno deve comunicare direttamente e ampiamente con quest'ultimo.
3. Nei nuovi edifici, nelle ristrutturazioni totali e in tutti gli altri interventi in cui sia possibile, le cucine e gli angoli cottura devono essere dotati di tubo di ventilazione per lo scarico dei vapori e deve essere in ogni caso assicurata l'immissione di aria esterna.
4. Il tubo di ventilazione deve rispondere ai requisiti previsti dall'art. 51 del presente Regolamento.
5. Le cucine di ristoranti, pizzerie e attività simili dovranno essere dotate di idoneo sistema di aspirazione meccanica dei vapori e dei fumi direttamente sui luoghi ove questi vengono prodotti.
6. Il tubo o i tubi di ventilazione devono essere stagni, conformi alle leggi, norme vigenti e norme UNI, e vanno prolungati almeno 1,00 metro sopra la falda del tetto.
7. In ogni caso i vapori e i fumi non devono recare molestia e/o disagi alle abitazioni circostanti.
8. Le colonne di scarico devono essere prolungate al di sopra del tetto e realizzate in maniera tale da evitare la trasmissione di odori attraverso i tubi di ventilazione.

**Art. 46**  
**LOCALI A PIANO TERRENO, SEMINTERRATI E INTERRATI**

1. I locali siti a piano terreno adibiti ad abitazione devono essere pavimentati a quota non inferiore al livello degli spazi verso i quali prospettano.
2. E' ammesso l'uso abitativo di locali interrati o seminterrati purchè l'altezza media ponderale della parte emergente dal terreno sia maggiore o uguale ad 1,60 mt.  
Non è ammesso adibire ad uso lavorativo i locali interrati e seminterrati, salvo quelli nel rispetto della normativa vigente in materia di igiene per gli ambienti di lavoro. In tal caso gli eventuali nuovi locali che risultassero parzialmente contro terra dovranno essere separati dal terreno con un'intercapedine areata ed ispezionabile avente larghezza minima di ml. 0,80 e massima di ml. 1,20.
3. E' ammesso l'utilizzo di locali interrati ad uso deposito, magazzino, cantina, ripostiglio, tavernetta, servizio igienico, lavanderia, corridoi, garage, ecc..  
La tavernetta dovrà avere un'idonea aerazione naturale, mentre il servizio igienico e la lavanderia potranno essere aerati anche con sistema meccanizzato.

4. I locali interrati e seminterrati potranno essere adibiti a sale aperte al pubblico (sala ristorante, sala giochi, palestra, ecc..) qualora la competente autorità sanitaria abbia accertato l'esistenza degli indispensabili requisiti di ordine igienico.
5. Nei locali interrati è vietata l'installazione, il deposito e qualsiasi utilizzo di apparecchiature o impianti alimentati a gas GPL.
6. Nei locali seminterrati è vietata l'installazione, il deposito e qualsiasi utilizzo di apparecchiature o impianti alimentati a gas GPL salvo che norme specifiche lo consentano.

#### **Art. 47** **AUTORIMESSE E POSTI MACCHINA**

1. Le autorimesse devono rispettare le specifiche norme in vigore.
2. Le autorimesse possono essere a box singoli o con la sola indicazione dei posti macchina.
3. Il box e i posti macchina devono avere le dimensioni minime stabilite dalla D.G.P. n. 2930 del 10.12.2004.
4. L'altezza minima del locale delle autorimesse aventi capacità di parcheggio non superiore a nove autoveicoli è di metri 2,20.
5. L'altezza minima delle autorimesse aventi capacità di parcheggio superiore a nove autoveicoli è quella prevista dal D.M. Int. 01 febbraio 1986 e s.m..
6. L'inizio delle rampe di accesso alle autorimesse e ai piani interrati in generale deve essere arretrato di metri 1,50 dal limite dell'area soggetta al transito e realizzato in modo tale da garantire la sicurezza al traffico sia pedonale che veicolare e consentire l'agevole stazionamento dei veicoli che devono immettersi nell'area.
7. Le rampe di cui al comma precedente non potranno avere pendenza superiore al 20% e dovranno essere adeguatamente raccordate alle estremità; la pavimentazione deve essere eseguita con materiali antisdrucchiolevoli.
8. Le corsie di manovra delle autorimesse dovranno consentire il facile movimento degli autoveicoli e dovranno avere ampiezza non inferiore a metri 4,50 e a metri 5,00 nei tratti antistanti i box, o posti auto, ortogonali alla corsia.
9. Le rampe e le corsie di accesso devono avere larghezza non inferiore a metri 3,00 se a senso unico e a metri 4,50 se a doppio senso.
10. Per autorimesse sino a quindici autovetture è consentita una sola rampa avente larghezza non inferiore a metri 3,00.

#### **Art. 48** **SCALE**

1. Tutte le nuove scale dei fabbricati, fino all'ingresso dell'alloggio, se non costituiscono parte comune devono avere larghezza non inferiore a m 1,00.

Per le altre scale al servizio di locali abitabili valgono le norme previste dalla normativa per il superamento delle barriere architettoniche e comunque dovranno avere una larghezza non inferiore a m 0,80.

2. Le scale di uso individuale possono avere pedata a forma trapezoidale. Tutte le pedate, misurate in asse alla scala, deve avere misura costante non inferiore a cm 25.  
La larghezza minima della pedata nel punto più stretto non deve essere inferiore a cm 14.  
La somma tra il doppio dell'alzata e la pedata deve essere compreso fra 62 e 64 cm.
3. Le scale nei restauri e nei risanamenti possono avere pedata a forma trapezoidale. Tutte le pedate, misurate in asse alla scala, deve avere misura costante non inferiore a cm 28.  
La larghezza minima della pedata nel punto più stretto non deve essere inferiore a cm 14.  
La somma tra il doppio dell'alzata e la pedata deve essere compreso fra 62 e 64 cm.
4. I nuovi vani scala devono essere dotati di ventilazione pari ad 1/30 della superficie in pianta del giro scale.

#### **Art. 49 PARAPETTI E BALCONI**

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

#### **Art. 50 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. E' consentito che l'apertura di detti locali avvenga su apposita precamera direttamente ventilata, fatta salva diversa prescrizione derivante da normativa specifica.
2. 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.
3. 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. 51**  
**CAMINI E CONDOTTI**

1. I prodotti della combustione e i vapori devono essere scaricati nell'atmosfera secondo le modalità previste dalle leggi, norme vigenti e norme UNI e in ogni caso non devono recare molestia e/o disagi alle abitazioni circostanti.
2. Nel caso di aspirazione meccanica centralizzata, i tubi di ventilazione dovranno avere la sezione risultante da idoneo calcolo che garantisca i ricambi minimi orari richiesti.
3. Nel caso di condotti collettivi ramificati o nel caso di condotti a servizio esclusivo di singoli locali, i tubi di ventilazione dovranno avere la sezione minima di cm<sup>2</sup> 100 per ogni locale servito.
4. Nei nuovi edifici, nelle ristrutturazioni totali e in tutti gli altri interventi in cui sia possibile, i tubi di ventilazione delle abitazioni devono essere prolungati al di sopra del tetto.  
Negli interventi in cui non sia possibile prolungare i tubi di ventilazione al di sopra del tetto è possibile realizzare gli sbocchi in facciata.
5. I prodotti della combustione, i vapori e qualsiasi esalazione che possa recare disturbo, creati dalle attività diverse dall'abitazione, devono essere sempre scaricate con camini o condotti prolungati sopra la falda del tetto di almeno m 1,00 e in ogni caso non devono recare molestia e/o disagi alle abitazioni circostanti.

**Art. 52**  
**CAMERE D'ARIA, ISOLAZIONI E VESPAI**

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

**Art. 53**  
**SCARICO DELLE ACQUE METEORICHE E DI RIFIUTO**

1. E' vietato scaricare direttamente sul suolo pubblico le acque provenienti dai tetti, dai cortili e dalle aree private in genere.
2. Lo smaltimento delle acque meteoriche e di rifiuto dovrà avvenire secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente e dal Regolamento per il Servizio di Fognatura Comunale.
3. Per l'esecuzione delle opere necessarie allo smaltimento delle acque meteoriche e di rifiuto deve essere chiesta autorizzazione al Sindaco o ad altri enti competenti.

**Art. 54**  
**ACQUA POTABILE**

1. Ogni edificio, anche se isolato, deve essere fornito di acqua potabile distribuita in misura tale da garantire il regolare rifornimento.
2. Qualora l'acqua non sia approvvigionata dall'acquedotto comunale, la potabilità dovrà essere certificata da laboratorio autorizzato.

**Art. 55**  
**DISTANZE DEI MURI DAI CONFINI E DAI FABBRICATI**

1. I muri di sostegno del declivio naturale e quelli che delimitano le rampe di accesso agli interrati possono essere realizzati a confine indipendentemente dalla loro altezza.
2. I terrapieni artificialmente creati dall'uomo con i relativi muri di contenimento, le terre armate, le scogliere e quant'altro, costituiscono costruzione rilevante agli effetti delle distanze.
3. I muri, le scogliere, le terre armate di contenimento di terrapieni di origine artificiale devono essere contenuti dall'inclinata di 45° con l'orizzontale passante per la quota del terreno naturale in corrispondenza del confine di proprietà.
4. Sono ammesse distanze inferiori con il consenso del proprietario finitimo rispettando comunque le distanze dagli edifici previste dalle Norme di Attuazione.
5. I muri di sostegno a monte e a valle delle strade pubbliche e degli accessi dalla viabilità alle singole proprietà possono essere realizzati a confine indipendentemente dalla loro altezza, purchè non creino pregiudizio per la circolazione stradale e comunque previo parere favorevole dell'ente gestore.
6. I muri, le scogliere, le terre armate di contenimento di terrapieni di origine artificiale, nonché i muri di sostegno del declivio naturale devono interamente essere iscritti in una linea di 45° avente origine dall'intersezione del piano di spiccato con la parete perimetrale dell'edificio.

# **CAPITOLO X**

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

### **Art. 56**

#### **ELEMENTI DI ARREDO URBANO**

- 1.** Sulla proprietà privata, quale pertinenza di edifici, la posa di manufatti costituenti arredi esterni fissi come attrezzature minute adibite a gioco bambini, fontane, fioriere, barbecue e simili non necessita di concessione o denuncia d'inizio di attività ma va semplicemente comunicata in Comune. Qualora gli stessi manufatti non siano fissi la comunicazione non è dovuta. Gli arredi si intendono fissi quando non sono movimentabili manualmente, anche se semplicemente appoggiati al suolo.
- 2.** La posa di manufatti costituenti arredi esterni tipo gazebo, strutture a graticcio, pergolati e simili (con una superficie coperta non superiore a m<sup>2</sup> 10 e altezza massima al colmo inferiore a m 3), cassette in legno adibite a gioco bambini (delle dimensioni massime di m<sup>2</sup> 4 e altezza massima di m 2,40 al colmo), e simili, anche semplicemente appoggiati al suolo, sono soggetti a comunicazione al Sindaco. Tali manufatti dovranno rispettare le distanze minime di m 3 dalle costruzioni e m 1,5 dai confini.
- 3.** I manufatti di cui ai commi 1 e 2 restano assoggettati al rispetto delle fasce previste dai singoli vincoli eventualmente presenti sul territorio.
- 4.** L'installazione di distributori automatici su facciate o su area libera sia di proprietà pubblica che privata è soggetta alle preventive autorizzazioni amministrative.
- 5.** E' consentita la posa di chioschi, purché finalizzati alla vendita o all'esposizione, e purché di superficie coperta non superiore a m<sup>2</sup> 10. Tali strutture devono essere armonicamente inserite nel contesto edificato o nel paesaggio, non incidono sugli indici urbanistico-edilizi e sono assoggettate a denuncia d'inizio di attività. Tali manufatti dovranno rispettare le distanze minime di m 3 dalle costruzioni e m 1,5 dai confini.
- 6.** E' ammessa la posa di strutture per la copertura e la delimitazione di spazi pubblici, concessi temporaneamente in uso, per la collocazione di tavolini e sedie, a scadenza stagionale, antistanti esercizi pubblici. La tipologia di tali strutture deve essere preventivamente autorizzata in via amministrativa; qualsiasi successiva modifica dovrà essere del pari autorizzata. Gli interventi di cui al presente comma non sono soggetti a concessione o denuncia d'inizio di attività.
- 7.** E' consentita la realizzazione di strutture chiuse, in materiale prevalentemente trasparente, all'esterno di esercizi pubblici, purché direttamente collegate con essi, su suolo privato. Tali manufatti dovranno avere caratteristiche tipologiche e formali consone con l'architettura dell'edificio, dovranno essere armonicamente inserite nel contesto urbano e

non dovranno contrastare con le disposizioni vigenti in materia di commercio, di viabilità e con le norme del Codice Civile. Gli interventi di cui al presente comma sono soggetti ad autorizzazione del Sindaco previo parere favorevole della Commissione Edilizia sui caratteri paesaggistici della proposta.

## **Art. 57** **VOLUMI TECNICI E LEGNAIE**

**1.** Non sono soggette al rispetto delle norme definite dai precedenti articoli i seguenti manufatti:

- a) i volumi tecnici, costruiti di norma oltre la linea di gronda per soddisfare esigenze di carattere tecnico relative alla funzionalità dei servizi o degli impianti tecnologici dell'edificio, quali (il locale macchine dell'ascensore) la torretta extracorsa dell'ascensore, i serbatoi dell'acqua, le canne fumarie o simili;
- b) la realizzazione di rivestimenti esterni a scopo di isolamento termica (cappotti termici) su edifici esistenti o autorizzati anteriormente all'entrata in vigore del presente regolamento purché restino rispettate le distanze minime di m 3 dalle costruzioni e m 1,5 dai confini;
- c) le cabine di trasformazione dell'energia elettrica o similari;
- d) le cabine di pompaggio di acquedotti o di impianti fognari;
- e) le cabine di compressione di gasdotti;
- f) gli impianti di depurazione delle acque di scarico o degli aeriformi;
- g) le tettoie con destinazione legnaia di cui al comma successivo

**2.** Nelle aree di pertinenza di edifici esistenti, per ogni edificio, è consentita la realizzazione di una sola legnaia e, qualora lo stesso abbia più proprietari, occorre avere la maggioranza assoluta, ai sensi di legge, per la realizzazione della legnaia (anche se costruita su terreno in proprietà esclusiva). Tali manufatti dovranno rispettare le distanze minime di m 3 dalle costruzioni e m 1,5 dai confini, nonché la distanza massima di m 30 dall'edificio di cui costituiscono pertinenza.

Caratteristiche tecniche di dette legnaie:

- a) tipologia delle falde, due solo se isolate rispetto ad edifici, una se costruite a ridosso dell'edificio;
- b) pendenza delle falde compresa fra 35% e 45%;
- c) manto di copertura in scandole od assoni;
- d) struttura portante in legno;
- e) rivestimento laterale su uno o più lati eseguito con tamponamento in grigliato verticale od orizzontale costituito da elementi in legno con luce minima di cm 3 tra ogni elemento;

- f) eventuale realizzazione di una o più aperture con ante uguali al rivestimento;
- g) eventuale pavimentazione esclusivamente in tavolato di legno;
- h) altezza massima misurata a metà falda m. 2.50;
- i) dimensioni in pianta per tipologia in aderenza da un minimo di m 1.20x2.00 ad un massimo di m 2.00x7.50, per tipologia isolata da un minimo di m 2.00x3.00 ad un massimo di m 3.00x5.00.

### **Art. 58**

#### **DECORO DELLE FACCIATE, DELLE RECINZIONI E DEI MURI**

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

### **Art. 59**

#### **RECINZIONI DELLE AREE E IMPIANTO DEGLI ALBERI**

1. Per le recinzioni delle aree valgono le seguenti prescrizioni:
  - a) entro i limiti delle aree destinate all'edificazione le recinzioni non possono superare l'altezza complessiva di 1.40 m esse devono essere realizzate in legno e possono avere la base in muratura a condizione che la sua altezza sia inferiore a 0.40 m;
  - b) entro i limiti delle aree destinate ad usi agricoli le recinzioni devono essere realizzate in legno e devono avere forma e dimensioni secondo le caratteristiche ambientali e le esigenze funzionali.
2. E' vietato in ogni caso l'uso di materiali taglienti ed acuminati.
3. Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può autorizzare la realizzazione di recinzioni in ferro o materiale diverso dal legno.
4. Nelle zone residenziali sul lato adiacente la pubblica via devono essere arretrate di 1.50 m dal ciglio della strada.

5. Il Sindaco sentita la Commissione Edilizia, può vietare l'uso delle recinzioni o imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie.
6. La recinzione delle aree agricole è vietata. È consentita la protezione dei manufatti e degli edifici esistenti con una recinzione a siepe (tipo pascolo) con ritti in legno ed unico traverso orizzontale con altezza massima pari a ml. 1,20.  
Le recinzioni, i pali, gli ancoraggi e gli ostacoli fissi in genere dovranno comunque essere arretrati di m 1,50 dal ciglio stradale esistente.

#### **Art. 60**

### **INSEGNE, TARGHE, TABELLE E TENDE**

1. La segnaletica indicativa di attività private è soggetta ad autorizzazione amministrativa, non può impedire o confondere la segnaletica stradale ufficiale e dovrà essere posizionata su appositi supporti individuati dall'Amministrazione diversi da quelli della segnaletica stradale.
2. Le insegne e la segnaletica pubblicitaria, se non poste complanari sulla facciata dell'edificio, devono distare almeno metri 3,00 dal ciglio stradale.
3. Le tende parasole poste sulle facciate prospettanti le strade e gli spazi pubblici del centro storico sono soggette a denuncia d'inizio di attività.
4. Le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico sono ammesse a condizione che la loro altezza dal suolo sia in ogni punto superiore a 2.20 m e la proiezione della sporgenza massima sia arretrata di almeno 50 cm dal filo esterno del marciapiede. La posizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilità;
5. le lampade, i fanali, le insegne ed altri infissi sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, ad una altezza superiore a 4,5 m a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza dello spazio prospettante con un massimo di 1 m;
6. In ogni caso tende, insegne e targhe devono essere conformi al pubblico decoro e non possono impedire o confondere la segnaletica stradale ufficiale e creare pericolosità al pubblico transito.

#### **Art. 61**

### **SPORGENZE SULLE VIE E PIAZZE PUBBLICHE**

1. Sul suolo pubblico possono aggettare solamente le sporgenze delle falde di copertura. Debbono inoltre essere rispettate le seguenti prescrizioni e gli interventi di cui ai seguenti punti a-b-c :
  - a) le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico sono ammesse a condizione che la loro altezza dal suolo sia in ogni punto superiore a 2.20 m e la proiezione della sporgenza massima sia arretrata di almeno 50 cm dal filo esterno del marciapiede. La posizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilità;

b) le lampade, i fanali, le insegne ed altri infissi sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, ad una altezza superiore a 4,5 m a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza dello spazio prospettante con un massimo di 1 m.;

c) è consentita la realizzazione di balconi ad altezza da terra inferiore a m. 4.50 laddove non esistano, (a giudizio della C.E.C.), esigenze di traffico veicolare tali da ritenere pericolosa o dannosa la loro realizzazione.

2. Nelle aree del centro storico, forma e dimensione degli aggetti vanno rivalutati in funzione delle caratteristiche tipologiche e figurative dell'ambiente.
3. I serramenti prospettati su spazi pubblici, ad una altezza inferiore a 4.50 m devono potersi aprire senza sporgere dal perimetro esterno.
4. Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale sono ammesse, previa concessione da parte del Comune, le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, per dare luce ai sotterranei, purché siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, tecnicamente idonei e collocati a perfetto livello del suolo.

#### **Art. 62**

#### **OBBLIGHI DI MANUTENZIONE**

1. Ogni proprietario deve mantenere il proprio edificio e tutte le parti di esso, comprese le pertinenze, in condizioni di sicurezza e di igiene.
2. A tal fine il Sindaco interviene e adotta i provvedimenti di legge a tutela della pubblica salute e incolumità.

#### **Art. 63**

#### **NUMERI CIVICI, SEGNALETICA STRADALE, 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;
  - c) pali, bracci, apparecchi illuminanti, ganci, cavi, cassette di derivazione, eventualmente alloggiati in apposite nicchie, per la pubblica illuminazione.
  - d) targhe informative di pubblico interesse.
2. I privati sono tenuti a rispettare i numeri e le tabelle apposte dal Comune, a non coprirle o nasconderle alla pubblica vista, a ripristinarle qualora risultino distrutte o danneggiate per fatto a loro imputabile.

**Art. 64**  
**PASSI CARRAI**

abrogato

**Art. 65**  
**PORTICI E PASSAGGI COPERTI**

1. I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di pubblico passaggio, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura ed a spese dei proprietari.
2. Il pavimento ed i corpi illuminanti dei portici, destinati ad uso pubblico devono essere realizzati con materiale riconosciuto idoneo dal Comune.
3. Le opere di manutenzione dei portici sono a carico del proprietario.
4. Le aree costituenti i portici ed i passaggi coperti rimangono di proprietà privata gravate però da servitù perpetua di pubblico transito.
5. La larghezza dei portici, misurata tra il filo interno degli elementi di sostegno ed il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di 1,5 m, mentre l'altezza non deve essere inferiore a 2.60 m.

**Art. 66**  
**ANTENNE E APPARECCHIATURE ESTERNE PER IL  
CONDIZIONAMENTO**

1. E' vietata l'istallazione di antenne paraboliche riceventi e di antenne radiotelevisive riceventi sulle facciate e sui balconi degli edifici.
2. E' vietata l'istallazione di apparecchiature per il condizionamento sulle facciate prospettanti le strade e gli spazi pubblici del centro storico.
3. L'istallazione di impianti fissi di telecomunicazione con potenza massima al connettore d'antenna non superiore a 3 Watt sono soggetti esclusivamente all'osservanza limiti e dei valori stabiliti dalla normativa statale in materia di campi elettromagnetici e devono essere segnalati all'Agenzia Provinciale per la Protezione dell'Ambiente e ai comuni territorialmente interessati entro sessanta giorni dalla loro istallazione.
4. Eventuali deroghe potranno essere autorizzate dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia.

**Art. 67**  
**COLLETTORI SOLARI - CELLE FOTOVOLTAICHE**

- 1.** L'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici deve rispondere ai requisiti fissati nell'allegato alla deliberazione G.P. n. 1529 d.d. 28.07.2006. È soggetta a denuncia d'inizio di attività salvo che l'installazione non sia connessa ad altre opere che richiedono la concessione edilizia. Sono soggetti al rilascio della concessione edilizia gli impianti fotovoltaici destinati prevalentemente alla produzione di energia da cedere in rete o comunque a soggetti terzi.
- 2.** L'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici all'interno dei centri storici e sugli edifici, siti, manufatti di interesse storico verrà disciplinata con specifico provvedimento del Consiglio Comunale ai sensi della deliberazione G.P. n. 1529 d.d. 28.07.2006. Fino all'adozione della sopraccitata deliberazione del Consiglio Comunale l'installazione potrà avvenire solo previo parere favorevole del Sindaco ai sensi dell'art. 99 della L.P. 22/91. È vietato collocare pannelli solari termici e fotovoltaici su edifici soggetti a restauro.
- 3.** Nelle aree soggette a tutela del paesaggio di cui al Piano Urbanistico Provinciale, l'autorizzazione paesaggistica è rilasciata previo parere della commissione edilizia comunale che si esprime in conformità ai criteri di cui alla deliberazione G.P. n. 1529 d.d. 28.07.2006.

# **CAPITOLO XI**

## **COSTRUZIONI A SPECIALE DESTINAZIONE**

### **Art. 68**

#### **STALLE E RICOVERI PER ANIMALI**

- 1.** Le nuove stalle devono essere localizzate solo negli spazi aperti individuati dal P.R.G. e distare almeno metri 50 dalle aree:
  - A) Insediamenti storici;
  - B) Aree per insediamenti prevalentemente residenziali;
  - C) Aree produttive del settore secondario;
  - D) Aree commerciali e turistiche;
  - E) Aree per campeggi;
  - F) Aree per servizi ed attrezzature;
  - G) Verde pubblico e parchi urbani;
  - H) Aree per parcheggi.
- 2.** La distanza minima delle nuove stalle dalle prese dell'acquedotto, dalle sorgenti, dai fiumi, torrenti e rivi deve essere di metri 100.
- 3.** La distanza per gli allevamenti di suini dalle aree di cui al comma 1, deve essere di metri 100.
- 4.** I ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore ad 1/20 della superficie del pavimento, devono inoltre essere ventilati con canne che partendo dal soffitto si elevino oltre il tetto.
- 5.** Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo e a superficie liscia impermeabile, le quali adducano il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni.
- 6.** Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione.
- 7.** Le porte devono aprirsi verso l'esterno.
- 8.** Le stalle ed altri ricoveri per animale in genere non devono comunicare con i locali di abitazione. La distanza, misurata in proiezione orizzontale, fra le aperture delle stalle e le finestre delle abitazioni che si affacciano sulla stessa facciata non deve essere inferiore a metri 3,00.
- 9.** Non è comunque consentito destinare ad uso abitativo i locali soprastanti i ricoveri per animali.
- 10.** Per le attività esistenti, qualora sopra le stalle siano costruiti dei locali di abitazione, il solaio di separazione deve essere costruito con materiale che impedisca qualsiasi passaggio di gas.
- 11.** Le stalle ed i ricoveri per animali in genere devono rispettare le normative igienico-sanitarie per la produzione degli alimenti ed il benessere degli animali.

- 12.** Se la nuova stalla viene realizzata al di sopra di vasche, di un qualsiasi tipo, a servizio dell'acquedotto comunale o privato, o al di sopra di prese dell'acquedotto, la progettazione dovrà essere correlata da una perizia geologica che attesti l'assenza di rischio di inquinamento.

## **Art. 69 CONCIMAIE**

- 1.** Oltre alle protezioni necessarie alla prevenzione degli infortuni le concimaie devono essere impermeabili, costruite in cemento o altro materiale che garantisca la tenuta stagna del raccoglitore di letame, ed essere coperte. L'apertura può avvenire unicamente nelle operazioni di carico e scarico del letame.
- 2.** La platea deve avere superficie non inferiore a mq 4,00 per capo adulto di bestiame e comunque adeguata in ogni caso al volume del letame. Devono avere idonea pendenza a raccogliere il colaticcio nell'apposito pozzetto che deve essere a tenuta stagna e avere dimensione non inferiore a mc 2,00 per capo adulto.
- 3.** Le concimaie andranno collocate il più lontano possibile dalle abitazioni e all'esterno delle aree di rispetto e tutela delle falde acquifere.
- 4.** All'entrata in vigore del presente Regolamento, salvo diverse disposizioni stabilite dall'Amministrazione Comunale, sentito il parere del competente organo dell'A.P.S.S., devono essere rispettate le seguenti distanze:
  - 10 metri dai confini di proprietà;
  - 10 metri dalle stalle;
  - 75 metri dalle abitazioni;
  - 40 metri dalle strade o quella prevista dalle fasce di rispetto stradale se maggiore;
  - 100 metri da cisterne e prese d'acqua potabile (fatta salva l'eventuale maggiore distanza individuata dalle fasce di rispetto);
- 5.** Per le distanze dei complessi zootecnici esistenti, su richiesta debitamente motivata, previo parere dell'Amministrazione comunale, sentito il competente organo dell'A.P.S.S., potranno essere concesse deroghe alle distanze di cui sopra in relazione alle caratteristiche tipologiche e funzionali dell'allevamento e al contesto ambientale in cui esso si colloca.
- 6.** Il conferimento del letame, così come lo svuotamento, andranno sempre eseguiti in modo da non arrecare alcun disturbo in fatto di rumore od odore al vicinato.
- 7.** Sono fatte salve le specifiche norme contenute nel Testo Unico delle Leggi Provinciali in materia di tutela dell'ambiente dagli inquinamenti.

## **CAPITOLO XII**

# **CERTIFICAZIONI DI ABITABILITÀ, AGIBILITÀ E DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

### **Art. 70**

#### **CERTIFICATO DI AGIBILITÀ**

1. Gli edifici non possono essere abitati o destinati alla frequenza dell'uomo senza la preventiva certificazione di agibilità che viene rilasciata previo accertamento della conformità della costruzione alle norme vigenti ed al progetto approvato.
2. Il certificato di agibilità è necessario sia per le nuove costruzioni, sia per la rioccupazione di unità immobiliari o edifici che siano stati oggetto di interventi edilizi di ristrutturazione e risanamento conservativo, ovvero per tutti gli interventi che comunque possono influire sulle condizioni di salubrità degli edifici esistenti.
3. La domanda per il rilascio del certificato di agibilità è presentata dal proprietario o da chi ne ha titolo in carta resa legale sull'apposito modulo predisposto dall'Amministrazione Comunale. Ad essa vanno allegate le necessarie documentazioni, dichiarazioni, certificazioni a seconda del tipo di intervento edilizio realizzato e della destinazione d'uso dell'immobile.
4. Contestualmente alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità va richiesta l'assegnazione, qualora mancante, del numero civico.
5. La domanda e il rilascio del certificato di agibilità sono disciplinati dal D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m..

### **Art. 71**

#### **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

1. L'Amministrazione Comunale rilascia, entro quindici giorni dalla richiesta, certificato di destinazione urbanistica che specifica, per l'immobile o area oggetto della richiesta stessa, le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e adottati.
2. Il certificato conserva validità per un anno dalla data di rilascio, se non intervengono prima modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti.
3. Il suo contenuto ha carattere certificativo rispetto alla disciplina vigente al momento del suo rilascio, ma non vincola i futuri atti che l'Amministrazione Comunale può emanare nel rispetto delle norme vigenti in materia. La dichiarazione è rilasciata indicando la destinazione del P.R.G. dell'area in relazione alle realtà riportate nell'estratto mappa e non può essere utilizzata per la verifica degli indici urbanistici che deve essere effettuata in sede di progetto definitivo.

## **CAPITOLO XIII NORME FINALI E TRANSITORIE**

### **Art. 72 SERVITU' PUBBLICHE SPECIALI**

- 1.** Al Comune è riservata, per ragioni di pubblico servizio e secondo le modalità previste dalla legge, la facoltà di applicare, previo avviso agli interessati, senza che i medesimi possano fare opposizione o richiedere compensi, alle fronti esterne dei fabbricati o costruzioni:
  - a) i numeri civici ed i nomi delle vie, piazze, corsi, viali, vicoli, ecc.;
  - b) gli avvisatori di incendi;
  - c) le targhette degli idranti e saracinesche;
  - d) i capisaldi di quota;
  - e) pali, bracci, apparecchi illuminanti, ganci, cavi, cassette di derivazione, eventualmente alloggiate in apposite nicchie, per la pubblica illuminazione;
  - f) le targhe ed in genere tutte le segnalazioni relative al traffico stradale;
  - g) quanto altro possa essere ritenuto di pubblica utilità.
- 2.** Le spese per la posizione e per la manutenzione di tutte le installazioni di cui al precedente comma, esclusi i numeri civici, sono a carico del Comune.