



COMUNE DI PERGINE VALSUGANA

(Provincia di Trento)

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 48 del 18.12.2024

Sommario

TITOLO I - FINALITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.....	4
Capo I – Oggetto, finalità e rinvii	4
Art. 1 - Oggetto del Regolamento edilizio.....	4
Art. 2 - Finalità del Regolamento edilizio	4
Art. 3 - Rinvio a norme vigenti	4
TITOLO II - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI.....	4
Capo I – Commissione edilizia comunale (CEC)	4
Art. 4 - Composizione della commissione edilizia comunale.....	4
Art. 5 - Competenze e modalità di funzionamento della commissione edilizia comunale.....	5
Art. 6 - Interventi sottoposti al parere della commissione edilizia comunale.....	6
Capo II - Titoli edilizi e comunicazioni	6
Art. 7 - Documentazione tecnica	6
Capo III – Procedure	10
Art. 8 - Modalità di gestione telematica.....	10
Art. 9 - Trasferibilità del titolo abilitativo (voltura)	10
Art. 10 - Parere preventivo.....	10
Art. 11 - Dichiarazione di inagibilità o inabitabilità	11
Capo IV - Contributo di costruzione	11
Art. 12 - Contributo di costruzione	11
Art. 13 - Aliquota del costo medio di costruzione	12
Art. 14 - Archiviazione del procedimento per mancato pagamento del contributo di costruzione	12
Art. 15 - Rateizzazione del contributo di costruzione.....	12
Art. 16 - Rimborso del contributo di costruzione	13
Capo V – Precisazioni in materia di opere di urbanizzazione	13
Art. 17 - Urbanizzazione delle aree e riduzione del contributo di costruzione in caso di realizzazione di opere di urbanizzazione	13
Art. 18 - Condizioni particolari di esecuzione delle opere di urbanizzazione	14
TITOLO III - DISCIPLINA DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI.....	15
Capo I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori.....	15
Art. 19 – Direttore dei lavori e cartello di cantiere	15
TITOLO IV – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI	15
Capo I – Norme igienico-edilizie	15
Art. 20 - Definizioni.....	15
Art. 21 - Locali a piano terreno, seminterrati e interrati	18
Art. 22 - Camera d'aria, intercapedini, isolazioni e vespai.....	18
Art. 23 - Dotazioni minime degli alloggi.....	18
Art. 24 - Dimensioni minime dell'alloggio e dei locali	19
Art. 25 - Altezza minima dei locali.....	19

Art. 26 - Illuminazione ed aerazione dei locali	20
Art. 27 - Interventi sugli edifici esistenti	21
Art. 28 - Servizi igienici.....	21
Art. 29 - Cucine e angoli cottura.....	22
Art. 30 - Soppalchi	22
Art. 31 - Cavedi e rientranze degli edifici.....	23
Art. 32 - Scale	23
Art. 33 - Parapetti.....	24
Art. 34 – Autorimesse	24
Art. 35 - Camini e condotti	24
Capo II – Norme in materia di sostenibilità degli edifici.....	25
Art. 36 - Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici	25
Art. 37 - Utilizzo di fonti energetiche rinnovabili negli edifici	25
Art. 38 - Climatizzazione e risparmio energetico	25
Art. 39 - Ventilazione negli edifici	25
Art. 40 - Contenimento dei consumi idrici	26
Art. 41 - Disposizioni per il contenimento dell'inquinamento acustico	26
Art. 42 - Sistemi di illuminazione.....	27
Art. 43 - Aree a verde	28
Capo III - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico	28
Art. 44 - Mezzi pubblicitari, insegne d'esercizio e targhe professionali	28
Art. 45 - Segnaletica stradale e corpi illuminanti	28
Art. 46 - Passi carrai.....	29
Art. 47 - Numeri civici.....	30
Capo IV – Infrastrutture e reti tecnologiche	30
Art. 48 - Approvvigionamento alle reti dei servizi	30
Art. 49 - Acqua potabile.....	31
Art. 50 - Scarico delle acque meteoriche e acque reflue.....	31
Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico	31
Art. 51 - Elementi di arredo urbano	31
Art. 52 - Sporgenze su vie e piazze pubbliche.....	32
Art. 53 - Griglie ed intercapedini su spazi pubblici.....	33
Art. 54 - Antenne e parabole.....	33
Art. 55 - Apparecchiature esterne per il condizionamento	33
TITOLO V - NORME FINALI	34
Capo I - Entrata in vigore e norme transitorie.....	34
Art. 56 - Norme transitorie.....	34
Art. 57 – Abrogazioni	34
Art. 58 - Entrata in vigore	34

TITOLO I - FINALITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Capo I – Oggetto, finalità e rinvii

Art. 1 - Oggetto del Regolamento edilizio

1. Il Regolamento edilizio comunale (REC) è uno strumento del Comune che ha funzione integrativa, di specificazione, aggiornamento e attuazione degli strumenti di pianificazione territoriale generale oltre che lo scopo, di definire le previsioni necessarie ai fini dell'attuazione della legge provinciale di governo del territorio.
2. I seguenti TITOLI rappresentano i contenuti del Regolamento edilizio comunale ai sensi delle disposizioni della legge urbanistica e del regolamento urbanistico edilizio provinciale.

Art. 2 - Finalità del Regolamento edilizio

1. Le norme del presente Regolamento, elaborate in coerenza con le norme provinciali vigenti sono finalizzate al perseguimento di un ordinato sviluppo edilizio ed una migliore qualità di vita, nel rispetto delle esigenze tecnico-estetiche, igienico - sanitarie, di sicurezza e di vivibilità degli immobili e delle loro pertinenze, anche da parte di persone disabili, nonché a garantire la tutela di valori architettonici ed ambientali, il decoro e lo sviluppo sostenibile correlati all'attività edilizia perseguendo obiettivi di semplificazione, efficienza ed efficacia dell'azione amministrativa.

Art. 3 - Rinvio a norme vigenti

1. Per tutti gli aspetti di interesse dei procedimenti urbanistici ed edilizi si intendono qui recepite tutte le disposizioni normative di emanazione provinciale e statale, qualora applicabili, incidenti sull'attività edilizia.
2. I rinvii alle disposizioni riportate nel presente Regolamento sono quelli vigenti alla data di entrata in vigore del Regolamento stesso. In caso di successive modifiche normative, afferenti alle disposizioni in questione, i rinvii sono da intendersi riferiti alle rispettive modificate disposizioni in vigore.

TITOLO II - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

Capo I – Commissione edilizia comunale (CEC)

Art. 4 - Composizione della commissione edilizia comunale

1. La commissione edilizia comunale è istituita ai sensi delle norme provinciali ed è composta da:
 - a) membri di diritto:
 - Sindaco o l'assessore competente in materia di urbanistica ed edilizia, con funzione di presidente;
 - il comandante locale dei vigili del fuoco;

- b) membri nominati dalla Giunta comunale:
- un tecnico laureato esperto in materia urbanistica ed edilizia iscritto al relativo albo professionale;
 - un tecnico laureato esperto in materia di tutela del paesaggio, iscritti ai relativo albo professionale;
 - un diplomato esperto in materia urbanistico-edilizia o materia di tutela del paesaggio iscritti ai relativo Collegio professionale;
 - un tecnico laureato o diplomato esperto in materia urbanistica edilizia o tutela del paesaggio iscritto albo professionale o collegio da meno di 10 anni. Nel caso in cui non vi fosse alcun candidato in possesso di tale requisito, tale figura potrà essere sostituita con un tecnico laureato o diplomato esperto in materia urbanistica edilizia o tutela del paesaggio iscritto albo professionale o collegio anche da più di 10 anni;
 - un laureato, in possesso dell'abilitazione all'esercizio della professione, esperto nelle scienze della geologia, geotecnica, idrologia e geofisica;
 - un avvocato, libero professionista o in servizio presso enti pubblici..
2. Le funzioni di segreteria e verbalizzazione delle riunioni della commissione edilizia sono affidate al Dirigente o Responsabile dell'Ufficio tecnico o da un dipendente comunale da lui designato. In caso di sua assenza le funzioni di segretario vengono assolve dal funzionario responsabile dell'ufficio edilizia privata. Il personale tecnico partecipa ai lavori della commissione, senza diritto di voto in qualità di relatori/istruttori della pratiche edilizie sottoposte al parere della commissione.
3. La commissione rimane in carica per il periodo di durata del Consiglio Comunale.
4. I componenti della commissione edilizia possono candidarsi per un massimo di tre commissioni consecutive.
5. I componenti ordinari che, senza giustificato motivo, rimangano assenti per più di tre riunioni consecutive decadono e vengono sostituiti. Analogamente si procede in caso di dimissioni o cessazione dalla carica per qualsiasi motivo.
6. Per supplire alle vacanze che si verificassero nel corso del mandato, si procede a nomine sostitutive e gli eletti durano in carica fino al rinnovo della commissione.
7. In caso di assenza del Presidente, le relative funzioni vengono assunte dal commissario più anziano.
8. Per interventi urbanistici o edilizi di particolare rilevanza è facoltà del Presidente affiancare alla commissione edilizia uno o più consulenti senza diritto di voto.
9. 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. 5 - Competenze e modalità di funzionamento della commissione edilizia comunale

1. La commissione edilizia comunale è organo consultivo. Essa ha il compito di coadiuvare con pareri e proposte l'autorità comunale nella attività attinente all'edilizia e all'urbanistica, nonché nella tutela del decoro urbano anche in relazione all'inserimento degli interventi proposti nel contesto insediativo di riferimento. Può fornire in particolare pareri interpretativi relativamente alla normativa vigente attinente l'edilizia e l'urbanistica nonché al Piano Regolatore generale e al presente Regolamento edilizio comunale.
2. Il parere della commissione può essere richiesto su qualsiasi oggetto inerente alla materia edilizia e urbanistica da ciascun organo del Comune che lo ritenga utile ed opportuno come nel caso delle opere pubbliche, fatta eccezione per i casi in cui si è già espressa la

sottocommissione della Commissione provinciale per l'urbanistica e il paesaggio (CUP) o la Commissione per la Pianificazione Territoriale e il Paesaggio della Comunità (CPC).

3. Il parere della commissione edilizia può comunque essere richiesto qualora sia ritenuto opportuno dal responsabile del procedimento.
4. Nelle aree non assoggettate al vincolo di tutela paesaggistico-ambientale la commissione Edilizia può indicare le prescrizioni o le modalità esecutive da apporre al titolo abilitativo necessarie per garantire un corretto inserimento dell'intervento, o comunque necessarie per garantire il decoro e l'estetica delle costruzioni anche in relazione all'ambiente circostante nel rispetto delle indicazioni tipologiche eventualmente previste dal piano regolatore generale (PRG).
5. Per la validità delle adunanze è richiesto l'intervento di almeno la metà più uno dei componenti con diritto di voto.
6. I pareri della commissione edilizia sono resi a maggioranza dei voti espressi dai componenti presenti. In caso di parità prevale il voto di chi presiede.
7. Il verbale delle riunioni della commissione viene redatto dal segretario della commissione che lo firma unitamente al presidente della commissione. Il verbale deve riportare, oltre agli elementi usuali, (data, presenti, oggetto), i pareri espressi dalla commissione, gli esiti delle eventuali votazioni e gli eventuali pareri di minoranza.
8. Ai componenti della C.E.C. viene corrisposto il gettone di presenza come determinato dal Consiglio Comunale ai sensi del Codice degli Enti Locali (C.E.L.).

Art. 6 - Interventi sottoposti al parere della commissione edilizia comunale

1. L'espressione del parere della commissione edilizia comunale, ad eccezione delle pratiche per le quali si è già espressa la sottocommissione della CUP o la CPC, deve essere richiesto per le seguenti fattispecie:
 - a) accertamento della conformità urbanistica di competenza comunale e sovracomunale;
 - b) permesso di costruire e relative varianti, escluse quelle soggette a S.C.I.A.;
 - c) permessi di costruire in deroga;
 - d) permesso di costruire in sanatoria o provvedimento in sanatoria;
 - e) valutazione del contrasto con rilevanti interessi urbanistici e valutazione sulla demolizione parziale ovvero sul pregiudizio della parte eseguita in difformità nel caso di applicazione della sanzione pecuniaria per abusi edilizi;
 - f) interventi soggetti ad autorizzazione paesaggistica di competenza del Sindaco.
2. Per gli interventi di particolare complessità qualora ritenuto necessario da parte del Dirigente o del responsabile del procedimento è sempre ammessa la possibilità di richiedere il parere alla commissione edilizia comunale anche qualora si sia già espressa la sottocommissione della CUP o la CPC, limitatamente ad aspetti che non siano stati oggetto di valutazione da parte della CPC o sottocommissione della CUP.

Capo II - Titoli edilizi e comunicazioni

Art. 7 - Documentazione tecnica

1. La documentazione da allegare ai titoli edilizi è prevista dalla modulistica approvata dalla Giunta provinciale.
2. Il grado di dettaglio della documentazione progettuale è differenziata a seconda dei lavori proposti e deve obbligatoriamente comprendere quanto sotto elencato.

3. Le indicazioni e le quote contenute negli elaborati progettuali devono avere carattere di dimensione idonea per una facile lettura.
4. in ogni caso il progetto deve prevedere una “quota fissa” e/o eventuali altri riferimenti (allineamenti) cui riferire la realizzazione dell’opera. Tale quota e/o riferimenti dovranno essere individuati in posizione accessibile anche dopo la realizzazione dell’opera.
5. Gli eventuali particolari costruttivi devono essere redatti in scala adeguata a rendere chiaramente comprensibile quanto rappresentato.
6. Nel caso di edifici relativi al patrimonio edilizio esistente sulle tavole relative allo stato di raffronto devono essere indicate in nero le strutture esistenti che si intendono conservare, in giallo le parti da demolire ed in rosso le parti da costruire.

Per gli interventi di nuova costruzione su lotto libero:

- a) relazione tecnico-illustrativa evidenziante l’inquadramento normativo, l’analisi del contesto, gli obiettivi dell’intervento, le soluzioni progettuali adottate;
- b) documentazione fotografica dell’area oggetto d’intervento con i relativi punti di ripresa;
- c) rilievo strumentale del piano di campagna con curve di livello, con indicata la posizione della nuova costruzione e di tutte le costruzioni eventualmente presenti sui lotti confinanti, i limiti di proprietà, le eventuali fasce di rispetto che interessano l’area oltre ad ogni ulteriore elemento utile per una corretta valutazione dell’intervento proposto. In planimetria dovranno essere riportate anche le porzioni di terreno e/o edificio interessati dalla presenza di eventuali servitù con l’indicazione del riferimento delle stesse;
- d) planimetria dell’area interessata con l’edificio in progetto, debitamente quotata, con l’indicazione delle distanze dai confini, dai fabbricati circostanti e dal ciglio stradale, le eventuali fasce di rispetto che interessano l’area, l’individuazione quotata degli accessi, dei percorsi veicolari, ed eventuali parcheggi esterni, delle sistemazioni esterne (comprese tipologie di arredi, piantumazioni e materiali utilizzati) con relative quote, anche sui vertici del fabbricato, riferite a punto fisso materializzato oltre che la localizzazione dell’eventuale punto di raccolta dei rifiuti solidi urbani;
- e) in planimetria dovranno essere riportate anche le porzioni di terreno e/o edificio interessati dalla presenza di eventuali servitù con l’indicazione del riferimento delle stesse;
- f) piante quotate di tutti i piani, compresi i piani interrati, i piani sottotetto e la pianta copertura, con indicazione della destinazione e della superficie dei singoli ambienti, delle dimensioni di ciascuna apertura, dei rapporti di aerazione ed illuminazione, nonché la posizione delle canne fumarie, di ventilazione e degli scarichi. Nelle piante relative ai piani interrati e/o seminterrati dovranno essere riportate in modo chiaro le parti di edificio realizzate contro terra;
- g) nel caso in cui l’edificio sia costruito in aderenza con altre costruzioni, devono essere riportati gli ingombri delle costruzioni contigue con l’individuazione dei limiti di proprietà;
- h) nel caso di interventi che interessano solo parte dell’unità immobiliare, gli elaborati grafici dovranno riportare l’interna unità immobiliare interessata dall’intervento;
- i) sezioni planialtimetriche del terreno in numero conveniente ad illustrare l’andamento del livello definitivo del terreno a sistemazioni avvenute con riferimento al profilo del terreno naturale;
- j) sezioni quotate del nuovo edificio in numero sufficiente a garantire un’esatta valutazione del progetto con un minimo di almeno due sezioni ortogonali tra loro; le sezioni dovranno riportare la linea del terreno naturale, l’altezza dell’edificio con riferimento al piano di spiccato così come definito dalla normativa provinciale, l’altezza utile di tutti i piani e lo spessore di tutti i solai, gli sporti degli aggetti, l’andamento dei tetti con l’indicazione della pendenza delle falde, la posizione e le dimensioni di eventuali abbaini, lucernari e simili;
- k) la rappresentazione delle sezioni dovrà essere estesa fino al confine e riportare l’esatta indicazione dei limiti di proprietà;

- l) tutti i prospetti del nuovo edificio con l'indicazione dei camini, dei materiali di finitura impiegati e dei relativi colori dei principali elementi di facciata, dell'andamento del livello naturale del terreno e delle sistemazioni esterne; nel caso in cui l'edificio sia costruito in aderenza con altre costruzioni, devono essere disegnate anche le facciate contigue riportando tutti gli elementi necessari al fine di garantire una corretta valutazione dell'istanza (aperture, balconi, ecc.). Al fine di agevolare la comprensione circa l'articolazione volumetrica dell'edificio, i prospetti dovranno rappresentare anche per le proiezioni delle ombre;
- m) la rappresentazione dei prospetti dovrà essere estesa fino al confine e riportare l'esatta indicazione dei limiti di proprietà;
- n) elaborati, relazioni e dichiarazioni previste dalle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche;
- o) l'ubicazione della centrale termica, con indicata la potenzialità, la posizione del deposito di combustibile;
- p) lo sviluppo grafico-analitico del calcolo e delle verifiche di tutti i parametri urbanistici, edilizi, dei parcheggi (indicando gli eventuali posti auto realizzati extra standard) e del contributo di costruzione;
- q) relazione geologica – geotecnica e studio di compatibilità qualora richieste dalle norme vigenti;
- r) viste tridimensionali con foto inserimento (rendering);
- s) tutta la documentazione richiesta dalle normative in vigore;
- t) le autorizzazioni, i pareri, i visti, i nulla-osta e ogni atto d'assenso comunque denominati previsti dalla legislazione provinciale e nazionale di settore direttamente applicabile.

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente:

- a) relazione, elaborati grafici e attestazione sullo stato legittimo redatte in conformità alla legislazione provinciale e nazionale di settore direttamente applicabile ivi compresi e relativi conteggi al fine di dimostrare il rispetto dei limiti di tolleranza ammessi;
- b) relazione tecnico-illustrativa evidenziante l'evoluzione storica, tipologica e strutturale che l'edificio ha subito nel tempo e gli interventi previsti per garantire la tutela e la valorizzazione degli elementi decorativi eventualmente presenti (affreschi, stucchi, portali, contorni dei fori, collegamenti verticali, parapetti e altri elementi decorativi particolarmente significativi);
- c) la relazione dovrà porre particolare rilievo circa i riferimenti normativi cui si intende riferirsi relativamente all'intervento proposto;
- d) documentazione fotografica dell'edificio nel suo complesso e, nel dettaglio, di tutte le parti di edificio interessate dall'intervento con i relativi punti di ripresa;
- e) planimetria quotata dello stato legittimo, di progetto e di raffronto elaborata in base a rilievo strumentale, debitamente quotata, con indicata la posizione della costruzione interessata dall'intervento e di tutte le costruzioni eventualmente presenti sui lotti confinanti, i limiti di proprietà, le eventuali fasce di rispetto che interessano l'area oltre ad ogni ulteriore elemento utile per una corretta valutazione dell'intervento proposto ivi compreso il rilievo degli spazi aperti, debitamente quotato, contenente l'indicazione della forma e delle dimensioni dell'area, il rilievo di ogni elemento qualificante gli spazi esterni, del tipo di pavimentazione nonché, ove esistano, delle essenze arboree;
- f) in planimetria dovranno essere riportate anche le porzioni di terreno e/o edificio interessati dalla presenza di eventuali servitù con l'indicazione del riferimento delle stesse;
- g) piante quotate dello stato legittimo, di progetto e di raffronto in scala adeguata di tutti i piani oggetto dell'intervento, compresi i piani interrati, i piani sottotetto e la pianta copertura, con indicazione della destinazione e della superficie dei singoli ambienti, delle

dimensioni di ciascuna apertura, dei rapporti di aerazione ed illuminazione, nonché la posizione delle canne fumarie, di ventilazione e degli scarichi. Nelle piante relative ai piani interrati e/o seminterrati dovranno essere riportate in modo chiaro le parti di edificio realizzate contro terra;

- h) nel caso in cui l'edificio sia costruito in aderenza con altre costruzioni, devono essere riportati gli ingombri delle costruzioni contigue con l'individuazione dei limiti di proprietà;
- i) nel caso di interventi che interessano solo parte dell'unità immobiliare, gli elaborati grafici dovranno riportare l'interna unità immobiliare interessata dall'intervento;
- j) sezioni quotate dell'edificio oggetto d'intervento in numero sufficiente a garantire un'esatta valutazione del progetto con un minimo di almeno due sezioni ortogonali tra loro; le sezioni dovranno riportare la linea del terreno naturale, l'altezza dell'edificio con riferimento al piano di spiccato così come definito dalla normativa provinciale, l'altezza utile di tutti i piani e lo spessore di tutti i solai, gli sporti degli aggetti, l'andamento dei tetti con l'indicazione della pendenza delle falde, la posizione e le dimensioni di eventuali abbaini, lucernari e simili;
- k) la rappresentazione delle sezioni dovrà essere estesa fino al confine e riportare l'esatta indicazione dei limiti di proprietà;
- l) nel caso in cui l'edificio sia costruito in aderenza con altre costruzioni, devono essere riportati gli ingombri delle costruzioni contigue;
- m) rappresentazione quotata in scala adeguata di tutti i prospetti e dei fronti interni con l'indicazione dei camini, dei materiali di finitura impiegati e dei relativi colori dei principali elementi di facciata, dell'andamento del livello naturale del terreno e delle sistemazioni esterne; nel caso in cui l'edificio sia costruito in aderenza con altre costruzioni, devono essere disegnate anche le facciate contigue riportando tutti gli elementi necessari al fine di garantire una corretta valutazione dell'istanza (aperture, balconi, ecc.). Al fine di agevolare la comprensione circa l'articolazione volumetrica dell'edificio, i prospetti dovranno rappresentare anche per le proiezioni delle ombre;
- n) la rappresentazione dei prospetti dovrà essere estesa fino al confine e riportare l'esatta indicazione dei limiti di proprietà;
- o) dettagli costruttivi e architettonici che rappresentino in modo adeguato le caratteristiche esecutive e di consistenza, i particolari architettonici e decorativi, l'indicazione dei materiali degli elementi di particolare valenza artistica e storico-architettonica;
- p) elaborati, relazioni e dichiarazioni previste dalle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche;
- q) l'ubicazione della centrale termica, con indicata la potenzialità, la posizione del deposito di combustibile;
- r) lo sviluppo grafico-analitico del calcolo e delle verifiche di tutti i parametri urbanistici, edilizi, dei parcheggi (indicando gli eventuali posti auto realizzati extra standard) e del contributo di costruzione;
- s) relazione geologica – geotecnica e studio di compatibilità qualora richieste dalle norme vigenti;
- t) viste tridimensionali con foto inserimento (rendering). Tale elaborato sarà obbligatorio solo nel caso di completa demolizione e ricostruzione e comunque in tutti i casi in cui venga ritenuto indispensabile su parere insindacabile della commissione edilizia comunale;
- u) tutta la documentazione richiesta dalle normative in vigore;
- v) le autorizzazioni, i pareri, i visti, i nulla-osta e ogni atto d'assenso comunque denominati previsti dalla legislazione provinciale e nazionale di settore direttamente applicabile.

Per gli interventi di demolizione:

- a) relazione, elaborati grafici e attestazione sullo stato legittimo redatte in conformità alla legislazione provinciale e nazionale di settore direttamente applicabile ivi compresi e relativi conteggi al fine di dimostrare il rispetto dei limiti di tolleranza ammessi;
- b) documentazione fotografica dell'edificio nel suo complesso e, nel dettaglio, di tutte la parti di edificio interessate dall'intervento con i relativi punti di ripresa;
- c) progetto di sistemazione dell'area a demolizione avvenuta;
- d) tutta la documentazione richiesta dalle normative in vigore;
- e) le autorizzazioni, i pareri, i visti, i nulla-osta e ogni atto d'assenso comunque denominati previsti dalla legislazione provinciale e nazionale di settore direttamente applicabile.

L'obbligatorietà della documentazione di cui sopra dovrà essere declinata in riferimento all'intervento proposto.

Capo III – Procedure

Art. 8 - Modalità di gestione telematica

1. Le pratiche edilizie che sono state implementate nella piattaforma digitale messa a disposizione dall'Amministrazione comunale, devono essere presentate esclusivamente in modalità telematica mediante tale previa autenticazione del procuratore/delegato. Non è ammessa la presentazione delle pratiche con modalità diverse, fatto salvo il caso di mancato funzionamento della piattaforma attestato dall'Amministrazione stessa. Qualora fossero utilizzate modalità di trasmissione diverse rispetto a quanto previsto al presente comma, le pratiche edilizie trasmesse saranno ritenute irricevibili.
2. Per ogni tipologia di pratica è previsto il pagamento di diritti istruttori e/o diritti di segreteria secondo le tariffe approvate dall'Amministrazione.
3. Non è mai previsto il rimborso dei diritti istruttori e/o dei diritti di segreteria, fatta eccezione per i casi di doppio pagamento o di importi eccedenti il dovuto. In tali casistiche non rientrano le fattispecie di pratiche archiviate su istanza di parte o su decisione dell'Amministrazione né tanto meno pratiche ritenute irricevibili o rigettate.

Art. 9 - Trasferibilità del titolo abilitativo (voltura)

1. Il permesso di costruire in corso di validità deve essere trasferito ai successori o aventi causa del titolare su specifica richiesta di voltura al Comune da parte del nuovo soggetto avente titolo.
2. La voltura non modifica i termini di validità e di decadenza del titolo edilizio e vincola il subentrante ai contenuti dell'atto medesimo.
3. Eventuali modifiche nella titolarità del bene, prima del rilascio del titolo edilizio, devono essere comunicati tempestivamente, utilizzando l'apposita modulistica, per il controllo di titolarità con riferimento ai nuovi intestatari.

Art. 10 - Parere preventivo

1. L'avente titolo o il progettista possono richiedere un parere preventivo circa la fattibilità di interventi edilizi con istanza corredata da:
 - a) idonea documentazione grafica, fotografica, architettonica;
 - b) relazione esplicativa tale da documentare in maniera chiara i quesiti oggetto della richiesta.

2. Saranno presi in considerazione solo quesiti specifici al fine di una valutazione di fattibilità di massima da parte della Amministrazione comunale che comunque non si esprimerà in ordine alla fattibilità dell'intervento nel suo complesso. Il parere rilasciato dall'Amministrazione non costituisce comunque presunzione alcuna di atto abilitativo né espressione vincolante ai fini dell'istruttoria di eventuale titoli edilizi abilitativi.
3. Le richieste di parere preventivo saranno valutate direttamente dall'Ufficio tecnico comunale fatta salva la possibilità di sottoporre il quesito alla commissione edilizia comunale.

Art. 11 - Dichiarazione di inagibilità o inabitabilità

1. Un immobile o una parte di esso può essere dichiarato inagibile quando sussistono motivi di sanità, di sicurezza, o a causa di calamità naturali.
2. Sono motivi di sanità:
 - a) grave carenza di illuminazione naturale;
 - b) grave carenza di ventilazione;
 - c) assenza o assoluta carenza dei servizi igienici;
 - d) assenza o assoluta carenza degli impianti di acqua potabile.Tali carenze devono comunque essere accertate dalla competente Autorità sanitaria su espressa richiesta da parte del Comune.
3. E' motivo di sicurezza la sussistenza di un concreto pericolo di crollo del fabbricato a causa di vetustà, vizi di costruzione o delle caratteristiche meccaniche del suolo.
4. A seguito di calamità naturali possono essere dichiarati inagibili singoli fabbricati o parti di essi quando, in conseguenza del danno, sussista concreto pericolo di crollo.
5. Ai fini del rilascio della dichiarazione di inagibilità per motivi di sanità, devono sussistere tutti i presupposti di cui al precedente comma 2.
6. L'inagibilità non può essere dichiarata quando i vizi riscontrati possono essere eliminati facendo ricorso a lavori di manutenzione straordinaria, ovvero a parziali lavori di risanamento conservativo.

Capo IV - Contributo di costruzione

Art. 12 - Contributo di costruzione

1. La disciplina relativa al contributo di costruzione, comprensiva dell'individuazione degli interventi soggetti al pagamento del contributo, delle relative modalità di calcolo, dell'individuazione di eventuali esenzioni, riduzioni, agevolazioni e dei contenuti delle relative convenzioni, è definita dalla normative provinciali in materia.
2. Nel caso di lavori soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) per i quali l'interessato intende avvalersi del beneficio dell'esenzione del contributo di costruzione, la richiesta di esenzione deve essere inoltrata contestualmente alla presentazione del titolo edilizio. L'efficacia della SCIA è subordinata alla stipula della relativa convenzione e pertanto i lavori previsti non potranno essere eseguiti fino alla sottoscrizione della predetta convenzione.
3. Per quanto non disciplinato dalla normativa sopra richiamata si fa riferimento alle disposizioni del presente Capo.

Art. 13 - Aliquota del costo medio di costruzione

1. Per ogni categoria tipologico-funzionale definite dalle disposizioni normative vigenti il contributo di costruzione è determinato nelle seguenti percentuali del costo medio di costruzione:

- interventi di “nuova costruzione”:

Categoria A – 17% del costo medio di costruzione.

Categoria B – 17% del costo medio di costruzione.

Categoria C – 17% del costo medio di costruzione.

Categoria D – 17% del costo medio di costruzione.

- interventi di “recupero del patrimonio edilizio esistente

Categoria A – 5 % del costo medio di costruzione.

Categoria B – 5 % del costo medio di costruzione.

Categoria C – 5 % del costo medio di costruzione.

Categoria D – 5% del costo medio di costruzione.

Art. 14 - Archiviazione del procedimento per mancato pagamento del contributo di costruzione

1. Qualora, trascorsi 30 giorni dalla richiesta di pagamento del contributo di costruzione, il versamento non sia stato effettuato, il procedimento amministrativo, previa diffida con cui si fissa un ulteriore termine di 15 giorni, verrà archiviato.

Art. 15 - Rateizzazione del contributo di costruzione

1. Può essere rateizzato il contributo di costruzione relativo a permessi di costruire e Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (SCIA) solo qualora di importo pari o superiore a Euro 3.000,00 (tremila/00). Non sarà ammessa la rateizzazione del contributo di costruzione o di sanzione inerente domande di sanatoria e/o regolarizzazione né per importi inferiori a quanto definito in precedenza.
2. Qualora il titolare del permesso di costruire o della SCIA intenda procedere alla rateizzazione del contributo di costruzione dovrà presentare apposita dichiarazione scritta con la quale si impegna al pagamento del contributo di costruzione e accetta la suddivisione in tre rate dell'importo totale.
3. In ogni caso, a garanzia dell'assolvimento degli impegni previsti deve essere presentata, unitamente alla dichiarazione di cui al comma 2, fideiussione bancaria o assicurativa del tipo “a prima richiesta e senza eccezioni” che garantisca l'importo restante da pagare dopo il versamento della prima rata e valida fino al momento dell'esplicito svincolo da parte dell'Amministrazione comunale garantita. La rateizzazione non potrà mai essere concessa in assenza di apposita fideiussione bancaria o assicurativa.
4. L'impegno scritto dovrà essere presentato prima del rilascio del permesso di costruire o, nel caso di SCIA, all'atto della presentazione della stessa. Il Comune valuta l'idoneità della documentazione presentata al fine di poter procedere con la rateizzazione.
5. Le rate vengono così suddivise:
 - la prima rata, pari al 50% dell'importo totale, deve essere versata prima del rilascio del permesso di costruire o, in caso di SCIA, prima della presentazione della stessa;

- la seconda rata, pari al 50% dell'importo totale, maggiorato degli interessi legali, deve essere versata entro 36 mesi dalla data di inizio lavori o, in caso di SCIA, entro 36 mesi dalla data di deposito della stessa.
6. Copia dell'avvenuto pagamento delle singole rate dovrà sempre essere trasmesso all'Amministrazione comunale.
 7. Nel caso in cui le opere siano ultimate prima delle sopra indicate scadenze, gli importi delle rate ancora dovute dovranno comunque essere saldate contestualmente al deposito della comunicazione di ultimazione dei lavori.
 8. Il mancato versamento nei termini sopra stabiliti, anche di una sola rata, comporta la decadenza del beneficio della rateizzazione e l'escussione della garanzia fideiussoria, previa diffida.

Art. 16 - Rimborso del contributo di costruzione

1. Quando dovuto, l'Amministrazione comunale provvede al rimborso del contributo di costruzione su esplicita richiesta degli interessati, entro 180 giorni e comunque compatibilmente con le disponibilità a bilancio, provvedendo al versamento della somma in restituzione.
2. Nel caso cui il soggetto richiedente il rimborso del contributo di costruzione sia diverso rispetto all'eventuale soggetto che ha effettuato il pagamento, il nuovo proprietario ha diritto a ottenere il rimborso del contributo di costruzione nei casi previsti dalle norme provinciali.

Capo V – Precisazioni in materia di opere di urbanizzazione

Art. 17 - Urbanizzazione delle aree e riduzione del contributo di costruzione in caso di realizzazione di opere di urbanizzazione

1. L'idoneità delle opere di urbanizzazione primaria è verificata dai competenti servizi tecnici comunali, ed è valutata in rapporto alla qualità e quantità delle opere di urbanizzazione primaria già esistenti e alle potenzialità edificatorie della zona di riferimento secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale.
2. Se le opere di urbanizzazione primaria sono nei programmi dell'Amministrazione comunale le stesse sono, di norma, realizzate entro tre anni dalla data di rilascio del permesso di costruire. In ogni caso, il permesso di costruire può essere rilasciato solo ad avvenuta approvazione e finanziamento del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e purché per la realizzazione delle stesse non si debba procedere ad esproprio delle aree necessarie; in tale ultimo caso il permesso di costruire non può essere rilasciato prima dell'autorizzazione all'esecuzione degli espropri da parte del Presidente della Giunta provinciale ai sensi dell'art. 6 della L.P. n. 6 del 19 febbraio 1993 e s.m..
3. Se le opere di urbanizzazione primaria devono essere realizzate dal richiedente il permesso di costruire, nel caso di intervento edilizio diretto, o dalla ditta lottizzante, nel caso di piani attuativi, sarà necessaria la stipula di una Convenzione, dai contenuti minimi previsti dalla normativa provinciale in materia, e devono essere seguite, in via generale, fatte salve eventuali ulteriori precisazioni contenute nella convenzione, le procedure di seguito descritte:
 - a) se il richiedente il permesso di costruire o la ditta lottizzante sono anche proprietari delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, queste ultime devono essere realizzate contestualmente agli interventi oggetto del permesso di costruire

stesso, e ultimate prima della presentazione della Segnalazione certificata di agibilità (SCAGI);

b) se il richiedente il permesso di costruire o la ditta lottizzante non sono proprietari delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, il Comune può assumersi l'onere del relativo esproprio; l'attivazione della procedura espropriativa è subordinata alla presentazione da parte degli interessati di tutta la documentazione necessaria. Per garantire la contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere oggetto del permesso di costruire, quest'ultimo non può essere rilasciato prima della autorizzazione all'esecuzione del piano degli espropri da parte del competente Dirigente della Provincia Autonoma di Trento ai sensi della specifica normativa di settore;

c) con riferimento ai precedenti casi a) e b) qualora per ragioni di sicurezza la presenza delle opere di urbanizzazione primaria risulti necessaria ai fini dell'apprestamento del cantiere per la realizzazione degli edifici, il permesso di costruire per gli edifici potrà essere rilasciato solo ad avvenuta realizzazione e collaudo o, in casi particolari, presa in carico da parte dell'Amministrazione comunale, delle opere di urbanizzazione primaria.

4. A garanzia dell'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione di cui sopra l'interessato deve presentare idonea garanzia patrimoniale con fidejussione bancaria o assicurativa per un importo pari al costo delle opere determinato come di seguito specificate aumentato degli oneri fiscali oltre all'importo relativo alle spese tecniche. La fidejussione è soggetta a indicizzazione, in base ai valori ISTAT, secondo quanto indicato nella convenzione.
5. Ai soli fini della determinazione dell'importo del contributo di costruzione dovuto, il costo delle opere che il richiedente si impegna a realizzare, e da prendersi a riferimento per la riduzione del contributo di costruzione, è pari alla somma a base d'asta del computo metrico estimativo per lavori, rideterminata in ribasso della percentuale dedotta dalla media delle offerte prodotte dalle ditte aggiudicatrici di lavori comunali nell'arco dell'anno solare precedente per categorie di opere analoghe; all'importo sopra determinato sono aggiunti gli oneri per spese tecniche nella misura massima del 8% del medesimo importo. Il computo metrico estimativo viene redatto con riferimento all'elenco prezzi della Provincia Autonoma di Trento. Le spese tecniche determinate nella misura di cui sopra sono da intendersi comprensive dei costi di progettazione, di direzione lavori, di contabilità e collaudo e di ogni altro compenso comunque denominato.

Art. 18 - Condizioni particolari di esecuzione delle opere di urbanizzazione

1. Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, a fronte di riduzione totale o parziale del contributo di costruzione dovuto, l'Amministrazione comunale si riserva di prevedere nella convenzione l'obbligo dell'interessato, quale concessionario, di applicare per la scelta degli esecutori materiali dei lavori, la procedura di gara che avrebbe dovuto applicare l'Amministrazione stessa.
2. Detta previsione è obbligatoria nel caso in cui il valore delle opere stimate al netto degli oneri, sia di importo superiore alla soglia fissata dalle direttive comunitarie vigenti in materia.

TITOLO III - DISCIPLINA DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Capo I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori

Art. 19 – Direttore dei lavori e cartello di cantiere

1. Nel caso in cui durante l'esecuzione dei lavori il soggetto intestatario del titolo edilizio intenda revocare l'incarico di direttore dei lavori al professionista già designato sarà necessario darne comunicazione al Comune utilizzando l'apposita modulistica disponibile sul sito istituzionale dell'Ente, comunicando contestualmente, il nominativo e tutti gli estremi del nuovo soggetto che sarà incaricato della direzione lavori. Unitamente alla modulistica, debitamente compilata e sottoscritta, sarà necessario depositare una dettagliata relazione, accompagnata da una esaustiva documentazione fotografica dello stato di consistenza del cantiere alla data di assunzione dell'incarico di D.L. da parte del nuovo soggetto incaricato.
2. Per i lavori soggetti a permesso di costruire, SCIA, CILA e comunicazione per opere libere deve essere esposta in posizione ben visibile sul luogo dei lavori e per tutta la durata degli stessi una tabella recante le seguenti indicazioni:
 - a) data e numero del permesso di costruire, della SCIA, della CILA o della comunicazione per opere libere;
 - b) il nome del titolare, del progettista, del direttore lavori, di tutte le imprese presenti in cantiere, del calcolatore delle opere strutturali soggette a denuncia, del coordinatore per la progettazione e del coordinatore per l'esecuzione dei lavori (D.L. 81/08) e ogni altra informazione dovuta per legge.

Quanto sopra anche al fine di consentire l'attività di vigilanza edilizia da parte degli uffici competenti.

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

Capo I – Norme igienico-edilizie

Art. 20 - Definizioni

1. Le presenti definizioni integrano quanto già previsto dalla legge e dai regolamenti provinciali e sostituiscono, nell'ambito della Provincia di Trento, quelle di cui alle normative nazionali qualora non direttamente applicabili.
2. Al fine dell'applicazione delle presenti disposizioni valgono le seguenti definizioni:
 - a) Alloggio: si intende l'unità abitativa a destinazione residenziale costituita da almeno un locale con angolo cottura, un servizio igienico e relativo antibagno. L'unità abitativa, ad eccezione del monolocale, deve essere dotata anche di una stanza da letto. I locali che costituiscono l'alloggio devono essere direttamente collegati tra loro costituendo un'unica unità immobiliare.
 - b) Monolocale: alloggio costituito da un unico ambiente pluriuso, che deve ospitare anche l'angolo cottura, un servizio igienico e relativo antibagno. All'interno del monolocale è ammessa la realizzazione di un solo ripostiglio.
 - c) Locale o vano: porzione di un'unità immobiliare delimitata in ogni lato da pareti (in muratura, cartongesso, legno, vetro, ecc.) con altezza fino al soffitto e dotata di porta destinata ad uno specifico utilizzo;

- d) Locali destinati ad abitazione permanente: sono destinati ad abitazione permanente tutti i locali dove potenzialmente può essere svolta una attività con presenza continuativa di persone, quali il soggiorno, la cucina e le camere da letto. Ogni locale deve essere opportunamente confinato mediante pareti o serramenti rispetto ai locali adiacenti.
- e) Locali accessori: sono considerati accessori i locali dove non vi è permanenza continuativa di persone, come i servizi igienici e i relativi antibagni, lavanderie, guardaroba, corridoi e atrii d'ingresso, depositi, ripostigli, cabine armadio, cantine, stube e simili. Ogni locale deve essere opportunamente confinato mediante pareti o serramenti rispetto ai locali adiacenti.
- f) Soppalco: si definisce soppalco lo spazio ricavato mediante la realizzazione di un piano di calpestio all'interno di un locale principale con almeno un lato libero che affaccia sul locale sottostante; tale spazio può estendersi parzialmente o totalmente anche sopra altri locali. In corrispondenza del soppalco non è ammessa la realizzazione di locali completamente chiusi fatta eccezione per la realizzazione di eventuali servizi igienici. Il soppalco, comprensivo del relativo affaccio sullo spazio sottostante, deve rimanere aperto salvo l'esecuzione di idoneo parapetto;
- g) Superficie abitabile dei locali: si intende la superficie dei locali, aventi un corretto rapporto di aerazione e illuminazione, ove richiesta, che in ogni punto, presenta i requisiti di altezza minima prescritti dalle presenti norme, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sginci, vani di porte e finestre;
- h) Volume abitabile: è il volume sotteso dalla superficie abitabile.
- i) Altezza abitabile media ponderale: si intende il rapporto tra il volume abitabile la superficie abitabile di ogni singolo locale.
- j) Rapporto di aerazione e illuminazione: è il rapporto convenzionale tra la superficie del foro architettonico e la superficie abitabile del locale. Nel caso di foro con muratura svasata la misura è convenzionalmente riferita al foro architettonico di minori dimensioni;
- k) Superficie abitabile dell'unità immobiliare: è la somma delle superfici abitabili dei locali dell'unità immobiliare. Non sono computati ai fini del calcolo della superficie abitabile gli spazi di altezza inferiore alle minime stabilite dal presente regolamento;
- l) Edificio con destinazione abitativa a carattere permanente: al fine di poter attribuire ad un edificio una destinazione abitativa a carattere permanente, in assenza di titoli abilitativi che lo definiscano in modo inequivocabile, è necessario che vengano documentati per cinque anni, anche non continuativi, nel periodo precedente al 27 febbraio 2002 (data di entrata in vigore del nuovo PRG) tutti i seguenti requisiti:
 1. pagamento dell'imposta comunale sugli immobili (secondo la classificazione catastale dei fabbricati: Gruppo A, da A/1 a A/9);
 2. pagamento della tariffa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani (come abitazione);
 3. accertata residenza anagrafica, per il periodo sopraindicato (tale requisito sostituisce quanto richiesto ai precedenti punti 1) e 2).

In tutti i casi devono sussistere, allo stato di fatto dell'edificio esistente, una superficie calpestabile dell'alloggio non inferiore a 30 mq, un angolo cottura e un servizio igienico. Resta fermo che, in presenza di un titolo edilizio che prevede una funzione diversa da quella residenziale permanente, questa prevale sui requisiti e le condizioni sopra elencate.
- m) Edificio con destinazione abitativa a carattere non permanente: edificio con destinazione abitativa che non possiede i requisiti di cui alla precedente lett. l).
 Per gli edifici per i quali sia possibile, secondo le N.A. del P.R.G., un intervento edilizio per uso abitativo non permanente si applicano le seguenti norme relative alla dotazione delle opere di urbanizzazione ed ai requisiti igienico-sanitari:
 - l'utilizzo di un edificio a fini abitativi non permanenti non comporta il diritto da parte dell'utilizzatore alla dotazione di servizi pubblici ad opera del Comune quali infrastrutture per l'approvvigionamento di acqua, depurazione delle acque reflue, fornitura di energia

elettrica e termica, asporto dei rifiuti solidi e fornitura di servizi di trasporto, né alla dotazione e relativa gestione di infrastrutture viarie pubbliche di accesso all'area o al singolo fabbricato;

- la dotazione di eventuali infrastrutture a servizio del singolo edificio è a carico del proprietario e non costituisce titolo per richiedere la riduzione del contributo di costruzione. La realizzazione di nuove strade può comunque essere ammessa nel caso di comprovata necessità a condizione che l'opera garantisca l'accessibilità ad un insieme di edifici altrimenti non serviti e che l'opera sia compatibile sotto il profilo paesaggistico-ambientale;

- per l'utilizzo abitativo a carattere non permanente non si applicano le disposizioni provinciali in materia di dotazione minima di parcheggi. Eventuali aree di sosta dovranno comunque essere di dimensioni limitate, localizzate in modo da evitare esposizioni a visuali panoramiche nonché sbancamenti, livellamenti e movimenti di terra che si pongano in contrasto con l'andamento del terreno circostante;

- l'approvvigionamento idrico, preferendo l'iniziativa congiunta in forma consorziale qualora il numero di edifici in rapporto al territorio lo renda possibile, può avvenire in una delle seguenti forme:

- da sorgenti integre;

- da pozzi debitamente autorizzati a scopo potabile;

- da acque superficiali purché raccolte in idonei depositi e rese potabili tramite adeguati trattamenti;

- da acque piovane raccolte in vasche di decantazione di idonea dimensione e rese potabili con trattamenti opportuni;

- nella effettuazione delle opere di recupero dei manufatti è consentito derogare alle norme stabilite dal presente regolamento in materia di altezze interne, rapporti di areazione e illuminazione, dimensioni minime dei vani e dell'alloggio, previa valutazione favorevole dell'autorità sanitaria e comunque con le seguenti dimensioni minime:

- altezza minima interna dei locali abitati, con esclusione degli avvolti, misurata all'intradosso del soffitto: 2,20 m;

- altezza interna media ponderale dei locali in sottotetto: 1,80 m.;

- rapporto di illuminazione e areazione 1/16 della superficie di pavimento di ciascun locale;

- locale igienico di almeno 2,00 mq. con wc e lavabo ed eventuale doccia, ma comunque munito di apertura esterna diretta o di ventilazione diretta sull'esterno.

- lo smaltimento dei reflui può avvenire in una delle seguenti forme:

- tramite allacciamento alla rete fognaria esistente, ove possibile;

- tramite collettore comune e realizzazione consorziale di depuratore biologico;

- previa perizia geologica per aree omogenee e relativa verifica della posizione delle opere di presa captate e delle sorgenti non captate tramite dispersione diretta in terreni poco o nulla permeabili, ovvero con pozzo a tenuta da svuotare con periodicità ove i terreni siano in tutto o in parte permeabili;

- tramite vasche di decantazione e successiva fitodepurazione;

Per l'approvvigionamento energetico si raccomanda l'impiego di fonti rinnovabili locali. L'utilizzo di pannelli solari e fotovoltaici è ammesso limitatamente al rispetto delle norme provinciali e nazionali, qualora applicabili, vigenti in materia.

Art. 21 - 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 del piano di spiccato dell'edificio.
2. È consentita la realizzazione di alloggi il cui pavimento risulti parzialmente a quota inferiore del livello del piano di spiccato dell'edificio a condizione di realizzare un'intercapedine areata ed accessibile della larghezza minima di cm 80 adiacente all'edificio stesso sull'intero perimetro dell'alloggio posto a quota inferiore rispetto al terreno circostante. L'accesso alle intercapedini previste a piano interrato o seminterrato potranno avvenire solo dall'esterno. Le eventuali aperture sull'intercapedine non possono essere computate ai fini del raggiungimento del rapporto minimo di aero-illuminazione dei locali.
3. In alternativa alla realizzazione delle intercapedini di cui sopra sarà possibile realizzare vani accessori all'abitazione principale anch'essi non collegati direttamente con l'alloggio.
4. Non è ammesso l'uso ad abitazione permanente di locali interrati o parzialmente interrati salvo il rispetto delle presenti disposizioni.
5. I locali interrati e seminterrati possono essere adibiti ad uso cantina, ripostiglio, stube, servizio igienico, lavanderia, corridoio, garage e altri locali accessori. In tal caso, in luogo dell'intercapedine areata prevista ai commi precedenti sono consentite soluzioni alternative purché idonee a proteggere detti locali dall'umidità.
6. In tutti i casi i pavimenti e le pareti dei locali contro terra, anche con interposta intercapedine, devono essere realizzati adottando soluzioni idonee a proteggere gli stessi dall'umidità. Parimenti gli edifici destinati all'abitazione devono essere muniti di adeguate forme di protezione dagli agenti ambientali nocivi.
7. Non è ammesso adibire ad uso lavorativo i locali interrati o seminterrati, salvo particolari esigenze tecniche e comunque solo qualora espressamente ammesso dalla normativa vigente in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro.
8. Negli edifici esistenti le trasformazioni d'uso devono rispettare le disposizioni dei commi precedenti.

Art. 22 - Camera d'aria, intercapedini, isolazioni e vespai

1. Tutti i locali ad uso abitazione, uffici, commerciale, produttivo o pubblico esercizio devono essere dotati di idoneo isolamento contro l'umidità: a tal fine devono essere provvisti di camera d'aria adeguatamente ventilata, dello spessore minimo di 20 cm, posta fra il terreno e il solaio sul quale appoggia il pavimento del locale. La camera d'aria può essere sostituita da vespaio, che presenti lo stesso spessore minimo, o da un sistema di isolamento alternativo purché ne venga documentata l'efficacia contro l'umidità.
2. Le pareti di tali locali devono essere dotate di apposita intercapedine aerata ed accessibile della larghezza minima di cm 80 adiacente all'edificio stesso. Nella parete verso l'intercapedine possono essere aperte solo finestre mentre l'accesso alle stesse dovrà avvenire solo dall'esterno. Tali eventuali aperture sull'intercapedine non possono essere computate ai fini del raggiungimento del rapporto minimo di aero-illuminazione dei locali.

Art. 23 - Dotazioni minime degli alloggi

1. Ogni alloggio deve essere dotato di idoneo sistema di smaltimento delle acque reflue, di allacciamento alle reti idriche ed elettriche, di idoneo sistema di climatizzazione invernale nel rispetto delle disposizioni vigenti dei vari settori. Qualora l'acqua non sia approvvigionata

dall'acquedotto pubblico, la potabilità dovrà essere certificata conformemente alle disposizioni vigenti in materia.

2. Qualora nell'alloggio e/o nelle sue pertinenze venga previsto l'impiego di apparecchi a combustione deve essere assicurato un idoneo afflusso di aria comburente realizzato secondo le vigenti norme UNI.

Art. 24 - Dimensioni minime dell'alloggio e dei locali

1. Ogni alloggio di nuova realizzazione, anche se monolocale, adibito ad abitazione permanente, deve avere una superficie abitabile minima non inferiore a 45,00 mq.
2. Al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, all'interno di edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento, è ammessa la realizzazione di alloggi, ivi compresi i monolocali, che presentino una superficie abitabile minima non inferiore a 35,00 mq.
3. I locali adibiti ad abitazione permanente devono avere le seguenti dimensioni minime:
 - a) superficie abitabile, ad esclusione della cucina: 8,00 mq;
 - b) superficie abitabile della cucina: 6,00 mq;
4. I locali accessori devono avere le seguenti dimensioni minime:
 - a) superficie abitabile di almeno un servizio igienico: 4,00 mq;
 - b) larghezza dei corridoi e dei disbrighi: 1,00 m. Sono comunque ammessi restringimenti puntuali per la presenza di elementi sporgenti (es. pilastri, canne fumarie, ecc.) purché venga comunque garantito un passaggio di larghezza netta non inferiore a 75 cm.
5. Tutte le superfici di cui sopra sono da considerarsi al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.
6. Non possono essere computati ai fini del calcolo della superficie abitabile gli spazi di altezza utile inferiore a metri 1,90 che, pertanto, non concorrono al soddisfacimento di nessun requisito previsto dal presente regolamento. In ogni caso tali spazi possono essere lasciati in diretta comunicazione con le parti abitabili.

Art. 25 - Altezza minima dei locali

1. Con esclusione delle abitazioni, delle relative pertinenze e dei garage, i locali a piano terreno degli edifici di nuova costruzione devono avere l'altezza minima utile, misurata tra pavimento e soffitto di metri 3,00 fino a quota di metri 700 s.l.m. e di metri 2,60 nelle zone oltre i 700 metri s.l.m. Per gli altri piani vale quanto disposto per i locali di abitazione dai commi successivi, salvo diverse disposizioni più restrittive previste da eventuali normative specifiche.
2. I locali destinati ad abitazione permanente devono avere un'altezza utile minima:
 - a) per le zone fino a 700 metri s.l.m., di metri 2,60;
 - b) per le zone oltre i 700 metri s.l.m., di metri 2,40.
3. Per le pertinenze e i locali accessori non destinati ad abitazione permanente quali servizi igienici, lavanderie, guardaroba, corridoi, depositi di pertinenza dell'abitazione, ripostigli, cantine, stube e simili, è ammessa, a qualsiasi piano, un'altezza utile minima di metri 2,20.
4. Nei sottotetti, per essere considerati abitabili, i locali con soffitto inclinato con pendenza superiore al 15% devono avere altezza utile, misurata quale altezza media ponderale, maggiore o uguale a metri 2,40 riferita alla superficie abitabile. Solo nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, esclusa la demolizione e ricostruzione totale, i locali con soffitto inclinato con pendenza superiore al 15% devono avere altezza utile,

misurata quale altezza media ponderale, maggiore o uguale a metri 2,20 riferita alla superficie abitabile.

I locali con soffitto inclinato con pendenza inferiore o uguale al 15% devono rispettare quanto stabilito ai commi precedenti con riferimento all'altezza utile minima (non è possibile fare riferimento all'altezza media ponderale).

5. Gli ambienti nei sottotetti, di cui al punto 4, non destinati ad abitazione permanente quali servizi igienici, corridoi e disbrighi, ripostigli, depositi e simili devono avere altezza utile, misurata quale altezza media ponderale non inferiore a metri 2,20 per gli interventi di nuova costruzione e non inferiore a metri 1,90 per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, ad esclusione degli interventi di completa demolizione e ricostruzione.
6. Per gli ambienti nei sottotetti destinati a soffitta, solo qualora costituisca accessorio indiretto, non è richiesto il rispetto dell'altezza media ponderale minima. Tali ambienti non concorrono al conteggio della superficie minima dell'alloggio prevista dal presente regolamento.
7. Per i locali avvoltati e i locali con soffitto discontinuo, i requisiti di cui ai precedenti commi 2 e 3 devono essere calcolati con riferimento all'altezza media ponderale con riferimento ad ogni singolo locale.
8. È ammessa la riduzione dell'altezza utile, fino ad un minimo di metri 2,20 per la realizzazione di controsoffitti e abbassamenti in genere, purché la superficie ribassata non superi il 25% della superficie del singolo locale.
9. Per i locali con funzioni diverse dalla residenza deve essere fatto riferimento alle norme in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro e alla eventuale specifica normativa di settore; qualora tali disposizioni non fossero presenti, trovano applicazione le disposizioni di questo articolo.

Art. 26 - Illuminazione ed aerazione dei locali

1. La superficie di illuminazione ed areazione di ciascun vano abitabile e dei locali ove sia prevista la presenza permanente di persone deve avvenire da spazi liberi esterni e non deve essere inferiore a 1/10.
2. In caso di sottotetti, il rapporto di aerazione e illuminazione va rapportato alla superficie abitabile del locale; pertanto, gli spazi con altezza utile inferiore a metri 1,90 non sono computati al fine della determinazione della superficie di illuminazione ed areazione.
3. Ai fini della verifica della superficie minima di illuminazione ed aerazione è comunque possibile considerare anche le aperture collocate in corrispondenza degli spazi con altezza inferiore a metri 1,90 purché posti in diretta comunicazione con i locali che presentano l'altezza minima utile.
4. Ai fini della verifica della superficie minima di illuminazione ed aerazione non può essere considerata la porta d'ingresso nemmeno se interamente vetrata né i serramenti fissi o ciechi.
5. L'aerazione degli appartamenti può essere assicurata anche attraverso sistemi di ventilazione meccanica controllata, supportata da specifica relazione di calcolo dell'impianto.
L'aerazione dei locali deve essere prevista in modo da assicurare un sufficiente ricambio d'aria. È ammessa, nei limiti della disciplina urbanistica, la realizzazione di bussole, verande, serre solari e simili, antistanti ai fori di illuminazione e aerazione di locali abitabili, a condizione che tali strutture siano realizzate interamente con materiali trasparenti, fatta eccezione per la copertura, e comunque tali da non compromettere l'illuminazione dei locali retrostanti; al fine di garantire una sufficiente ventilazione dei locali retrostanti, tali strutture devono presentare aperture tali da garantire la medesima superficie aero-illuminante dell'apertura retrostante.

Art. 27 - Interventi sugli edifici esistenti

1. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, esclusi quelli di ristrutturazione edilizia consistenti nella demolizione e ricostruzione o in ampliamenti di qualsiasi tipo, possono essere mantenute eventuali dimensioni inferiori a quelle indicate negli articoli precedenti, fatto salvo il rispetto di eventuali specifiche norme di settore, nei casi di seguito indicati:
 - qualora l'intervento non comporti modifica di destinazione d'uso e le dimensioni non siano peggiorative di quelle esistenti;
 - qualora l'intervento comporti modifica di destinazione d'uso purché i valori dei singoli parametri non siano inferiori a oltre il 10% di quelli previsti ai precedenti articoli, e in ogni caso non siano peggiorativi di quelli esistenti. Nel caso di cambio di destinazione d'uso a fini residenziali deve essere comunque rispettata la superficie minima dell'alloggio prevista dal presente regolamento, ad esclusione degli interventi che interessano unità immobiliari già in precedenza autorizzate;
 - qualora l'intervento riguardi immobili vincolati ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio o soggetti alla categoria del restauro o del risanamento conservativo, purché i valori dei singoli parametri non siano inferiori a oltre il 10% di quelli previsti ai precedenti articoli, e in ogni caso non siano peggiorativi di quelli esistenti.
2. In tutti i casi in cui non si preveda la demolizione dei solai esistenti e si necessiti della realizzazione di opere finalizzate al risparmio energetico, interventi finalizzati a garantire l'idonea insolazione acustica dei locali o opere di consolidamento strutturale è consentita la riduzione dell'altezza minima dei locali fino ad un massimo del 10% rispetto alla dimensione stabilita dal presente regolamento.
3. Nel caso di oggettiva impossibilità circa il rispetto dei parametri di cui sopra è comunque possibile concedere un'ulteriore deroga agli stessi subordinatamente all'insindacabile parere della commissione edilizia comunale e comunque solo a fronte di adeguate misure di compensazione. Non è comunque ammessa in nessun caso un'altezza utile inferiore a metri 2,20 per i locali destinati ad abitazione permanente e inferiore a metri 1,90 per i locali accessori.
4. E' inoltre ammesso il ripristino della destinazione d'uso legittimamente preesistente delle unità immobiliari, purché compatibili con la destinazione di zona prevista dal PRG, anche in assenza dei requisiti richiesti dal presente regolamento purché non siano previsti interventi peggiorativi. Quanto sopra, ferma restando la necessità di corrispondere il contributo di costruzione eventualmente dovuto e di rispettare la normativa vigente in materia di standard parcheggi.
5. Gli interventi di cui sopra non saranno ammessi qualora contrastino con specifiche norme sovraordinate o di settore.

Art. 28 - Servizi igienici

1. Tutte le unità immobiliari ad uso residenziale devono essere provviste di almeno un servizio igienico quale accessorio diretto di dimensioni tali da garantire il rispetto delle vigenti normative per il superamento delle barriere architettoniche.
2. Fermo restando quanto previsto dal precedente comma 1, almeno uno dei servizi igienici presenti all'interno dell'alloggio deve essere dotato dei seguenti requisiti minimi:
 - a) superficie abitabile minima pari a 4,00 mq;
 - b) vaso, bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia.
 - c) aerazione diretta dall'esterno mediante finestra di superficie non inferiore a mq 0,60, oppure ventilazione meccanica con un minimo di 15 ricambi all'ora, da assicurarsi mediante impianto di aspirazione regolato da temporizzatore;
 - d) finiture del pavimento e delle pareti lavabili tali da garantire condizioni igieniche adeguate.

3. Altri eventuali servizi igienici e i servizi igienici delle unità immobiliari a destinazione non residenziale, qualora non disciplinati da specifica normativa di settore devono rispettare solo quanto previsto alle precedenti lettere c) e d).
4. Negli interventi di nuova costruzione o di completa demolizione e ricostruzione, qualora l'alloggio sia dimensionato con tre o più stanze da letto, deve essere previsto un secondo servizio igienico, senza il vincolo della superficie minima prevista per il servizio igienico principale.
5. Non è consentita la comunicazione diretta dei servizi igienici con nessuno dei locali destinati ad abitazione permanente, fatta eccezione per i servizi igienici a servizio di singole stanze da letto. Al fine del rispetto di tale previsione è pertanto necessario prevedere la realizzazione di locali antibagno o locali accessori, quali corridoi e disbrighi completamente chiusi e dotati di serramento.
Nell'antibagno può eventualmente essere collocato il lavabo, la vasca da bagno o la doccia. In tal caso detti sanitari concorrono al soddisfacimento di quanto previsto al precedente comma 2, lettera b).
6. Tutti i progetti edilizi dovranno indicare la posizione e l'ingombro dei sanitari.
7. I servizi igienici eventualmente presenti a piano interrato o seminterrato, qualora tali piani non garantiscano i requisiti di abitabilità, non concorrono al soddisfacimento di nessuno dei requisiti richiesti dal presente regolamento.
8. Le colonne di scarico devono essere prolungate ad di sopra del tetto e realizzate in maniera tale da evitare la trasmissione di odori attraverso i tubi di ventilazione.

Art. 29 - Cucine e angoli cottura

1. Negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione estesa all'intero edificio le cucine e gli angoli cottura devono essere dotati di idonei sistemi di aspirazione per lo scarico dei vapori. Qualora venga previsto l'impiego di apparecchi di cottura a gas il locale deve essere sempre aerato e ventilato secondo le vigenti norme UNI.
2. Le colonne di scarico devono essere prolungate ad di sopra del tetto e realizzate in maniera tale da evitare la trasmissione di odori e vapori attraverso i tubi di ventilazione.

Art. 30 - Soppalchi

1. La costruzione di soppalchi, indipendentemente dalle condizioni di abitabilità e/o agibilità degli stessi, è ammessa nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - a) il soppalco e il suo affaccio sullo spazio sottostante deve rimanere aperto per l'intera lunghezza dello stesso, salvo l'esecuzione di idoneo parapetto di altezza non superiore a 1,00 metro, fatta eccezione per i servizi igienici che possono essere realizzati sopra il soppalco;
 - b) il locale soppalcato deve avere, a soppalco realizzato, un'altezza media ponderale non inferiore a metri 2,60, calcolata come rapporto fra il volume e la superficie calpestabile ad esso sottesa;
 - c) la parte di soppalco aggettante, che insiste sopra un locale principale, (escluse eventuali parti insistenti sopra altri locali accessori come bagni, corridoi, ripostigli, ecc.) non deve superare il 50% della superficie abitabile del locale soppalcato;
 - d) l'altezza utile minima dello spazio sottostante il soppalco non deve essere inferiore a metri 2,20.
2. Nel caso in cui il soppalco venga destinato quale locali ad abitazione permanente o quale locale accessorio dovrà essere garantito il rispetto di tutti i parametri previsti per detti locali

dal presente regolamento ivi compresa la presenza di una scala di accesso allo stesso in conformità a quanto previsto dall'art. 32, comma 3 del presente regolamento. Solo i soppalchi privi di tutti i parametri previsti per detti locali o i soppalchi privi di scala di accesso o accessibili solo per mezzo di scale a pioli o retrattili sono da intendersi non abitabili e/ agibili e non concorrono alla superficie abitabile dell'unità immobiliare.

3. Per poter essere considerato agibile ovvero abitabile, fermi i parametri di abitabilità previsti per i singoli locali dal presente regolamento, il soppalco dovrà avere comunque una superficie abitabile minima pari a mq 4,00 contraddistinta da un'altezza media ponderale non inferiore a metri 2,20 per gli interventi di nuova costruzione e non inferiore a metri 1,90 per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, ad esclusione degli interventi di completa demolizione e ricostruzione.
4. La superficie di illuminazione ed aerazione prevista per il locale principale deve essere verificata sulla superficie abitabile complessiva del locale soppalcato più il soppalco.
5. La superficie a soppalco avente i requisiti richiesti per i locali destinati ad abitazione permanente o per i locali accessori concorre a determinare la superficie minima dell'alloggio prevista dal presente regolamento.
6. E' comunque ammessa la realizzazione di soppalchi non abitabili destinati a soffitta, deposito o simili, che non presentano le condizioni di abitabilità previste dal presente regolamento, anche direttamente collegati al piano sottostante la cui superficie, comunque, non concorrono alla superficie abitabile dell'unità immobiliare.

Art. 31 - Cavedi e rientranze degli edifici

1. La realizzazione di cavedi, intendendosi per tali gli spazi interni all'edificio di larghezza inferiore o uguale a metri 3,00 ed aperti in alto per l'intera superficie, è ammessa esclusivamente per la diretta illuminazione e ventilazione di locali accessori.
2. La realizzazione delle rientranze negli edifici è ammessa per una profondità massima di metri 2,50 dal filo esterno della facciata dell'edificio; per profondità superiori, la distanza fra i lati opposti non potrà essere inferiore a metri 10,00.

Art. 32 - Scale

1. L'accesso a ogni unità immobiliare potrà avvenire unicamente per mezzo di scale aventi caratteristiche conformi a quanto previsto dalla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche e dalle norme di sicurezza.
2. Fatto salvo il rispetto di eventuali normative di settore più restrittive le scale comuni a più unità immobiliari devono essere realizzate nel rispetto dei seguenti criteri:
 - a) nel caso di nuova edificazione o di ristrutturazione che prevedono il rifacimento delle scale, le stesse devono presentare un andamento regolare ed omogeneo per tutto il loro sviluppo; i gradini devono avere la stessa alzata e pedata. Sono pertanto vietate le scale a piè d'oca, curvilinee, a chiocciola o simili;
 - b) le scale, i passaggi verso le stesse, i pianerottoli e le rampe devono avere strutture portanti in cemento armato. Sono ammesse scale in legno, acciaio o altro materiale solo se trattate in modo da garantire un adeguato coefficiente di resistenza all'urto e al fuoco;
 - c) ogni scala non può servire più di mq 500 di superficie utile netta per piano misurata in proiezione orizzontale con esclusione della superficie occupata dalla scala e da altri collegamenti verticali, salvo deroga delle competenti autorità per particolari destinazioni d'uso (magazzini, depositi e simili);

- d) le scale devono avere una larghezza minima netta di metri 1,20 ed essere dotate di superficie aero-illuminante non inferiore a mq 1,00;
 - e) per ogni rampa di scale possono essere previste massimo 15 alzate consecutive.
3. Nel caso di scale di accesso per abitazione costituita da singola unità immobiliare, la larghezza minima della scala è fissata in metri 1,00. Tali scale devono presentare un andamento regolare ed omogeneo per tutto il loro sviluppo; i gradini devono avere la stessa alzata e pedata. Sono pertanto vietate le scale a piè d'oca, curvilinee, a chiocciola o simili.
 4. Quanto prescritto dal precedente comma 2 non si applica alle scale interne alle singole unità immobiliari; per queste, in ogni caso, è comunque necessario garantire una larghezza della rampa non inferiore a metri 0,80.
 5. Nel caso di scale interne alle singole unità immobiliari è ammessa la realizzazione di scale a piè d'oca, curvilinee, a chiocciola o simili purché sia garantita la presenza di una pedata di profondità minima di metri 0,30 misurata in corrispondenza dell'asse centrale della rampa.
 6. Nel caso di scale interne che costituiscono collegamento con vani non abitabili (es. cantine, soffitte, garage, ecc.) non è prescritta nessuna larghezza minima. Tali collegamenti potranno avvenire anche mediante scala retrattile.
 7. In ogni caso tutte le scale devono essere dotate di parapetto di altezza minima di metri 1,00 atto a costituire difesa verso il vuoto.

Art. 33 - Parapetti

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

Art. 34 – Autorimesse

1. Per la realizzazione delle autorimesse deve essere fatto riferimento alla normativa nazionale in materia di prevenzione incendi. Le dimensioni minime dei box e posti auto e le dimensioni minime delle corsie di manovra sono disciplinate dalla normativa provinciale.
2. Le rampe di accesso alle autorimesse e ai piani interrati non possono avere pendenza superiore al 20% misurata in corrispondenza dell'asse centrale della rampa e dovranno essere arretrate di 5 metri rispetto al limite dell'area soggetta al transito in modo da garantire la sicurezza al traffico sia pedonale che veicolare e consentire l'agevole stanziamento dei veicoli che devono immettersi sulla pubblica via. Lo spazio antistante la rampa potrà avere una pendenza massima pari a 5%. La pavimentazione delle rampe deve essere eseguita con materiali antisdrucchiolevoli.

Art. 35 - Camini e condotti

1. Negli interventi di nuova costruzione e nelle ristrutturazioni con demolizione con ricostruzione qualsiasi prodotto di combustione (caldaie, scaldacqua unifamiliari, termocucine, stufe, forni a gas, fornelli, ecc.), nonché qualsiasi forma di aerazione naturale o meccanica (bagni ciechi, cucine, cappe aspiranti, sistemi di ventilazione meccanica controllata) devono essere scaricati in copertura, mediante camini e condotti di idonea sezione, alla quota prevista dalle norme UNI vigenti.
2. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi da quelli previsti al precedente comma, si applicano le medesime disposizioni sopra previste. Qualora per ragioni tecniche

adeguatamente motivate in specifica relazione redatta da professionista abilitato, da allegare al titolo edilizio previsto dalla normativa vigente, non sia possibile lo scarico in copertura, è consentito lo scarico in parete, nel rispetto delle norme UNI vigenti esclusivamente per: - scaldacqua unifamiliari; - radiatori individuali; - impianti di condizionamento a parete; - aerazione dei servizi igienici e delle cucine domestiche; - sistemi di ventilazione meccanica controllata.

Capo II – Norme in materia di sostenibilità degli edifici

Art. 36 - Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici

1. La progettazione degli edifici di nuova costruzione, ivi compresi gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, deve essere orientata al perseguimento di un miglioramento delle prestazioni energetiche.

Art. 37 - Utilizzo di fonti energetiche rinnovabili negli edifici

1. Nei casi di edifici di nuova costruzione o sottoposti a ristrutturazione rilevante, come definiti dalle specifiche norme di settore, relativi a edifici pubblici e privati, è obbligatorio l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile per la copertura dei consumi previsti per acqua calda sanitaria, riscaldamento, raffrescamento e di elettricità secondo i principi minimi di integrazione e le decorrenze di cui alla normativa vigente in materia.

Art. 38 - Climatizzazione e risparmio energetico

1. Tutti gli edifici destinati ad abitazione, uffici, negozi e comunque ogni locale destinato alla presenza di persone, fatta eccezione per particolari destinazioni d'uso, devono essere dotati di idoneo sistema di climatizzazione invernale che garantisca la salubrità degli ambienti.
2. La progettazione, l'esecuzione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione dell'impianto di riscaldamento dovrà avvenire nel rispetto della normativa vigente.

Art. 39 - Ventilazione negli edifici

1. In tutti gli edifici di nuova costruzione e nelle ristrutturazioni che prevedono la demolizione e ricostruzione dovrà essere garantita una adeguata ventilazione del fabbricato anche ai fini della protezione da gas nocivi (radon ecc.).
2. I sistemi di ventilazione negli edifici devono essere concepiti e realizzati per soddisfare contemporaneamente le esigenze di controllo della qualità dell'aria e del comfort abitativo, nel rispetto dei requisiti di risparmio energetico.
3. Allo scopo di mantenere una qualità dell'aria accettabile all'interno degli ambienti, con il minor utilizzo di risorse energetiche, si potranno adottare impianti a ventilazione meccanica controllata (VMC), in alternativa o ad integrazione della ventilazione naturale, che garantiscano un ricambio d'aria medio giornaliero pari alle indicazioni normative vigenti.
4. Qualora per il rinnovo dell'aria nei locali siano adottati sistemi di VMC è prescritta l'adozione di apparecchiature per il recupero del calore disperso.

5. All'interno degli alloggi dotati di sistemi di VMC, fatto salvo quanto previsto dalle norme UNI vigenti, non possono essere installati apparecchi a combustione a focolare aperto alimentati a qualsivoglia tipo di combustibile.
6. Per le unità immobiliari a destinazione non abitativa i valori dei ricambi d'aria devono essere ricavati dalla specifica normativa tecnica UNI vigente.

Art. 40 - Contenimento dei consumi idrici

1. Negli edifici di nuova costruzione, ivi compresi gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione dell'intero edificio, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a mq 300, è obbligatorio, fatte salve necessità specifiche connesse ad attività produttive con prescrizioni particolari, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi, salvo presentazione di una idonea relazione che motivi l'eventuale impossibilità tecnica ad attuare tale disposizione.
2. Le cisterne per la raccolta delle acque meteoriche devono essere interrate e devono essere dimensionate in funzione della superficie da irrigare con dimensioni minime pari a 1 mc per ogni mq 150 di superficie da irrigare. Devono essere dotate di un sistema di filtratura per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato alla rete di scarico interno alla proprietà (o eventualmente alla rete di scarico comunale) di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.
3. L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.

Art. 41 - Disposizioni per il contenimento dell'inquinamento acustico

1. Il progetto dei nuovi edifici, degli ampliamenti e delle ristrutturazioni di edifici esistenti deve essere corredato da una relazione sulle caratteristiche acustiche ai sensi delle vigenti disposizioni.
2. In allegato alle domande o alle certificazioni/segnalazioni relative alla realizzazione di nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a strutture di servizi commerciali polifunzionali, deve essere allegata una documentazione di previsione di impatto acustico ai sensi delle norme vigenti.
3. Ai sensi delle disposizioni della legge sull'inquinamento acustico, unitamente alle domande o alle certificazioni/segnalazioni o dell'approvazione di piani attuativi è fatto obbligo di produrre una valutazione previsionale del clima acustico delle aree interessate alla realizzazione delle seguenti tipologie di insediamenti:
 - a) scuole e asili nido;
 - b) ospedali;
 - c) case di cura e di riposo;
 - d) parchi pubblici urbani ed extraurbani;
 - e) nuovi insediamenti residenziali prossimi a strade di qualsiasi classe, ferrovie ed altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia, eliporti, discoteche, circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchinari o impianti rumorosi, impianti sportivi e ricreativi.A tal fine si considerano alla stregua dei nuovi insediamenti anche gli interventi che comportano la completa demolizione di edifici esistenti e la ricostruzione di nuovi edifici aventi le destinazioni di cui sopra.

4. In dipendenza dalle risultanze di tale valutazione previsionale, alla richiesta di permesso di costruire sia per aree soggette ad intervento edilizio diretto sia per lotti o comparti di un piano di area o di un piano attuativo, deve essere allegata idonea documentazione atta a definire le soluzioni tecniche adottate per garantire una adeguata protezione dal rumore delle aree e degli ambienti previsti per la tipologia di costruzioni sopra richiamate.
5. Le relazioni, gli studi e ogni documentazione comunque denominata prevista dalle norme vigenti in materia di contenimento dell'inquinamento acustico deve essere redatta tenuto conto di quanto previsto dalla Classificazione acustica del Comune di Pergine Valsugana alla quale deve necessariamente fare riferimento.

Art. 42 - Sistemi di illuminazione

1. Negli interventi di nuova costruzione, in quelli di ristrutturazione edilizia che prevedono la totale demolizione e ricostruzione dell'edificio e negli interventi su edifici che prevedano l'intero rifacimento del sistema di illuminazione, nelle parti comuni e nelle autorimesse di edifici a destinazione residenziale e assimilabili è obbligatorio:
 - a) installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti utilizzati non continuativamente ad esclusione degli apparecchi illuminanti per illuminazione di sicurezza;
 - b) parzializzare gli impianti con interruttori locali ove funzionale;
 - c) utilizzare sorgenti luminose di classe A (secondo quanto stabilito dalle norme vigenti in materia).
2. Negli interventi di nuova costruzione, in quelli di ristrutturazione edilizia che prevedono la totale demolizione e ricostruzione dell'edificio e negli interventi su edifici che prevedano l'intero rifacimento del sistema di illuminazione, per tutti gli edifici non residenziali con esclusione degli edifici adibiti ad attività industriale ed artigianale è obbligatorio:
 - a) installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti utilizzati non continuativamente ad esclusione degli apparecchi illuminanti per illuminazione di sicurezza.
 - b) installare sensori di illuminazione naturale opportunamente interfacciati con corpi illuminanti ad intensità variabile per gli ambienti utilizzati in modo continuativo;
 - c) utilizzare alimentatori di classe A, lampade di classe A o più efficienti.
3. Negli interventi di nuova costruzione, in quelli di ristrutturazione edilizia che prevedono la demolizione e ricostruzione dell'edificio e negli interventi su edifici che prevedano l'intero rifacimento del sistema di illuminazione, per gli edifici ad uso industriale o artigianale è obbligatorio:
 - a) Installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti utilizzati non continuativamente ad esclusione degli apparecchi illuminanti per illuminazione di sicurezza.
4. Negli interventi di nuova costruzione, in quelli di ristrutturazione edilizia che prevedono la demolizione e ricostruzione dell'edificio e negli interventi su edifici che prevedano l'intero rifacimento del sistema di illuminazione esterno, in tutte le categorie di edifici è obbligatorio:
 - a) utilizzare interruttori crepuscolari;
 - b) utilizzare apparecchi illuminanti ad alto rendimento ottico dotati di lampade ad alta efficienza (ad es. LED) secondo la normativa vigente, e dispositivi azionati da sensori di presenza ove funzionale.

Art. 43 - Aree a verde

1. Negli interventi di nuova costruzione e in quelli di ristrutturazione edilizia che prevedono la completa demolizione e ricostruzione dell'edificio devono essere previste aree a verde nel rispetto delle seguenti dimensioni minime:
 - a) nelle zone ad uso prevalentemente residenziale, nelle zone terziarie, direzionali, multifunzionali e nelle zone per esercizi alberghieri, deve essere sistemata a verde una superficie non inferiore al 10% della superficie fondiaria del lotto oggetto d'intervento. A tal fine possono essere computati anche gli spazi di relazione e per il gioco dei bambini previste dalle NtA del PRG purché trattate a verde.
 - b) nelle zone produttive e commerciali deve essere sistemata a verde una superficie non inferiore al 5% della superficie fondiaria del lotto oggetto d'intervento.
2. Le costruzioni interrato sottostanti le aree a verde previste al comma 1 devono essere coperte da uno strato di terreno vegetale dello spessore minimo di 40 cm che deve essere sistemato a verde con impianto di erba ed arbusti da indicarsi nel progetto.
3. Deve esserne garantita l'assoluta impermeabilità e la assoluta impenetrabilità delle radici delle costruzioni interrato sottostanti le aree a verde previste ai commi precedenti.
4. Le aree a parcheggio esterne possono essere conteggiate nelle aree a verde qualora vengano pavimentate con materiale che consenta la crescita dell'erba nel limite del 50% dell'area a verde richiesta.

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

Art. 44 - Mezzi pubblicitari, insegne d'esercizio e targhe professionali

1. Sono individuate le seguenti categorie di mezzi pubblicitari:
 - a) impianti pubblicitari permanenti e temporanei;
 - b) insegne di esercizio;
 - c) targhe professionali.
2. Le caratteristiche tipologiche, dimensionali e il posizionamento degli impianti pubblicitari permanenti e temporanei sono definite dal Piano Generale degli Impianti pubblicitari che definisce forme, dimensioni, materiali e tipologie; detti impianti non dovranno porsi in contrasto con le caratteristiche del contesto.
3. L'installazione degli impianti pubblicitari deve essere eseguita nel rispetto di quanto prescritto dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione oltre che dal Piano Generale degli Impianti pubblicitari e previa specifica autorizzazione in tal senso.
4. La collocazione dei mezzi pubblicitari di cui al comma 1 è soggetta ad autorizzazione amministrativa, rilasciata da parte dei competenti uffici comunali e a successiva presentazione dei provvedimenti di natura edilizia qualora necessari. In ogni caso devono essere conformi al pubblico decoro e non devono impedire o confondere la vista della segnaletica stradale di interesse pubblico.
5. Per il contenimento delle targhe professionali, ove possibile, dovrà essere predisposto idoneo targhettario da collocare in prossimità dell'ingresso.

Art. 45 - Segnaletica stradale e corpi illuminanti

1. Sulle fronti esterne dei fabbricati, edifici o costruzioni di qualsiasi natura prospettanti su spazi pubblici, è riservata al Comune, per ragioni di pubblica utilità, la facoltà di applicare o fare applicare, previo avviso agli interessati e senza obbligo di indennizzo, i seguenti interventi:
 - a) i numeri civici;
 - b) le indicazioni dei nomi delle strade, delle piazze e in genere di tutti gli spazi pubblici, i cartelli per segnalazioni stradali;
 - c) pali, bracci, apparecchi illuminanti e luminarie, ganci, cavi, cassette di derivazione, eventualmente alloggiate in apposite nicchie, per la pubblica illuminazione;
 - d) le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, ecc.;
 - e) i cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto e di pronto soccorso e delle farmacie;
 - f) i cartelli segnalatori dei servizi statali di PP.TT., telefoni, monopolio e simili;
 - g) gli orologi elettrici;
 - h) gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;
 - i) le targhe, le targhette degli idranti, saracinesche e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi.....
 - j) apparecchi di videosorveglianza;
 - k) quanto altro possa essere ritenuto di pubblica utilità.
2. Le spese per la posizione e per la manutenzione di tutte le installazioni di cui al precedente comma, sono a carico del Comune; è fatto obbligo ai privati di rispettarle, non coprirle o nasconderle alla pubblica vista, e a ripristinarle qualora danneggiate per fatto a loro imputabile.

Art. 46 - Accessi carrabili

1. L'accesso carrabile costituisce lo sbocco di un'area privata, idonea allo stazionamento dei veicoli, su un'area di passaggio pubblico. E' identificato da un apposito cartello che permette di uscire liberamente ed impedisce la sosta dei veicoli.
2. L'accesso carrabile è autorizzato, a seguito di formale istanza e nella misura di uno per area privata (salvo deroghe adeguatamente motivate), mediante un provvedimento che ne disciplina le modalità, i relativi oneri e le eventuali prescrizioni da osservare.
3. La regolamentazione del passo o accesso carrabile, la localizzazione e la tipologia degli stessi deve essere conforme a quanto disposto dal Codice della Strada e dal relativo regolamento di esecuzione. Nel rispetto delle prescrizioni anzidette il Comune ha facoltà di autorizzare distanze inferiori a quelle fissate dal regolamento di esecuzione al codice della strada, per i passi carrai già esistenti alla data di entrata in vigore del detto Regolamento, nel caso in cui sia tecnicamente impossibile procedere all'adeguamento alle disposizioni del Codice della Strada.
4. In ogni caso – la realizzazione del passo o accesso carrabile deve essere conforme anche alle seguenti indicazioni esecutive:
 - a) la larghezza carrabile è commisurata all'effettiva necessità evidenziata in fase di istanza, che è valutabile in funzione dell'ingombro dei veicoli, della geometria del luogo e della destinazione urbanistica della proprietà privata. Nel caso di edifici ricadenti all'interno delle aree residenziali è prevista una larghezza massima del passo carraio pari a metri 4,50 per edifici monofamiliari e pari a metri 5,00 per edifici plurifamiliari o per accessi in comune a più edifici. I passi carrai da realizzare all'interno delle aree agricole, siano essi necessari per accedere ai fondi ovvero per accedere agli edifici esistenti in tali aree, non può avere una larghezza maggiore a metri 3,00. E' comunque sempre prevista la possibilità in capo al Comune di derogare da tali parametri in casi particolari;
 - b) la sovrapposizione con le fermate del trasporto pubblico, gli attraversamenti pedonali, le corsie di accelerazione o decelerazione deve essere evitata;

- c) le caratteristiche plano-altimetriche della strada e la capacità di raccolta delle acque piovane devono essere mantenute inalterate;
 - d) la manovra di entrata e di uscita deve avvenire con la marcia in avanti, ossia sul sedime privato deve essere prevista la possibilità di ruotare il veicolo;
 - e) prima di un eventuale cancello o rampa, sul sedime privato deve essere garantita un'area di stazionamento: la stessa deve avere una pendenza longitudinale massima del 5%, una lunghezza non inferiore a metri 5,00 e una larghezza non inferiore a quella del varco.
5. In presenza di marciapiede o pista ciclabile la realizzazione del passo o accesso carrabile deve essere conforme alle seguenti indicazioni esecutive:
- a) deve essere mantenuta continuità nell'aspetto e nella funzionalità del marciapiede/pista ciclabile;
 - b) in presenza di dislivelli deve essere comunque garantita una fascia di marciapiede pianeggiante (al massimo 1% di pendenza trasversale) di larghezza minima 1 m atta a garantire la massima accessibilità a persone con disabilità motorie;
 - c) eventuali rampe laterali di raccordo tra il passo carrabile e il marciapiede devono avere una pendenza massima del 8%.
6. E' facoltà dell'Amministrazione fare arretrare cancelli o recinzioni nei casi di necessità per ragioni di viabilità e di sicurezza pubblica e in ogni caso sia richiesto dal dal Codice della Strada o dal suo Regolamento di attuazione.
7. Nel caso di situazioni specifiche, eventuali deroghe potranno essere valutate del Servizio Comunale competente solo qualora ammesse dal Codice della Strada o dal suo Regolamento di attuazione.

Art. 47 - Numeri civici

1. La numerazione civica è stabilita dal Comune, che ne cura anche la modifica e la revisione, in conformità con le disposizioni vigenti in materia di Ordinamento delle anagrafi della popolazione residente.
3. In tutti gli interventi edilizi che comportano una nuova numerazione civica ovvero la modifica di quella esistente, è fatto obbligo ai proprietari di adempiere alle procedure per l'assegnazione della suddetta numerazione, secondo le modalità stabilite dall'Amministrazione comunale.
4. I contrassegni di numerazione civica sono acquisiti ed installati a cura e spese del proprietario od avente titolo, che provvede anche alla conservazione e sostituzione per usura o danneggiamento.
5. In caso di demolizione di costruzioni non più ricostruite, il proprietario deve notificare al Comune il numero civico ai fini della sua cancellazione.

Capo IV – Infrastrutture e reti tecnologiche

Art. 48 - Approvvigionamento alle reti dei servizi

1. Il “Nullaosta di connessione alla rete dei servizi” è il documento emesso dall'Ente Gestore finalizzato ad attestare la disponibilità dei servizi gestiti dal predetto Ente (energia elettrica, gas, acquedotto e fognature) nella zona oggetto di intervento. La vicinanza dell'area oggetto di intervento alle reti dei sottoservizi non implica l'adeguatezza degli stessi alle necessità del richiedente, le quali dovranno essere valutate di volta in volta dall'Ente gestore.

Art. 49 - Acqua potabile

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

Art. 50 - Scarico delle acque meteoriche e acque reflue

1. E' vietato scaricare direttamente sul suolo pubblico le acque provenienti dai tetti, dai cortili e dalle aree private in genere.
2. Gli edifici impossibilitati a scaricare le acque meteoriche nella rete comunale acque bianche devono predisporre idoneo sistema di dispersione delle acque sul suolo di proprietà previa presentazione di specifica perizia geologica. In alternativa alla dispersione nel suolo delle acque meteoriche è possibile realizzare un sistema di recupero delle acque stesse.
3. Per l'esecuzione delle opere necessarie allo smaltimento delle acque meteoriche e reflue così come per l'esecuzione di sistemi di dispersione nel sottosuolo, deve essere chiesta autorizzazione all'ente competente.

Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico

Art. 51 - Elementi di arredo urbano

1. Sono elementi di arredo urbano le fioriere, le panchine, i chioschi, le fontane, i monumenti e altri manufatti analoghi qualora siano ubicati in spazi pubblici; gli stessi non sono soggetti a preventivo titolo edilizio né a comunicazione al Comune, ma se realizzati da privati sono soggetti, a seconda della tipologia, alla presentazione al Servizio comunale competente di una comunicazione per l'occupazione suolo pubblico o al rilascio della concessione di occupazione suolo pubblico.
2. La realizzazione di chioschi, piccole strutture tradizionalmente adibite alla vendita di generi diversi o alla somministrazione al pubblico di alimenti e bevande strutture, è ammessa solo su suolo pubblico ovvero privato gravato di servitù di uso pubblico. Il rilascio della concessione di occupazione di suolo pubblico per i chioschi è subordinato all'acquisizione di quanto segue:
 - pareri obbligatori da parte dei Servizi tecnici competenti con riguardo all'impatto sulla viabilità veicolare e sull'idonea infrastrutturazione del luogo di localizzazione, alla valutazione degli aspetti di traffico veicolare e ciclo-pedonale, alla compatibilità con viabilità e spazi pubblici esistenti, compresi parchi e giardini, e alla conformità alle previsioni del Codice della Strada;
 - parere obbligatorio della commissione edilizia comunale per gli aspetti estetici dei manufatti qualora sia prevista la loro installazione per un periodo superiore a 6 mesi;

3. Ove la normativa vigente non preveda il rilascio del provvedimento di occupazione di suolo pubblico, le previsioni del comma 2 si applicano per il perfezionamento dell'idoneo titolo di disponibilità del bene.

Art. 52 - Sporgenze su vie e piazze pubbliche

1. Sono ammesse le seguenti sporgenze da edifici e da muri che aggettino su spazi pubblici sempre che non costituiscano pericolo per le persone o le cose:
 - a) lo zoccolo degli edifici per una sporgenza di non più di 5 cm purché la larghezza del marciapiede non venga ridotta a meno di metri 1,50;
 - b) le modanature, i rivestimenti termici a cappotto e tutti i rilievi in genere per una sporgenza non superiore a 12 cm purché poste ad un'altezza netta superiore a metri 2,50 dal piano pedonale e a metri 5,00 dal piano viabile;
 - c) le gronde e le pensiline aggettanti per non più di metri 1,50 purché poste ad un'altezza netta superiore a metri 2,50 dal piano pedonale e a metri 5,00 dal piano viabile;
 - d) le ante ad oscuro (imposte), purché poste ad un'altezza netta superiore a metri 2,50 dal piano del marciapiede e a metri 5,00 dal piano viabile. Quelle a quota inferiore a quanto sopraccitato dal piano dello spazio pubblico dovranno essere di tipo scorrevole, ad impacco o altra tipologia non sporgente;
 - e) le tende prive di sostegni a palo, purché poste ad un'altezza netta minima in ogni posizione (sia aperte che chiuse) compresi eventuali elementi di finitura (festone) di metri 2,50 dal marciapiede e di metri 5,00 dalla sede viaria oppure quando, anche poste ad un'altezza inferiore, venga assicurata una distanza di almeno metri 1,50 dall'asse centrale della strada e solo qualora non impediscano o confondano la segnaletica stradale e non creino pericolosità al pubblico transito, fatta salva la necessità di acquisire le autorizzazioni da parte della Soprintendenza per i Beni e le Attività culturali nel caso le tende da sole vengano collocate su edifici sottoposti a tutela dei beni culturali; in ogni caso le tende dovranno presentare una colorazione uniforme ed essere prive di iscrizioni, fatte salva la riproposizione dell'insegna di esercizio nel caso di attività economiche, garantendo l'utilizzo della gamma dei colori di cui allo standard internazionale di codificazione del colore NCS con unico riferimento alla "gamma di colori ad utilizzo libero" in coerenza a quanto già previsto dalle normative provinciali in tema di Piani colore; sarà inoltre necessario garantire la più ampia mitigazione visiva di tali interventi favorendo l'utilizzo di detti colori in coerenza con la colorazione delle facciate e dei principali elementi che caratterizzano i prospetti che saranno interessati dall'installazione delle nuove tende da sole;
 - f) le insegne a bandiera purché poste a un'altezza netta superiore a metri 2,50 dal piano del marciapiede e a metri 5,00 dal piano viabile.
2. Sono ammesse anche sporgenze ed ingombri maggiori rispetto a quanto riportato al precedente comma 1 previa specifica autorizzazione da parte dell'Ente proprietario della via o della piazza e dell'Ente gestore dell'asse viario.
3. L'occupazione permanente di suolo pubblico relativa agli elementi di cui ai commi 1 e 2 è comunque soggetta a specifica concessione ai sensi delle specifiche norme di settore.
4. Tutte le porte che si affacciano sulle strade e sugli spazi pubblici devono essere munite di serramenti che si aprono verso l'interno, a meno che non sia richiesta l'apertura verso l'esterno per ragioni di pubblica sicurezza, sempre che non costituiscano pericolo per le persone o le cose.
5. La ricostruzione degli elementi esistenti aggettanti sulle vie e piazze pubbliche difforni dai commi precedenti può essere autorizzata dall'Ente proprietario con modalità atte ad attenuare eventuali pericoli per le persone o le cose.

Art. 53 - Griglie ed intercapedini su spazi pubblici

1. Il collocamento di intercapedini e altre opere atte a dare aria e luce ai locali sottostanti o in fregio al piano stradale di vie o piazze pubbliche o gravate di servitù d'uso pubblico è soggetto a preventiva concessione amministrativa da parte del Comune, ed al pagamento delle relative imposte. Tali concessioni si intendono accordate salvi i diritti dei terzi e con facoltà di revoca o modifica per sopravvenute esigenze di natura collettiva, senza necessità di indennizzo. Ove risultasse necessario, per ragioni di interesse pubblico, il Comune può revocare la concessione amministrativa; i concessionari dovranno, nel termine assegnato, provvedere a rimuovere le opere eseguite.
2. I concessionari sono responsabili di tutti i danni che possano derivare tanto al suolo pubblico che ai terzi in dipendenza del collocamento delle intercapedini, griglie o simili; in caso di rotture o guasti comunque provocati i concessionari devono provvedere all'immediata riparazione.
3. Il posizionamento delle griglie e di altri tipi di finitura di quanto indicato al comma 1 potrà avvenire nelle vie dotate di marciapiedi di larghezza almeno 150 cm, interessando parte degli stessi, o nelle vie interdette al transito veicolare, ad esclusione dei percorsi storici.
4. I grigliati, dimensionati per sopportare i carichi del traffico soprastante (pedonale, veicolare, ecc.), dovranno essere antiscivolo, complanari alle pavimentazioni delle pubbliche vie ed essere realizzati con maglie a norma che garantiscano il passaggio di carrozzine e persone che impiegano bastoni o altri ausili per la deambulazione.
5. Le intercapedini devono essere mantenute e mantenute pulite e sgombrare da qualsivoglia materiale e prive di percolamenti o ristagni di acque meteoriche o liquami a cura e spese dei concessionari.

Art. 54 - Antenne e parabole

1. Le antenne paraboliche devono essere del tipo collettivo centralizzato, installate sopra la copertura e posizionate in modo da recare il minore impatto visivo possibile, in modo particolare dagli spazi pubblici circostanti.
2. Nella costruzione di nuovi edifici, negli interventi di demolizione e ricostruzione e negli interventi di ristrutturazione totale degli edifici esistenti è fatto obbligo di predisporre l'impianto per l'installazione dell'antenna parabolica di tipo collettivo centralizzato per la distribuzione del segnale nelle singole unità immobiliari.
3. L'installazione di antenne paraboliche sulle facciate e sui balconi degli edifici non è ammessa.

Art. 55 - Apparecchiature esterne per il condizionamento

1. Non è consentita la posa a sporgere o pensile al di fuori del filo del perimetro del muro di facciata, di apparecchiature funzionali al condizionamento e/o climatizzazione, salvo casi di progettazione architettonica inserita nel prospetto. E' consentita l'installazione di dette apparecchiature al di fuori del filo del perimetro del muro di facciata, quando l'installazione avvenga su poggiali/terrazzi purché l'apparato risulti collocato entro l'ingombro del parapetto/ringhiera degli stessi. I condizionatori possono altresì essere installati su fronti che non siano visibili da strade e spazi pubblici o aperte all'uso pubblico, adottando soluzioni tali da consentirne un idoneo inserimento architettonico. È consentita altresì l'installazione dei condizionatori, sulle coperture degli edifici o a terra nelle pertinenze. Sono fatte salve le autorizzazioni previste dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e per le aree soggette a tutela paesaggistica.

2. Le pompe di calore che per loro natura o tipologia abbiano una dimensione superiore a quella riconducibile ai condizionatori di tipologia residenziale, possono essere installate esclusivamente a tetto o a terra, fatta eccezione per gli edifici produttivi.
3. In caso di oggettiva e dimostrata impossibilità a seguire le indicazioni di cui ai precedenti commi 1 e 2, i condizionatori e le pompe di calore dovranno essere adeguatamente mascherati, adottando soluzioni tali da consentirne un idoneo inserimento architettonico.

TITOLO V - NORME FINALI

Capo I - Entrata in vigore e norme transitorie

Art. 56 - Norme transitorie

1. Agli accordi urbanistici, alle convenzioni e agli altri accordi, comunque denominati, previsti dagli strumenti di pianificazione attuativa e dai permessi di costruire convenzionati, stipulati/approvati precedentemente all'entrata in vigore del nuovo Regolamento edilizio, continua ad applicarsi quanto previsto dal previgente Regolamento edilizio nel rispetto del quale i precedenti accordi/convenzioni sono stati definiti.

Art. 57 – Abrogazioni

1. Con l'entrata in vigore del presente Regolamento cessa di trovare applicazione il precedente Regolamento edilizio e il Regolamento per la disciplina del contributo di concessione.

Art. 58 - Entrata in vigore

1. Il presente Regolamento edilizio entra in vigore a decorrere dal 1° gennaio 2025.