# COMITATO INTERPROFESSIONALE ORDINI E COLLEGI TECNICI DELLA PROVINCIA DI TRENTO

# IL NUOVO REGOLAMENTO URBANISTICO PROVINCIALE: RIVOLUZIONE IN CORSO

**ANDREA LORENZI e PAOLO CONCI** 

Trento, 6 ottobre 2017

### LA DISCIPLINA URBANISTICA E EDILIZIA VIGENTE

L.P. 15/2015: Nuova disciplina per il governo del territorio (l.p. 16.6.17 nr. 3) e nuovo regolamento;

L.P. 1/2008: Norme sull'edilizia sostenibile (articoli da 81 a 91) - Deliberazione: 1531/2010 (esclusi gli oneri di concessione) - DPP 11/13 Leg. (prestazione energetiche degli edifici);

Vigilanza e sanzioni/Definizione delle costruzioni abusive (articoli da 123 a 138); Disposizioni provinciali in materia di distanze (in attesa della nuova disciplina);

Modulistica (in attesa dei nuovi modelli).

L.P. 22/91: Articolo 91 ter – prevenzione cadute dall'alto.

il regolamento urbanistico edilizio provinciale **CONTENUTI GENERALI DEL REGOLAMENTO** 

### **CONTENUTI GENERALI DEL REGOLAMENTO**

### PRINCIPALI CONTENUTI DEL REGOLAMENTO:

- Definizioni;
- Disposizioni in materia di pianificazione attuativa;
- Standard parcheggio;
- Disposizioni in materia di edilizia e paesaggio;
- Contributo di costruzione;
- Deroghe urbanistico edilizie;
- Coordinamento Comune/CPC
- Disposizione per specifiche attività: zone agricole; zone produttive; strutture alberghiere; aree sciabili.

COGENZA DELLA NORMA PROVINCIALE/ RIFERIMENTO UNICO

AZIONE DI SEMPLIFICAZIONE

# il regolamento urbanistico edilizio provinciale CONTENUTI GENERALI DEL REGOLAMENTO

### MODALITÀ DI ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO

Il via generale il regolamento è in vigore dal 7 giugno 2017 e prevale su tutte le norme comunali in contrasto (regolamenti edilizi e NdA di PRG), ad esclusione dei casi elencati all'art. 104 comma 3):

«Fatto salvo quanto previsto dal comma 4, le definizioni e i metodi di misurazione contenuti nell'articolo 3, comma 6, lettere c), d), f), g), h) i), j), m), n) ed r) relative a piano dell'edificio, piano fuori terra, altezza del fronte o della facciata, numero di piani fuori terra, altezza dell'edificio o del corpo di fabbrica, altezza di interpiano, altezza utile, superficie utile lorda, superficie utile netta e volume urbanistico, non si applicano immediatamente ma a seguito della entrata in vigore della variante al PRG»

Sono quindi esclusi i nuovi indici parametrati a superficie netta (SUN) e l'altezza in numero di piani, che richiedono un preventivo recepimento nei PRG. La superficie netta (SUN) trova applicazione da subito per il calcolo del contributo di costruzione e per lo standard a parcheggio.

### **CONTENUTI GENERALI DEL REGOLAMENTO**

### PRINCIPALI NORME ABROGATE

- 1. Salvo che non sia diversamente disposto da questo regolamento, dalla data di entrata in vigore del medesimo sono abrogati e pertanto cessano di trovare applicazione:
  - decreto del Presidente della Provincia 13 luglio 2010, n. 18-50/Leg. disposizioni regolamentari di attuazione della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 (Pianificazione Urbanistica e governo del territorio));
  - decreto del Presidente della Provincia 24 ottobre 2013, n. 29-131/Leg. in materia di criteri per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica per la posa di cartelli e altri mezzi pubblicitari;
  - deliberazione della Giunta provinciale 21 ottobre 2005, n. 2255 e ss.mm. spazi di parcheggio
  - deliberazione della Giunta provinciale 26 febbraio 2010, n. 395 e ss.mm., recante "Disposizioni in materia di agricoltura. Criteri per la realizzazione delle abitazioni e di strutture agrituristiche nelle aree agricole nonché per l'utilizzo delle aree a pascolo per il calcolo della densità fondiaria";
  - deliberazione della Giunta provinciale 25 giugno 2010, n. 1531 e ss.mm., "Determinazione degli indici edilizi volti
    a favorire l'uso di tecniche di edilizia sostenibile, anche per il calcolo del contributo di concessione, ai sensi
    dell'articolo 86 della legge urbanistica provinciale 4 marzo 2008, n. 1, come modificato con l'articolo 1
    limitatamente alla parte che disciplina il contributo di costruzione
  - deliberazione della Giunta provinciale 3 settembre 2010, n. 2023 e ss.mm., recante disposizioni in materia di metodi di misurazione degli elementi geometrici delle costruzioni, distanze, spazi di parcheggio, fasce di rispetto cimiteriale, variazioni di lieve entità apportate in corso d'opera al progetto assentito, aree produttive del settore secondario nonché attrezzature di servizio e infrastrutture strettamente connesse allo svolgimento degli sport invernali", ad esclusione dell'Allegato 2 "Disposizioni provinciali in materia di distanze.

### DEFINIZIONI GENERALI (articolo 3 comma 4)

- a) edificio pertinenziale: edificio complementare, posto stabilmente a servizio di un edificio principale, non utilizzabile autonomamente;
- b) **costruzione accessoria**: costruzione di limitate dimensioni, accessoria alla funzione principale dell'edificio o all'attività dell'area, quali depositi attrezzi, piccoli fienili e legnaie realizzati secondo le previsioni tipologiche e dimensionali stabilite dagli strumenti urbanistici comunali, serre solari e bussole d'ingresso aventi profondità massima di 2,00 metri, pensiline con sporgenza non superiore a 2,00 metri e tettoie, se previste (*ammesse*) dal PRG, di superficie inferiore a 15,00 metri quadrati; dette costruzioni sono prive di volume urbanistico (Vt) o di superficie utile netta (SUN);

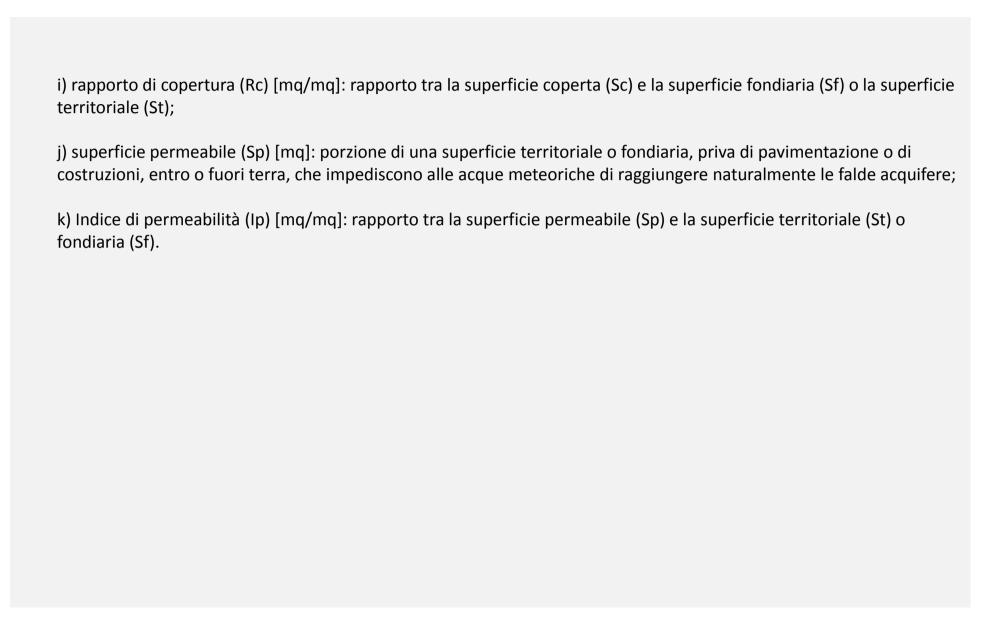


- c) corpo di fabbrica: parte di un edificio, individuabile formalmente e planimetricamente, anche se funzionalmente integrata all'edificio medesimo;
- d) rudere: resti di edificio non recuperabili in quanto privi dei requisiti previsti per la ricostruzione degli edifici danneggiati o distrutti;
- e) ambito: porzione di territorio soggetta a piano attuativo, individuata e disciplinata dal piano medesimo o dal piano guida attraverso parametri urbanistici ed edilizi, criteri e modalità di intervento;
- f) lotto o lotto edificatorio: porzione unitaria di terreno per l'utilizzazione edificatoria del suolo costituito da una o più particelle catastali e caratterizzata da contiguità, omogeneità di destinazione urbanistica in base alle previsioni del PRG. L'interposizione di superfici con destinazione urbanistica diversa, quali ad esempio le aree destinate alla viabilità pubblica, impedisce il verificarsi della contiguità e dell'omogeneità di destinazione urbanistica. Si definisce lotto minimo o massimo l'area minima o massima della superficie fondiaria richiesta per un intervento edilizio;
- g) destinazione urbanistica: funzioni o attività, ammesse dal PTC o dal PRG per l'area o per l'edificio; (CFR: articolo 24 comma 8 della Legge)
- h) destinazione d'uso: funzioni o attività svolte sull'area o nell'edificio;
- i) cambio di destinazione d'uso: modifica della destinazione d'uso dell'area, dell'edificio o di singole unità immobiliari, che richiede un titolo edilizio.

### **DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI EDILIZI**

### PAREAMETRI E INDICI URBANIASTICI (articolo 3 comma 5)

- a) dotazione territoriale: l'insieme delle infrastrutture, dei servizi, delle attrezzature, degli spazi pubblici o di uso pubblico e di ogni altra opera di urbanizzazione determinata dalla legge o dagli strumenti di pianificazione territoriale in relazione alla dimensione e alla destinazione d'uso degli insediamenti;
- b) superficie coperta (Sc) [m² o ha]: superficie delimitata dalla proiezione del sedime dell'edificio sul piano orizzontale, comprensiva dell'intera superficie degli aggetti rilevanti ai fini delle distanze;
- c) superficie territoriale (St) [m² o ha]: superficie reale di una porzione di territorio oggetto di pianificazione attuativa o di progettazione unitaria che comprende la superficie fondiaria e le aree destinate alle dotazioni territoriali;
- d) superficie fondiaria (Sf) [m² o ha]: superficie reale di una porzione di territorio destinata all'edificazione, escluse le aree destinate alle dotazioni territoriali;
- e) indice di fabbricabilità territoriale (IFT) [mc/mq]: rapporto tra il volume urbanistico e la superficie territoriale;
- f) indice di fabbricabilità fondiaria (IFF) [mc/mq]: rapporto tra il volume urbanistico e la superficie fondiaria;
- g) indice di utilizzazione territoriale (Ut) [mq/mq]: rapporto tra la superficie utile netta e la superficie territoriale;
- h) indice di utilizzazione fondiaria (Uf) [mq/mq]: rapporto tra la superficie utile netta e la superficie fondiaria;



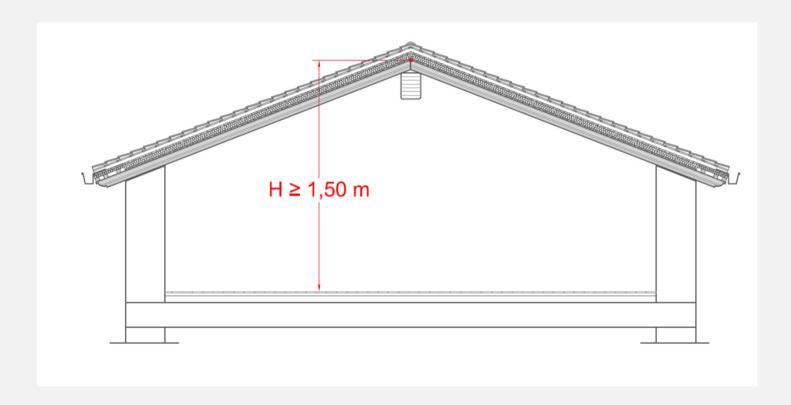
### **DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI EDILIZI**

### ELEMENTI E PARAMETRI EDILIZI (articolo 3 comma 6):

- a) **sedime**: ingombro massimo di un edificio, risultante dalla proiezione ortogonale, sul piano orizzontale, di tutte le parti fuori terra dell'edificio, con esclusione degli aggetti che non costituiscono volume indipendentemente dalle loro dimensioni;
- b) **linea di spiccato**: linea di intersezione tra la superficie della facciata e la superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore rispetto a quello naturale o, se necessario in base ad adeguate motivazioni in relazione a particolari caratteristiche morfologiche dei siti e alle quote delle strade, delle infrastrutture e dei terreni confinanti, il profilo del terreno risultante dagli strumenti attuativi del PRG o dal permesso di costruire. Per l'individuazione della linea di spiccato non si tiene conto degli accessi al piano interrato o seminterrato;
- c) <u>piano dell'edificio: spazio delimitato dall'estradosso del solaio inferiore, detto piano di calpestio, e dall'estradosso del solaio superiore, del tetto o della copertura;</u>
- d) piano fuori terra di un edificio: si considera piano fuori terra di un edificio il piano emergente dalla linea di spiccato; non si considera piano il sottotetto che non determina superficie utile lorda (SUL). Sono esclusi i soppalchi con superficie utile netta inferiore alla metà del piano sottostante;

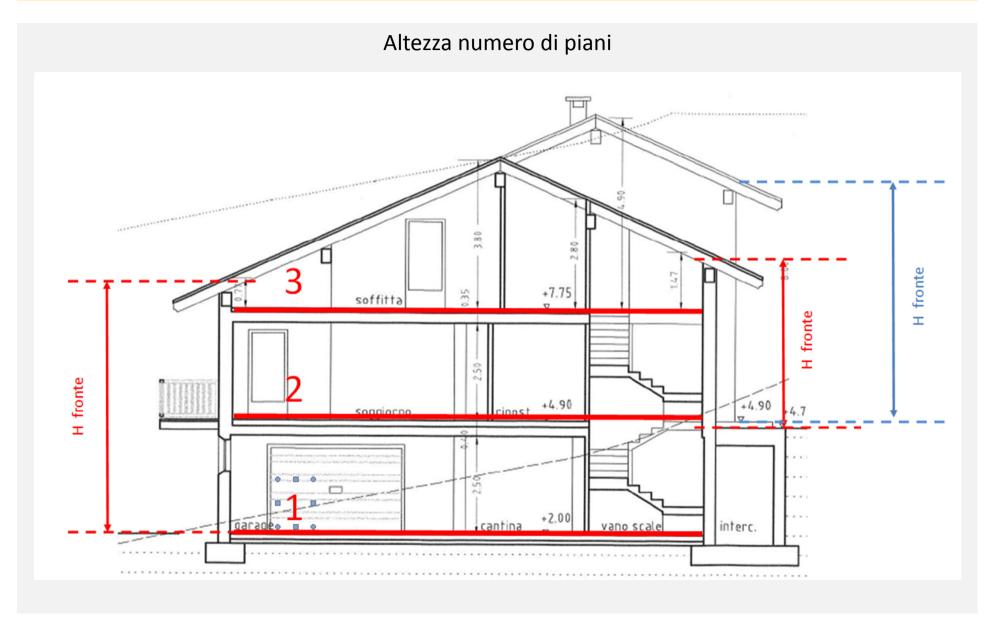
# il regolamento urbanistico edilizio provinciale **DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI EDILIZI**

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

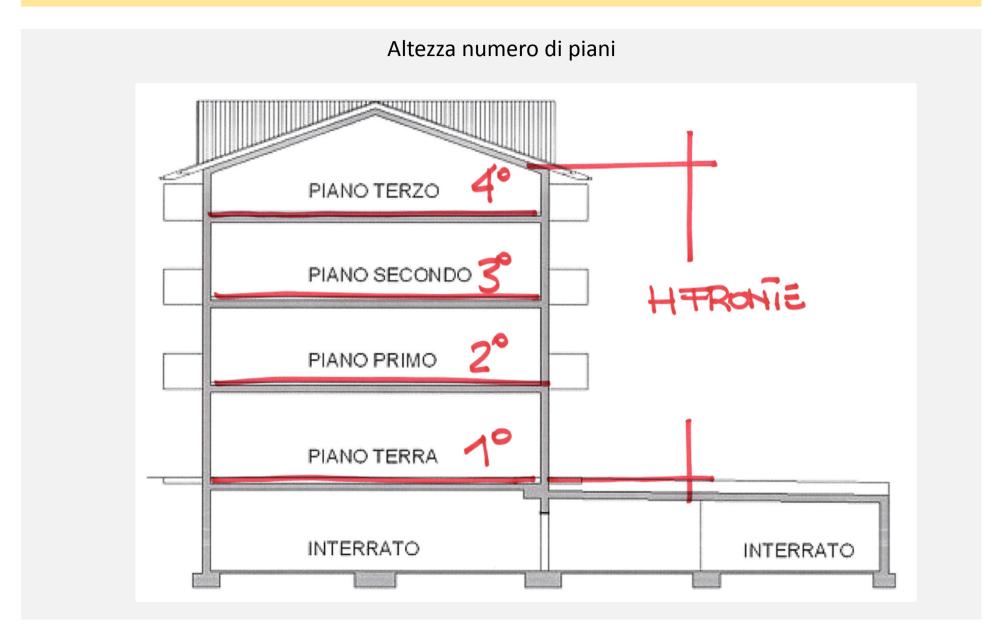


- f) <u>altezza del fronte o della facciata [m]</u>: <u>distanza sul piano verticale dalla linea di spiccato fino all'intradosso dell'imposta del tetto (**sottotavolato**) per i tetti a falda e fino all'intradosso dell'ultimo solaio per quelli a copertura piana, misurata in corrispondenza del sedime dell'edificio; qualora l'edificio sia progettato per corpi di fabbrica distinti, l'altezza dell'edificio è misurata con riferimento ai singoli corpi di fabbrica;</u>
- g) <u>numero di piani fuori terra [n. piani]: numero di piani emergenti dal piano di spiccato dell'edificio. Nel caso di costruzioni che seguono l'andamento del terreno, il numero dei piani si calcola facendo riferimento al fabbricato o ai singoli corpi di fabbrica;</u>
- h) altezza dell'edificio o del corpo di fabbrica (H) [n. piani/m]: altezza massima dell'edificio o del corpo di fabbrica. È misurata in numero di piani o in metri. Quando l'altezza è misurata in piani, si computano i piani fuori terra, compresi i piani che presentano, anche in un solo punto, una differenza superiore a 1,50 metri tra la linea di spiccato e l'estradosso del solaio superiore, ad esclusione degli spazi adibiti a percorsi o accessi pedonali o carrabili, purché non prevalenti rispetto al perimetro dell'edificio. Quando l'altezza è misurata in metri, essa è misurata sul piano verticale in corrispondenza del perimetro del sedime e corrisponde alla differenza tra la linea di spiccato e la linea di estradosso dell'ultimo solaio, in caso di tetti piani, o a metà falda in caso di copertura inclinata. Per la determinazione dell'altezza non si computano il manto o il pavimento di copertura, le opere volte a favorire il risparmio energetico nel rispetto di quanto stabilito dalle disposizioni attuative in materia di edilizia sostenibile, i volumi tecnici, i parapetti fino all'altezza di 1,50 metri nel caso di coperture piane praticabili, le rampe e le scale necessarie per dare accesso ai piani interrati o seminterrati, comprese le rampe di accesso a banchine di carico e scarico. Nel caso di coperture curve o discontinue o comunque caratterizzate da geometrie diverse, l'altezza si misura con riferimento ad un tetto virtuale, piano o a falde, anche per singoli corpi di fabbrica, che le inscriva totalmente. Se l'edificio è suddiviso per corpi di fabbrica distinti, l'altezza dell'edificio è misurata con riferimento ai singoli corpi di fabbrica;

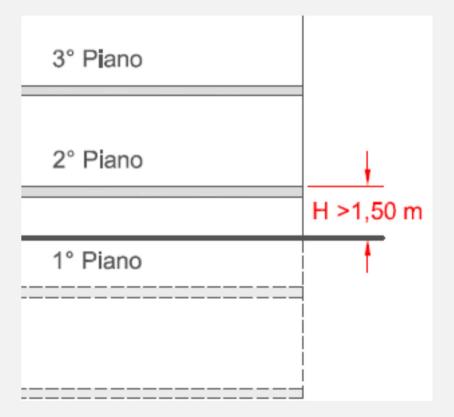
# il regolamento urbanistico edilizio provinciale **DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI EDILIZI**

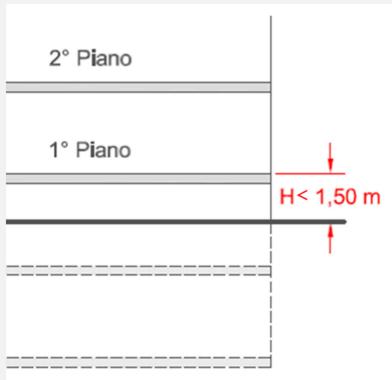


# il regolamento urbanistico edilizio provinciale **DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI EDILIZI**



## Altezza in numero di piani





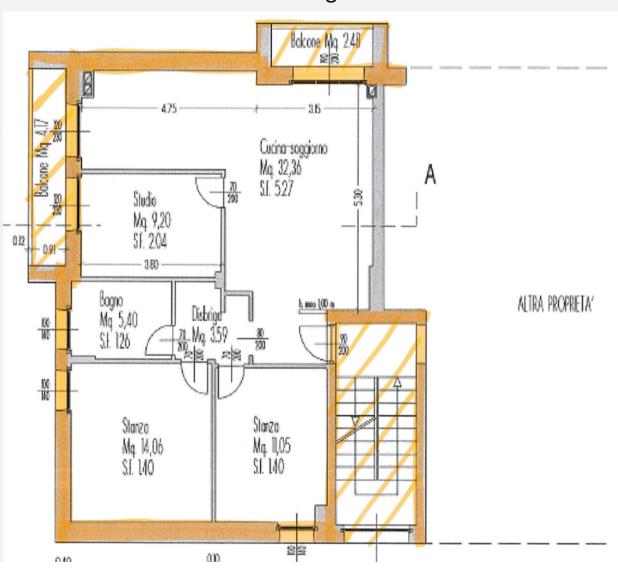
- i) <u>altezza di interpiano (h) [m]: differenza tra le quote di calpestio di due solai misurata sulla medesima verticale. Per l'ultimo piano, nel caso di edifici con copertura a falde, si considera l'altezza media ponderale data dal rapporto tra il volume e la superficie corrispondente misurati dal pavimento fino all'estradosso della copertura;</u>
- j) altezza utile (hu) [m]: differenza tra la quota dell'intradosso del solaio e la quota del piano di calpestio di un locale, senza tenere conto degli elementi strutturali emergenti; nel caso di soffitti inclinati o discontinui, si considera l'altezza media ponderale data dal rapporto tra il volume e la superficie corrispondente misurati dal pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura;
- k) distanze tra edifici o dai confini (De, Dc) [m]: distacco tra edifici o tra l'edificio e il confine di riferimento;
- l) allineamento degli edifici o fabbricati: allineamento degli edifici o costruzioni indicato dal PRG o dai piani attuativi con riferimento al fronte strada o ad altri spazi pubblici; nelle aree urbane consolidate per allineamento esistente si intende quello prevalente sul medesimo fronte strada o sul fronte strada compreso tra due incroci entro cui si colloca l'edificio;

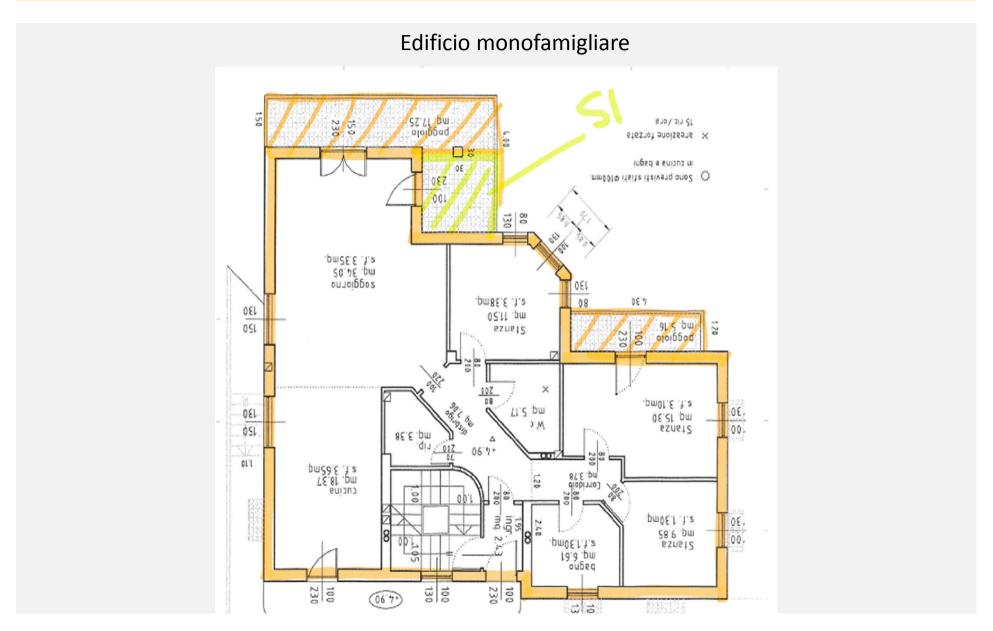
### **DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI EDILIZI**

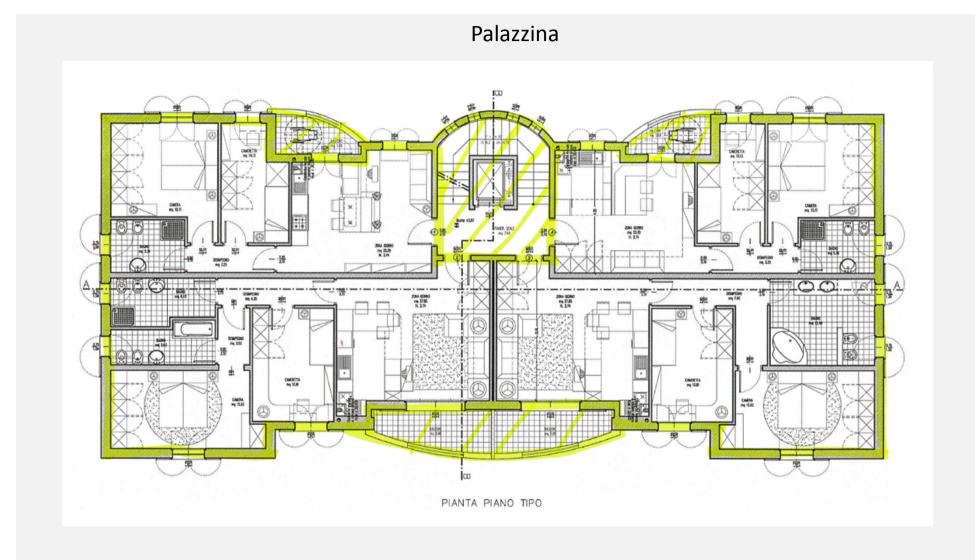
- m) <u>superficie utile lorda (Sul) [m²]</u>: <u>somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo di tutti gli elementi verticali (quali muratura, vano ascensore, centrali tecnologiche, scale interne, scale esterne a servizio di piani oltre al primo) con esclusione:</u>
  - 1) dei porticati a piano terreno di qualsiasi altezza purché asserviti ad uso pubblico;
  - 2) dei balconi e delle terrazze scoperti anche nel caso di balconi e terrazze con appoggi a terra;
  - 3) dei balconi e delle terrazze coperti, se hanno una profondità non superiore a 2,50 metri anche nel caso di balconi e terrazze con appoggi a terra;
  - 4) delle bussole di entrata e delle pensiline con sporgenza non superiore a 2,00 metri;
  - 5) dei volumi tecnici;
  - 6) dei piani totalmente interrati quando in rapporto di funzionalità con gli edifici in superficie di cui costituiscono pertinenza;
  - 7) del piano sottotetto avente altezza netta interna, misurata dall'estradosso dell'ultimo solaio, non superiore a
  - 2,40 metri al colmo e 0,50 metri all'imposta del tetto;
  - 8) dei soppalchi privi dei requisiti di abitabilità.
- n) superficie utile netta (Sun) [m²]: è la superficie utile lorda diminuita della superficie dei seguenti elementi:
  - 1) muri perimetrali dell'edificio;
  - 2) vani scala e vani ascensore compresi i relativi muri portanti, se costituiscono parti comuni;
  - 3) ingressi al piano terra, centrali termiche, di climatizzazione ed elettriche, se costituiscono parti comuni;

SUL E SUN VALGONO PER CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E PARCHEGGI

# SUN: edificio bifamigliare con scale comuni





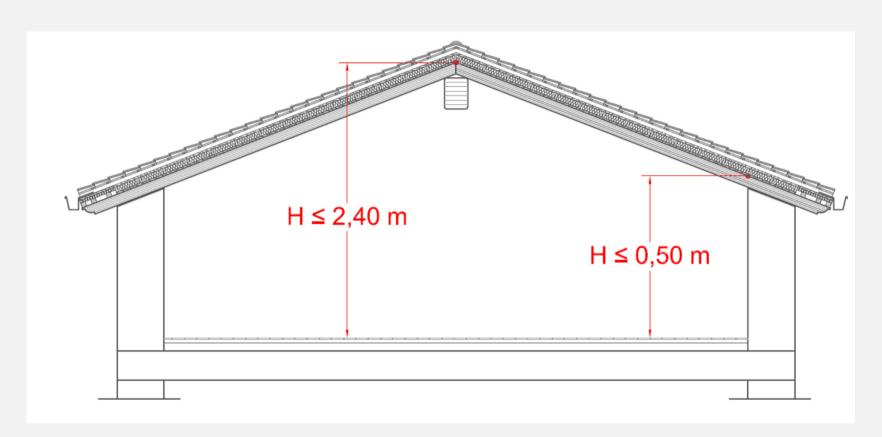


# il regolamento urbanistico edilizio provinciale **DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI EDILIZI**



# il regolamento urbanistico edilizio provinciale **DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI EDILIZI**

### Sottotetto che non costituisce SUL



- o) volume edilizio (Ve) [m³]: volume complessivo esistente o di progetto di un edificio entro e fuori terra, calcolato al netto delle rientranze degli edifici e dei balconi. Un corpo chiuso su almeno cinque lati è considerato volume edilizio;
- p) volume entro terra o interrato (Vi) [m³]: volume edilizio completamente interrato;
- q) volume fuori terra (Vft) [m³]: volume urbanistico emergente dal piano di spiccato;
- r) volume urbanistico (Vt) [m³]: volume complessivo di un edificio, pari alla somma dei prodotti delle superfici utili nette dei singoli piani per le rispettive altezze utili.

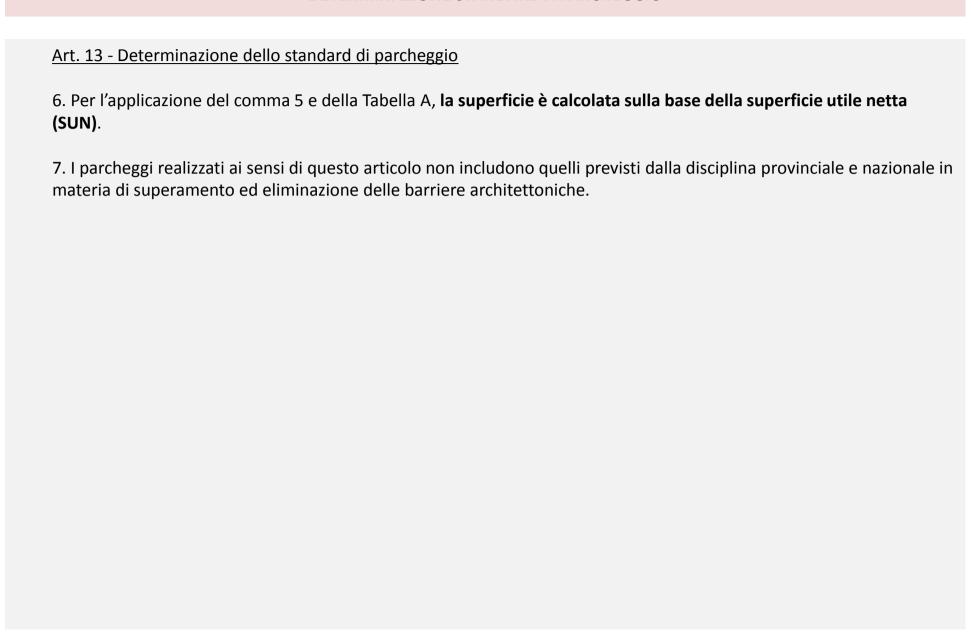
il regolamento urbanistico edilizio provinciale **DETERMINAZIONE STANDARD A PARCHEGGIO** 

### **DETERMINAZIONE STANDARD A PARCHEGGIO**

### Art. 13 - Determinazione dello standard di parcheggio

- 1. Ai fini del rilascio del permesso di costruire, o in caso di presentazione della SCIA, comportano l'obbligo di rispettare lo standard di parcheggio determinato in base a quanto previsto da questo Capo e dalla Tabella A allegata:
  - a) gli interventi di nuova costruzione previsti dall'articolo 77, comma 1, lettera g), della legge provinciale;
  - b) gli ampliamenti di edifici esistenti che comportano un aumento di superficie utile netta (SUN);
  - c) i cambi di destinazione d'uso di edifici esistenti.
- 2. Ai fini del rispetto dello standard di parcheggio, per posto auto si intende la superficie funzionalmente e dimensionalmente utilizzabile per la sosta, con esclusione degli spazi di accesso e di manovra. Un posto auto corrisponde a una superficie convenzionale di 12,5 metri quadrati.
- 3. Le superfici destinate a parcheggio sono organizzate e dimensionate in modo tale da consentire il funzionale parcamento dei mezzi, fatta salva la possibilità di disporre i posti auto in linea se questo consente una maggiore fruibilità dei parcheggi con riguardo, in particolare, alla destinazione e alla dimensione del fabbricato oggetto dell'intervento.
- 4. Le autorimesse possono essere organizzate a box singoli o a posti auto. I box e i posti auto e le relative corsie di manovra sono realizzati in modo da consentire il facile movimento degli autoveicoli come indicato negli schemi allegati alla Tabella A, che hanno valenza esemplificativa rispetto alle specificità progettuali.
- 5. Il numero di posti auto derivante dall'applicazione dello standard è determinato al pieno raggiungimento della misura di superficie indicata nella Tabella A. In ogni caso è sempre assicurata la presenza di almeno un posto auto.

### **DETERMINAZIONE STANDARD A PARCHEGGIO**



### **DETERMINAZIONE STANDARD A PARCHEGGIO**

# Art. 14 - Determinazione dello standard di parcheggio in base alle categorie d'intervento e per i cambi di destinazione d'uso

- 1. In caso di ampliamento di edifici, lo standard di parcheggio deve essere rispettato se si realizza almeno una nuova unità immobiliare ulteriore, rispetto a quelle esistenti, o se l'ampliamento comporta il raggiungimento della misura di superficie indicata nella tabella A, rispetto a quella dell'unità immobiliare esistente.
- 2. Fatto salvo quanto stabilito dal comma 1, gli interventi di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione anche con ampliamenti di volume urbanistico e senza aumento delle unità immobiliari o cambi di destinazione d'uso, non sono soggetti all'obbligo di osservare lo standard di parcheggio.
- 3. In caso di incremento del numero delle unità immobiliari mediante loro suddivisione senza aumento di superficie è rispettato lo standard di parcheggio relativo all'intero edificio o, se ciò non è possibile, è garantito almeno un posto auto aggiuntivo rispetto a quelli esistenti in ragione di ciascuna delle nuove unità immobiliari.
- 4. Il cambio di destinazione d'uso di unità immobiliare comporta l'obbligo di osservare lo standard di parcheggio richiesto per la nuova funzione. In caso di oggettiva impossibilità di reperire gli spazi richiesti, lo standard di parcheggio per il cambio di destinazione d'uso è determinato dalla differenza tra lo standard per la nuova funzione e quello della funzione precedente.
- 5. Per rispettare lo standard di parcheggio è possibile utilizzare i posti auto già esistenti che risultino in eccedenza rispetto allo standard dell'edificio prima della realizzazione dell'intervento. Gli spazi di parcheggio esistenti alla data di entrata in vigore di questo regolamento possono essere utilizzati anche se non sono conformi a quanto previsto da questo regolamento.

### DETERMINAZIONE STANDARD A PARCHEGGIO

6. Per rispettare lo standard di parcheggio in caso di interventi di recupero del Patrimonio edilizio esistente previsti dall'articolo 77, comma 2, della legge provinciale per il governo del territorio 2015 e di interventi previsti dall'articolo 77, comma 1, lettera g), numeri 2 e 3, della medesima legge è possibile ricorrere alle disposizioni per la realizzazione di parcheggi residenziali e commerciali in deroga di cui all'articolo 99 della legge provinciale.

### **DETERMINAZIONE STANDARD A PARCHEGGIO**

### Art. 15 - Localizzazione e disponibilità degli spazi di parcheggio

- 1. Fatto salvo quanto previsto dai commi 2 e 3, gli spazi di parcheggio da realizzare per il rispetto dello standard sono individuati all'interno del perimetro del lotto oggetto dell'intervento, all'interno o all'esterno dell'edificio cui sono destinati.
- 2. In caso di oggettiva impossibilità di reperire gli spazi necessari all'interno del lotto oggetto di intervento, gli spazi di parcheggio possono essere individuati all'esterno del medesimo purché nelle vicinanze e in aree urbanisticamente conformi. Ai fini della valutazione della vicinanza è considerata la presenza di idonei percorsi pedonali pubblici o aperti al pubblico. Nel caso di attività ricettive, produttive o di servizio, articolate su più edifici o su più lotti edificatori nel medesimo comune, gli spazi di parcheggio possono essere individuati, in tutto o in parte, in un unico lotto, purché siano garantite forme di mobilità dedicata al collegamento tra gli edifici o i lotti.

3. ......

4. Gli spazi per parcheggio devono essere posseduti o detenuti dal soggetto che realizza l'intervento a titolo di diritto di proprietà o ad altro titolo reale o personale di godimento idoneo ad assicurare la disponibilità del parcheggio medesimo a servizio del fabbricato oggetto dell'intervento. A tal fine nella richiesta del titolo abilitativo edilizio il soggetto dichiara a che titolo possiede o detiene gli stessi e, in caso di titoli legittimanti non iscritti al libro fondiario, allega una copia del contratto.

### **DETERMINAZIONE STANDARD A PARCHEGGIO**

### Art 16 - Esenzioni dall'obbligo dello standard di parcheggio

- 1. Ai sensi dell'articolo 60, comma 2, della legge provinciale, sono esonerati dall'obbligo del rispetto dello standard di parcheggio gli interventi **negli insediamenti storici, anche di carattere sparso**, se è dimostrata, attraverso una specifica relazione accompagnatoria della richiesta del titolo abilitativo edilizio, l'impossibilità di reperire gli spazi necessari.
- 2. Sono esonerati dall'obbligo del rispetto dello standard di parcheggio gli interventi relativi ad edifici o aree ricadenti in aree urbane consolidate, comunque denominate, individuate con specifica previsione da parte dei PRG, in coerenza con quanto previsto dagli strumenti comunali di programmazione della mobilità e della sosta, ove esistenti, ed in base ai seguenti criteri:
  - a)compattezza del tessuto urbano che limita l'accesso ai mezzi carrabili;
  - b) epoca di costruzione;
  - c) specifiche caratteristiche che comportano la limitazione dello spazio disponibile.
- 3. Alle esenzioni previste dai comma 1 e 2 non si applica la monetizzazione degli spazi a parcheggio.
- 4. Sono esonerati dall'obbligo del rispetto dello standard di parcheggio gli interventi relativi ad edifici **ricadenti nelle aree residenziali sature** previste dai piani regolatori generali, in caso di oggettiva impossibilità di reperire nuovi spazi, dimostrata attraverso una specifica relazione allegata alla richiesta del titolo abilitativo edilizio.
- 5. Nei casi di cui al comma 4, l'esenzione dall'obbligo di reperire gli spazi di parcheggio prescritti è subordinata, ai sensi dell'articolo 60, comma 3, lettera b), della legge provinciale, al pagamento al comune di una somma pari al costo di costruzione di un volume standard di parcheggi coperti, corrispondente a quelli richiesti e non garantiti dall'intervento realizzato.

### **DETERMINAZIONE STANDARD A PARCHEGGIO**

6.....

- 7. Nei casi di cui al comma 4, l'esenzione dall'obbligo di rispetto dello standard di parcheggio non è subordinato alla monetizzazione degli spazi non realizzati in caso di:
  - a) opere pubbliche e servizi pubblici di quartiere, quali ambulatori pubblici, uffici postali, servizi sociali, edilizia residenza pubblica;
  - b) interventi di edilizia residenziale agevolata o convenzionata;
  - c) interventi finalizzati alla realizzazione o all'ampliamento della prima abitazione che rientrano nell'ambito di applicazione dell'articolo 90 della legge provinciale, per l'intera superficie dell'unità immobiliare. L'esenzione è subordinata alla stipula con il comune di una convenzione secondo quanto stabilito dall'articolo 90, comma 2, della legge provinciale; in caso di cessione in proprietà o in godimento del parcheggio nel corso dei dieci anni, è dovuta al comune la somma corrispondente alla monetizzazione del parcheggio oggetto dell'esenzione;
  - d) gli esercizi di cui all'articolo 61 della legge provinciale 30 luglio 2010, n. 17 (Disciplina dell'attività commerciale) concernente interventi per favorire l'insediamento di attività economiche in zone montane (multiservizi).
- 8. Il **consiglio comunale può autorizzare motivatamente la riduzione degli spazi di parcheggio** esistenti e disporne il diverso utilizzo per interventi che per la loro realizzazione richiedono l'utilizzazione, in tutto o in parte, dei predetti spazi, purché siano rispettate le seguenti condizioni:
  - a) gli interventi devono essere finalizzati ad assicurare una migliore funzionalità degli edifici esistenti;
  - b) sia applicata la monetizzazione secondo quanto previsto dal comma 5.

### **DETERMINAZIONE STANDARD A PARCHEGGIO**

- 9. Anche in deroga a quanto previsto da questo articolo e nel rispetto della disciplina europea in materia di aiuti di Stato, il consiglio comunale può decidere di non applicare, per intero o parzialmente, la disciplina prevista per la monetizzazione degli spazi per parcheggio in caso di interventi che assumono particolare rilevanza per la comunità locale per le finalità di interesse collettivo perseguite.
- 10. Al fine di assicurare coerenza e integrazione con i sistemi di gestione del traffico e della sosta e attuando il criterio della mobilità sostenibile, nel caso di strutture ricettive e di esercizi di vendita esistenti localizzati in aree soggette a piani di limitazione del traffico dei veicoli o comunque a piani di mobilità alternativa, il comune può riconoscere l'esenzione totale o parziale dagli standard di parcheggio, senza l'applicazione della monetizzazione di cui al comma 5, sulla base di una convenzione con gli interessati intesa a stabilire, in coerenza con i predetti piani di gestione del traffico e di mobilità alternativa, le eventuali quantità minime di parcheggio, anche mediante l'eventuale utilizzo di parcheggi pubblici.
- 11. Per le loro caratteristiche funzionali non sono assoggettati alla disciplina in materia di standard di parcheggio:
  - a) le opere di infrastrutturazione a servizio delle reti tecnologiche;
  - b) i rifugi escursionistici, ad eccezione di quelli serviti da viabilità aperta al pubblico, i bivacchi e i rifugi alpini;
  - c) gli edifici pertinenziali, costruzioni accessorie e i manufatti di cui all'articolo 112, comma 7 della legge provinciale, funzionali alla coltivazione del fondo.
- 12. Il comune può innalzare lo standard di parcheggio definito ai sensi di quest'articolo solo in caso di piani attuativi che lo rendano necessario in ragione della molteplicità delle destinazioni urbanistiche ammesse o della complessità degli interventi previsti.

### **DETERMINAZIONE STANDARD A PARCHEGGIO**

### Art. 17 - Determinazione dello standard di parcheggio per attività diverse e per edifici multifunzionali

- 1. Ai fini del rispetto dello standard di parcheggio, l'utilizzo di un medesimo parcheggio è ammesso con riferimento ad attività funzionalmente diverse se è effettuato con orari diversi in base ad un contratto sottoscritto dalle parti interessate e allegato in copia alla richiesta del titolo abilitativo edilizio.
- 2. Fatto salvo quanto previsto da questo articolo, lo standard di parcheggio di edifici con destinazione plurifunzionale è determinato per ogni unità monofunzionale.
- 3. In caso di funzioni accessorie ad una funzione principale, quali le mense, le foresterie, gli spazi destinati alla commercializzazione dei prodotti aziendali e affini, gli uffici, lo standard di parcheggio da rispettare è determinato in rapporto alla funzione principale.

### Art. 19 - Determinazione dello standard di parcheggio per esercizi commerciali

1. Per la dotazione e la localizzazione degli spazi di parcheggio per gli esercizi commerciali si applica la disciplina provinciale prevista in materia di commercio. Al fine della determinazione dello standard di parcheggio si tiene conto della sola superficie aperta all'uso pubblico.



#### **CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

#### Art. 44 - Aumento del carico urbanistico

- 1. Al fine della determinazione del contributo di costruzione, comportano aumento del carico urbanistico i seguenti interventi edilizi:
  - a) la nuova costruzione di edifici;
  - b) gli interventi su edifici esistenti che aumentano la superficie da considerare ai fini del calcolo del contributo di costruzione;
  - c) il cambio della destinazione d'uso degli immobili, con o senza opere, che comporti l'assegnazione dell'edificio, o di parte di esso, ad un'altra categoria tipologico-funzionale tra quelle previste dall'articolo 45, comma 1, o ad un'altra sottocategoria indicata nella Tabella B.
- 2. Gli interventi previsti dal comma 1 richiedono il pagamento del contributo di costruzione ad eccezione dei seguenti:
  - a) realizzazione di edifici per la vendita diretta al dettaglio dei prodotti agricoli dell'impresa agricola;
  - b) realizzazione della seconda unità abitativa nell'ambito di un'impresa agricola nel rispetto dei requisiti previsti dall'articolo 90, comma 1, lettera a), numero 3), della legge provinciale;
  - c) recupero in area agricola di edifici esistenti da destinare a foresteria;
  - d) realizzazione di manufatti di limitate dimensioni per il deposito di attrezzature e materiali per la coltivazione del fondo in forma non imprenditoriale o per la manutenzione ambientale di cui all'articolo 37, comma 4, lettera b), delle norme di attuazione del PUP;
  - e) realizzazione di tettoie destinate alle attività silvo-colturali di cui all'articolo 115 della legge provinciale, fino alla superficie utile netta di 300 metri quadrati.
- 3. Restano fermi i casi di esenzione dal pagamento del contributo di costruzione previsti dalla legge provinciale.

#### **CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

#### Art. 45 - Categorie tipologico-funzionali

- 1. Ai fini della determinazione del contributo di costruzione, gli edifici, o parti degli stessi, sono assegnati alle seguenti categorie tipologico-funzionali generali:
  - a) categoria A: residenza ed attività affini;
  - b) categoria B: campeggi;
  - c) categoria C: attività produttive e commercio all'ingrosso;
  - d) categoria D: commercio, attività amministrative e di grande affluenza.

#### **CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

## Art. 46 - Criteri per la determinazione del contributo di costruzione in relazione alle categorie tipologico-funzionali e degli interventi edilizi

- 1. La superficie da considerare ai fini del calcolo del contributo di costruzione è la superficie utile netta (SUN) come definita dall'articolo 3, comma 6, lettera n).
- 2. In base alle diverse categorie tipologico-funzionali la superficie da considerare ai fini del calcolo del contributo di costruzione è calcolata come segue:
  - a) categoria A edilizia residenziale: superficie calcolata ai sensi del comma 1 con riferimento alla sotto categoria tipologico-funzionale di assegnazione;
  - b) categoria B campeggi: superficie calcolata ai sensi del comma 1 per le unità abitative presenti all'interno dei campeggi sommata alla misura in metri quadrati della restante area occupata, comprendendo anche l'area occupata dalle strutture accessorie al campeggio (docce, servizi igienici, negozi, ristoranti, bar, pizzerie e simili);
  - c) categoria C attività produttive e commercio all'ingrosso e categoria D commercio, attività amministrative e di grande affluenza: superficie calcolata ai sensi del comma 1 con riferimento alla sotto categoria tipologico-funzionale di assegnazione.
- 3. Se il permesso di costruire o la SCIA riguardano interventi di ristrutturazione e di nuova costruzione che comportano la demolizione di volumi esistenti e contestuale realizzazione di una nuova costruzione sul medesimo sedime o su sedime diverso, il contributo di costruzione è ridotto della somma corrispondente al contributo relativo alla superficie utile netta esistente da demolire, calcolato secondo la relativa categoria tipologico-funzionale e secondo l'aliquota prevista per gli interventi di recupero.

#### **CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

## Art. 46 - Criteri per la determinazione del contributo di costruzione in relazione alle categorie tipologico-funzionali e degli interventi edilizi

- 4. Per gli interventi di recupero degli edifici esistenti che comportano il cambio della destinazione d'uso o l'ampliamento della SUN nel rispetto del volume urbanistico esistente, si applica l'aliquota fissata dal comune, ai sensi dell'articolo 87, comma 1, della legge provinciale, nella misura tra il 5 e l'8 per cento del costo medio di costruzione.
- 5. Per gli interventi edilizi che comportano ampliamento del volume urbanistico esistente o della SUN esistente, l'aliquota fissata dal comune, ai sensi dell'articolo 87, comma 1, della legge provinciale, nella misura compresa tra il 5 e l'8 per cento del costo di costruzione è applicata per la parte di ampliamento inferiore al 20 per cento e l'aliquota nella misura compresa tra il 15 e il 20 per cento del costo medio di costruzione è applicata alla parte eccedente il 20 per cento dell'ampliamento.
- 6. Le aliquote fissate ai sensi dell'articolo 87, comma 1 della legge provinciale sono determinate in rapporto alle destinazioni d'uso previste.
- 7. Non è ripetibile l'eventuale maggior contributo pagato a suo tempo per l'edificazione della volumetria prevista in demolizione.
- 8. Agli interventi previsti dagli articoli 107, 109, 110 e 111 della legge provinciale si applica l'aliquota fissata dal comune, ai sensi dell'articolo 87, comma 1, della legge provinciale, nella misura tra il 5 e l'8 per cento del costo medio di costruzione, anche se la ricostruzione non è conseguente alla demolizione nell'ambito di un intervento edilizio unitario soggetto a un unico titolo.

#### **CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

#### Art. 47 - Contributo di costruzione per il cambio della destinazione d'uso

- 1. Il cambio della destinazione d'uso, anche senza la realizzazione di opere, comporta la corresponsione dell'eventuale differenza tra il contributo di costruzione pagato in base alla precedente destinazione dell'edificio e quello, se più elevato, dovuto per il nuovo titolo edilizio abilitativo che comporta l'assegnazione dell'edificio, o di parte di esso, ad un'altra categoria tipologico-funzionale.
- 2. Il contributo di costruzione è sempre dovuto per intero in caso di cambio della destinazione d'uso di edifici che, ai sensi della normativa vigente prima dell'entrata in vigore della legge provinciale 5 settembre 1991, n. 22 (Ordinamento urbanistico e tutela del territorio), non erano soggetti al pagamento del contributo di costruzione o erano esenti, quali ad esempio soffitte, garage, costruzioni accessorie.
- 3. Se la destinazione d'uso precedente è stata impressa all'edificio, o a parte dello stesso, con un intervento disciplinato dalla normativa vigente prima dell'entrata in vigore della legge provinciale n. 22 del 1991, il contributo di costruzione dovuto ai sensi del comma 1 è calcolato, anche con riguardo alla destinazione d'uso precedente, in base a quanto previsto dalla disciplina provinciale e comunale vigente al momento del nuovo titolo edilizio abitativo.

il regolamento urbanistico edilizio provinciale DISCIPLINA ATTIVITÀ EDILIZIA

#### **DISCIPLINA ATTIVITÀ EDILIZIA**

#### Art. 77 della LEGGE - Definizione delle categorie d'intervento

- d) interventi di risanamento conservativo: quelli diretti alla conservazione o al ripristino degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia e all'adeguamento dell'unità edilizia, o di una sua parte, a una destinazione d'uso compatibile, migliorando le condizioni di funzionalità, mediante un insieme sistematico di opere volte al recupero del legame con l'impianto tipologico-organizzativo iniziale;
- e) interventi di ristrutturazione edilizia: quelli volti ad adeguare l'unità edilizia o una sua parte a nuove e diverse esigenze, anche con cambio di destinazione d'uso. Comprendono la possibilità di variare l'impianto strutturale e distributivo dell'edificio, modificandone l'aspetto architettonico e i materiali. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione sono compresi quelli volti alla demolizione, anche parziale, degli edifici esistenti e alla loro ricostruzione nel limite del volume urbanistico esistente, e i seguenti interventi:
  - 1) l'ampliamento della superficie utile netta esistente con interventi di riqualificazione previsti dall'articolo 109;
  - 2) la soprelevazione degli edifici esistenti per ricavare o migliorare unità abitative nei sottotetti esistenti ai sensi dell'articolo 105 o nei limiti stabiliti dal PRG;
  - 3) l'ampliamento laterale o in soprelevazione degli edifici esistenti secondo i parametri fissati dal PRG e comunque nel limite del 20 per cento della superficie utile netta o anche con ampliamenti superiori della superficie utile netta, se è rispettato il volume urbanistico esistente;
  - 4) la demolizione e ricostruzione anche su diverso sedime all'interno del lotto edificatorio o della particella di riferimento, nell'ambito della medesima destinazione di zona, nel rispetto della disciplina in materia di distanze e dei vincoli urbanistici sovraordinati;
  - 5) l'aggregazione di fabbricati esistenti nel medesimo lotto edificatorio o, nelle aree non specificamente destinate all'insediamento, di fabbricati pertinenziali a quello oggetto d'intervento;

#### **DISCIPLINA ATTIVITÀ EDILIZIA**

#### Art. 25 - Varianti in corso d'opera e varianti ordinarie

- 1. Questo articolo contiene specificazioni dei criteri previsti dall'articolo 92 della legge provinciale. La disciplina delle varianti in corso d'opera prevista dalla legge provinciale e da questo regolamento si applica anche ai manufatti pertinenziali e alle costruzioni accessorie.
- 2. Le varianti in corso d'opera su edifici consistono in variazioni comprese entro il 10 per cento delle misure di progetto, concernenti il volume edilizio e urbanistico, la superficie coperta, la superficie utile, intesa come superficie utile netta, o l'altezza, riferite rispettivamente all'edificio complessivo se relative ad un intervento di nuova costruzione o alla parte oggetto di modifica se relative a un intervento su edificio esistente. Non costituiscono varianti in corso d'opera su edifici quelle che modificano la destinazione d'uso o la categoria di intervento o che comportano il mutamento del titolo edilizio abilitativo e in generale le opere che trasformano le caratteristiche strutturali e funzionali del progetto assentito.
- 3. Ai fini dell'applicazione dell'articolo 92, comma 3, lettera a), della legge provinciale, sono varianti in corso d'opera le modifiche che, nel rispetto della tipologia complessiva dell'intervento, non cambiano in modo significativo i materiali, i colori, la distribuzione dei fori e l'ordine compositivo del progetto autorizzato.
- 4. Nel caso di variazione della superficie utile dei balconi, la percentuale del 20 per cento ammessa come variante in corso d'opera, è da calcolarsi con riferimento alla superficie complessiva del singolo balcone.
- 5. Ai fini dell'applicazione dell'articolo 92, comma 3, lettera b), della legge provinciale, le variazioni in corso d'opera sono ammesse se contenute entro il limite del 10 per cento delle misure di progetto ove applicabile. **Sono escluse dalle varianti in corso d'opera le alterazioni dell'assetto plani-altimetrico che incidono sugli indici edilizi delle aree di intervento e la modifica significativa delle relative sistemazioni e funzioni**.

#### **DISCIPLINA ATTIVITÀ EDILIZIA**

#### Art. 26 - Attrezzature ed elementi di arredo e sistemazione delle aree pertinenziali

- 1. Ai fini dell'applicazione dell'articolo 78, comma 2, lettere c) e d), della legge provinciale, si considerano elementi di arredo e di sistemazione delle aree pertinenziali degli edifici:
  - a) le casette da gioco e i piccoli depositi per attrezzi da giardino di pertinenza di unità immobiliari con destinazione residenziale, con esclusione degli edifici utilizzati a fini abitativi non permanenti di cui all'articolo 104 della legge provinciale, nel rispetto delle seguenti condizioni:
    - 1) assenza di allacciamenti per le forniture di servizi;
    - 2) assenza di collegamenti funzionali con altre costruzioni.
  - b) i barbecue, sia fissi che mobili di dimensioni limitate;
  - c) i gazebo, sia fissi che mobili, realizzati nell'area di pertinenza di edifici residenziali, purché completamente aperti su tutti i lati;
  - d) .....opere artistiche e sistemazione di aree pertinenziali e giardini in genere di limitata entità.

#### **Attenzione**

ART. 78 COMMA 2 LETT. C) DELLA LEGGE: MANUFATTI DI SUPERFICIE FINO A 9 MQ E 2.50 M. DI ALTEZZA

#### **DISCIPLINA ATTIVITÀ EDILIZIA**

#### Art. 27 - Interventi che interessano le parti esterne degli edifici

1. Ferme restando le norme in tema di piano colore di cui all'articolo 28, gli interventi che interessano le parti esterne degli edifici, tra i quali infissi esterni, manti di copertura, parapetti di scale esterne, balconi e terrazze, tinteggiatura delle facciate dell'edificio, cappotto termico, possono essere realizzati senza alcun titolo abilitativo e previa comunicazione al comune, ai sensi dell'articolo 78, comma 3, lettera b), della legge provinciale, se rispettano le previsioni del PRG o del regolamento edilizio o di altre disposizioni comunali, laddove esistenti, sui materiali e colori da impiegare. Tra tali interventi rientrano la posa o la sostituzione di impianti termici, di refrigerazione o ventilazione, comunque denominati, ad uso domestico, se realizzati all'interno dei parapetti di terrazze o balconi, all'interno dei parapetti di coperture piane, o se collocati su fronti non principali dell'edificio o comunque non aggettanti sulla pubblica via.

#### Art. 28 - Piano colore

- 1. Con deliberazione della Giunta provinciale sono approvati i criteri e i contenuti minimi relativi al piano colore. La deliberazione della Giunta provinciale ha immediata efficacia anche ai fini dell'articolo 78, comma 3, lettera b), della legge provinciale.
- 2. In coerenza con i criteri di cui al comma 1, il comune può dotarsi di norme specifiche relative al piano colore all'interno del regolamento edilizio comunale ai sensi dell'articolo 75, comma 1, lettera d), della legge provinciale. Sono fatti salvi i regolamenti o piani colore comunali vigenti alla data di efficacia della deliberazione provinciale di cui al comma 1. Il regolamento edilizio comunale o il piano colore comunale produce i medesimi effetti della deliberazione provinciale di cui al comma 1.



## il regolamento urbanistico edilizio provinciale DISPOSIZIONI IN MATERIA TITOLI ABILITATIVI

Interventi edilizi Liberi (art. 78 comma 2 della LEGGE)

Interventi edilizi liberi soggetti a comunicazione al comune (art. 78 comma 3 della LEGGE)

Interventi assoggettati a CILA (art. 78 bis della LEGGE)

#### TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

Interventi assoggettati a SCIA (art. 85 della LEGGE)

Interventi Assoggettati a Permesso di Costruire (art. 80 della LEGGE)

Interventi Assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato (art. 84 della LEGGE)

#### **DISPOSIZIONI IN MATERIA TITOLI ABILITATIVI**

### Interventi Assoggettati a Permesso di Costruire (art. 80 della LEGGE)

- 1. Fatto salvo quanto previsto dagli articoli 78 e 85, sono soggetti al rilascio del permesso di costruire i seguenti interventi:
- a) gli interventi di nuova costruzione;
- a bis) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- b) gli interventi di ristrutturazione edilizia;
- c) gli interventi di riqualificazione previsti dal titolo V, capo I, sezione II;
- d) gli interventi di ampliamento di costruzioni esistenti che danno luogo a nuovi volumi edilizi o a superfici utili lorde anche all'esterno della sagoma esistente, con esclusione degli interventi soggetti a SCIA ai sensi dell'articolo 85;
- e) la realizzazione di fabbricati pertinenziali che le norme di attuazione degli strumenti di pianificazione del territorio qualificano come nuova costruzione o che comportano la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume principale;
- f) gli interventi di realizzazione di muri di sostegno e di contenimento di altezza superiore a 3 metri;
- g) gli interventi di realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, se presentano autonomia funzionale rispetto al progetto assentito con specifico titolo edilizio, e gli interventi di infrastrutturazione del territorio;
- h) la realizzazione di nuove strutture destinate ad ospitare impianti fissi di telecomunicazione e radiodiffusione e la loro modifica quando la stessa supera il 20 per cento delle dimensioni della struttura esistente;
- i) l'allestimento di nuove strutture ricettive all'aperto. .

## il regolamento urbanistico edilizio provinciale DISPOSIZIONI IN MATERIA TITOLI ABILITATIVI

Interventi edilizi Liberi (art. 78 comma 2 della LEGGE)

Interventi edilizi liberi soggetti a comunicazione al comune (art. 78 comma 3 della LEGGE)

Interventi assoggettati a CILA (art. 78 bis della LEGGE)

#### TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

Interventi assoggettati a SCIA (art. 85 della LEGGE)

Interventi Assoggettati a Permesso di Costruire (art. 80 della LEGGE)

Interventi Assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato (art. 84 della LEGGE)

# COMITATO INTERPROFESSIONALE ORDINI E COLLEGI TECNICI DELLA PROVINCIA DI TRENTO

# IL NUOVO REGOLAMENTO URBANISTICO PROVINCIALE: RIVOLUZIONE IN CORSO

## FINE PRESENTAZIONE