

Comune di PALU' DEL FERSINA
Provincia di Trento

Regolamento Edilizio

del Comune di PALU' DEL FERSINA

Approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 08 dd. 27 marzo 2003

Entrato in vigore il _____

IL SEGRETARIO
Dott. Oliviero Battisti

IL SINDACO
Dott. ing. Loris Moar

Ufficio Tecnico Intercomunale
Dott. ing. Lorenzo Carli

INDICE ARTICOLI

TITOLO 1°	1
NORME GENERALI	1
CAPO I	1
NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO	1
Art. 1 Oggetto del Regolamento Edilizio	1
Art. 2 Entrata in vigore del Regolamento Edilizio	1
Art. 3 Deroga	1
Art. 4 Requisiti e responsabilità	1
Art. 5 Obbligo di conformità al Piano Regolatore Generale, alle Norme di Attuazione e al Regolamento Edilizio	2
Art. 6 Subordinazione della concessione	2
Art. 7 Decadenza della concessione	2

REGOLAMENTO EDILIZIO
Comune di Palù del Fersina

Art. 8 Rinvenimenti e scoperte	2
Art. 9 Sanzioni e ammende	2
CAPO II	3
DIRITTI DI INFORMAZIONE E ACCESSO AGLI ATTI	3
Art. 10 Informazione	3
Art. 11 Accesso agli atti	3
CAPO III	4
NORME DI PROCEDURA	4
Art. 12 Onerosità della concessione	4
Art. 13 Certificato di destinazione urbanistica	4
Art. 14 Immobili o aree vincolati	4
Art. 15 Documentazione integrativa	4
CAPO IV	5
DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE DI INTERVENTO	5
Art. 16 Tipologie di intervento	5
Art. 17 Manutenzione ordinaria	5
Art. 18 Manutenzione straordinaria	6
Art. 19 Restauro	7
Art. 20 Risanamento conservativo	7
Art. 21 Ristrutturazione edilizia	8
Art. 22 Sostituzione edilizia	8
Art. 23 Demolizione e ricostruzione	9
Art. 24 Demolizione	9
Art. 25 Nuova edificazione	9
Art. 26 Variazione della destinazione d'uso	9
Art. 27 Interventi non ultimati	10
Art. 28 Interventi per manufatti provvisori	10
Art. 29 Tende, tensostrutture e simili	10
Art. 30 Interventi urgenti	11
Art. 31 Varianti in corso d'opera	11
Art. 32 Attrezzatura ed uso del territorio	11
Art. 33 Interventi diversi o per opere minori	12
Art. 34 Attrezzature tecnologiche	12
CAPO V	13
DEFINIZIONE DEGLI INDICI GEOMETRICI E METODI DI MISURAZIONE	13
Art. 35 Indici urbanistici	13
Art. 36 Indici edilizi	13
Allegato 1 all'art. 36	14
TITOLO 2°	15
REGIME AUTORIZZATORIO	15
CAPO I	15
CONCESSIONE, AUTORIZZAZIONE E DENUNCIA D'INIZIO DI ATTIVITA'	15
Art. 37 Concessione edilizia	15
Art. 38 Autorizzazione edilizia	15
Art. 39 Denuncia d'inizio di attività (DIA)	16
Art. 40 Opere non soggette a concessione edilizia, ad autorizzazione o a denuncia d'inizio di attività	16
CAPO II	18
NORME PROCEDURALI	18
Art. 41 Modalità di presentazione della domanda di concessione o di autorizzazione, ed allegati a corredo della domanda	18

REGOLAMENTO EDILIZIO

Comune di Palù del Fersina

Art. 42	Modalità di presentazione della denuncia d'inizio di attività, ed allegati a corredo	21
CAPO III		22
MODALITA' DI REDAZIONE DELLE RELAZIONI GEOLOGICHE, GEOTECNICHE, IDRAULICHE E DEI PARERI DI FATTIBILITA'		22
Art. 43	Disposizioni generali	22
CAPO IV		23
ESECUZIONE DELLE OPERE ASSENTITE		23
Art. 44	Rilascio dell'autorizzazione o concessione edilizia	23
Art. 45	Durata ed effetti della concessione	24
Art. 46	Durata ed effetti dell'autorizzazione	24
Art. 47	Validità ed effetti della denuncia d'inizio di attività	24
CAPO V		25
COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE		25
Art. 48	Commissione Edilizia: competenze	25
Art. 49	Commissione Edilizia: composizione, durata e decadenza	25
Art. 50	Commissione Edilizia: organi e procedure	26
CAPO VI		27
ESECUZIONE DELLE OPERE ASSENTITE		27
Art. 51	Svolgimento dei lavori e vigilanza da parte dell'Autorità comunale	27
Art. 52	Ultimazione dei lavori	27
CAPO VII		28
ABITABILITA'		28
Art. 53	Autorizzazione di abitabilità	28
Art. 54	Modalità di presentazione della domanda	28
Art. 55	Rilascio del certificato di abitabilità	29
TITOLO 3°		30
PIANI ATTUATIVI		30
CAPO I		30
STRUMENTI DI ATTUAZIONE		30
Art. 56	Piani attuativi	30
Art. 57	Lottizzazione di aree a scopo edificatorio	30
Art. 58	Domanda di lottizzazione	30
Art. 59	Convenzioni di lottizzazione	31
Art. 60	Procedimento di rilascio dell'autorizzazione alla lottizzazione	32
Art. 61	Cauzione	32
Art. 62	Piano Guida	33
Art. 63	Procedimenti di approvazione del Piano Guida	33
TITOLO 4°		34
NORME IGIENICO EDILIZIE, TECNOLOGICHE E MORFOLOGICHE		34
CAPO I		34
NORME TECNOLOGICHE		34
Art. 64	Oggetto e applicazione delle norme tecnologiche	34
Art. 65	Requisiti termici e igrotermici	34
Art. 66	Requisiti illuminotecnici	35
Art. 67	Requisiti acustici	35
Art. 68	Requisiti relativi alla purezza dell'aria	35
Art. 69	Requisiti relativi ai servizi tecnologici	36
Art. 70	Requisiti relativi alla fruibilità	36

REGOLAMENTO EDILIZIO

Comune di Palù del Fersina

Art. 71	Requisiti relativi alla sicurezza	37
Art. 72	Requisiti relativi alla impermeabilità e secchezza	37
Art. 73	Requisiti relativi alla durabilità	37
Art. 74	Requisiti energetici	38
Art. 75	Requisiti ecologici	38
Art. 76	Requisiti per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche	38
CAPO II		39
PRECISAZIONI ALLE NORME TECNOLOGICHE		39
Art. 77	Dimensioni minime dei locali e delle aperture	39
Art. 77 bis	Ricoveri temporanei e/o stagionali	39
Art. 78	Deroghe alle dimensioni minime dei locali e delle aperture	40
Art. 79	Soppalchi	40
Art. 80	Servizi igienici	40
Art. 81	Cucine	41
Art. 82	Locali a piano terreno, seminterrati e interrati	42
Art. 83	Autorimesse	42
Art. 84	Scale	42
Art. 85	Parapetti balconi e poggiali	43
Art. 86	Superficie minima e dotazione degli alloggi	43
Art. 87	Locali per caldaie e cabine elettriche	43
Art. 88	Smaltimento dei rifiuti solidi urbani	43
Art. 89	Camini, condotti	44
Art. 90	Distanza da rilievi e terrapieni	44
Art. 91	Camere d'aria, isolazioni, vespai e intercapedini	44
Allegato 2 all'art.90		45
CAPO III		46
NORME MORFOLOGICHE		46
Art. 92	Apertura di strade e passaggi privati	46
Art. 93	Portici e passaggi coperti	46
Art. 94	Lotti privi di accesso da spazi pubblici	46
Art. 95	Serre Solari	46
CAPO IV		48
ARREDO URBANO, DECORO, SEGNALETICA, RECINZIONI E SPORGENZE		48
Art. 96	Opere esteriori ai fabbricati	48
Art. 97	Elementi di arredo urbano	48
Art. 98	Decoro delle facciate e delle recinzioni	48
Art. 99	Antenne ed apparati di ricezione e trasmissione radiotelevisiva e sistemi radiomobili di comunicazione	49
Art. 100	Recinzioni delle aree private	49
Art. 101	Insegne, targhe, tabelle e tende	50
Art. 102	Obblighi di manutenzione	50
Art. 103	Apposizione di indicatori e altri apparecchi	50
Art. 104	Numero civico degli edifici	51
Art. 105	Passi carrai	51
Art. 106	Sporgenze sulle vie e piazze pubbliche	52
CAPO V		53
NORME DA RISPETTARE PER L'EDIFICAZIONE		53
Art. 107	Norme per l'edificazione	53
CAPO VI		56
NORME ED AUTORIZZAZIONI PER LA TUTELA		56
DEL PATRIMONIO ARBOREO		56
Art. 108	Taglio di piante ad alto fusto nei centri abitati	56
Art. 109	Norme orientative per la tutela e sviluppo del verde	56
TITOLO 5°		59

REGOLAMENTO EDILIZIO
Comune di Palù del Fersina

COSTRUZIONI A SPECIALE DESTINAZIONE	59
CAPO I	59
EDIFICI PER L'AGRICOLTURA	59
Art. 110 Impianti a servizio dell'agricoltura	59
Art. 111 Concimaie	59
TITOLO 6°	60
STABILITA', SICUREZZA E CAUTELE PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI	60
CAPO I	60
STABILITA' E SICUREZZA	60
Art. 112 Stabilità delle costruzioni	60
Art. 113 Ricostruzione edifici danneggiati per calamità	60
Art. 114 Nullaosta e collaudo dei Vigili del Fuoco	60
Art. 115 Locali per materiali combustibili	60
Art. 116 Prevenzioni cautelative	60
CAPO II	61
CAUTELE DA OSSERVARE PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI	61
Art. 117 Cantieri	61
Art. 118 Disciplina generale del cantiere di costruzione	61
Art. 119 Provvedimenti contro i pericoli per la sicurezza e la pubblica incolumità	61
Art. 120 Cautele contro i danni e le molestie	61
Art. 121 Recinzioni di cantiere	62
Art. 122 Disposizioni eccezionali per le recinzioni di cantiere	62
Art. 123 Scavi	62
Art. 124 Obblighi da osservare in caso d'interruzione dei lavori o di sopraelevazione di costruzione	63
Art. 125 Ingombri	63
TITOLO 7°	64
NORME FINALI E TRANSITORIE	64
CAPO I	64
Art. 126 Adeguamenti al presente Regolamento delle costruzioni esistenti	64
Art. 127 Norma finale	64

REGOLAMENTO EDILIZIO
Comune di Palù del Fersina

Titolo 1°
NORME GENERALI

CAPO I
NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

Art. 1 Oggetto del Regolamento Edilizio

(1) Il presente Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.) disciplina tutte le attività di trasformazione urbanistica e edilizia del territorio comunale, sul suolo, nel soprassuolo e nel sottosuolo, le destinazioni d'uso ed i controlli sull'esecuzione delle attività stesse in relazione alla strumentazione urbanistica vigente, alle Leggi provinciali e nazionali in materia.

(2) Per le disposizioni particolari il presente regolamento si adeguerà alle disposizioni emanate dagli organi superiori e competenti in materia.

Art. 2 Entrata in vigore del Regolamento Edilizio

(1) Il presente Regolamento entra in vigore ad avvenuta esecutività della deliberazione di approvazione ai sensi dell'art. 97 del T.U.LL.RR.O.C. approvato con D.P.G.R. 27-2-1995 n. 4/L. e s.m..

(2) Sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari contrarie a quelle contenute nel presente Regolamento o con esse incompatibili.

Art. 3 Deroga

(1) Previa deliberazione del Consiglio Comunale, e subordinatamente al nulla osta della Giunta Provinciale, può essere autorizzata dal Sindaco la deroga alle prescrizioni del P.R.G., P.G.T.I.S. e del Regolamento Edilizio per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico.

(2) La deroga può essere autorizzata nel rispetto delle indicazioni e dei requisiti riportati nell'art. 104 della L.P. 5 settembre 1991, n. 22 e s.m.i. e nelle deliberazioni della Giunta provinciale che ineriscono alla materia.

(3) Le varianti al progetto assentito in deroga sono sottoposte ad un nuovo procedimento di deroga, ad eccezione delle varianti in corso d'opera specificate all'art. 31 del regolamento.

Art. 4 Requisiti e responsabilità

(1) L'osservanza del presente Regolamento non limita la responsabilità stabilita dalla Legge per i titolari della concessione, i committenti, i progettisti, i direttori, gli assuntori dei lavori.

(2) I progettisti, i direttori dei lavori e i collaudatori devono essere, nell'ambito delle rispettive competenze, iscritti ai rispettivi albi professionali.

(3) Il Sindaco deferisce ai rispettivi ordini o collegi professionali, affinché vengano presi provvedimenti disciplinari, coloro che, sia nella veste di progettisti che di direttori dei lavori o collaudatori, o per opera diretta o per negligenza od omissione, dichiarino dati non conformi alla realtà od operino in difformità alle norme vigenti od al progetto approvato.

(4) Sono fatte salve ulteriori prescrizioni, responsabilità e sanzioni previste da specifiche norme di Legge nei confronti dei soggetti coinvolti nel processo edilizio.

REGOLAMENTO EDILIZIO Comune di Palù del Fersina

(5) Le norme di cui ai commi precedenti valgono, in quanto applicabili, anche per le autorizzazioni e per le denunce d'inizio di attività.

Art. 5 Obbligo di conformità al Piano Regolatore Generale, alle Norme di Attuazione e al Regolamento Edilizio

(1) Gli interventi edilizi possono essere consentiti soltanto se il progetto esibito è conforme alle prescrizioni urbanistiche in vigore all'atto del rilascio della concessione edilizia o autorizzazione o all'atto della presentazione della denuncia d'inizio di attività.

Art. 6 Subordinazione della concessione

(1) Il rilascio della concessione **per edifici adibiti ad abitazione permanente** è comunque in ogni caso subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse entro limiti di tempo compatibili o all'impegno dei privati di procedere alla attuazione delle medesime contestualmente alle costruzioni oggetto della concessione.

(2) Il rilascio del certificato di abitabilità rimane comunque subordinato, salve le ipotesi di cui al comma precedente, all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

Art. 7 Decadenza della concessione

(1) L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano ultimati entro il termine di 3 anni dalla data di inizio, sempre che non intervenga la proroga per l'ultimazione concessa dal Sindaco ai sensi di Legge.

(2) La decadenza di cui al 1° comma è dichiarata dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia.

(3) Per inizio dei lavori si intende la realizzazione di consistenti opere che non si riducano all'impianto di cantiere, all'esecuzione di scavi o di sistemazione del terreno o di singole opere di fondazione.

Art. 8 Rinvenimenti e scoperte

(1) Oltre alle prescrizioni di cui all'art. 43 e seguenti della Legge 1.6.1939, n. 1089, circa l'obbligo di denuncia all'Autorità competente da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, archeologico o storico-artistico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti del medesimo interesse che dovessero verificarsi nel corso dei lavori.

(2) Analoga segnalazione va fatta nel caso di reperimento di ossa umane e di materiale bellico.

(3) Il Sindaco potrà disporre tutti i provvedimenti che ritenesse utili prendere in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti Autorità.

Art. 9 Sanzioni e ammende

(1) Per le contravvenzioni al presente Regolamento si applicano le norme previste dalla legislazione in vigore e/o norme-regolamenti comunali.

(2) Sono fatte salve, in ogni caso, le facoltà concesse al Sindaco dall'art. 33 del T.U.LL.RR.O.C. approvato con D.P.G.R. 27-2-1995 n. 4/L. e s.m..

CAPO II
DIRITTI DI INFORMAZIONE E ACCESSO AGLI ATTI

***Art. 10* Informazione**

(1) Dell'avvenuto rilascio delle concessioni e delle autorizzazioni viene data notizia al pubblico mediante affissione all'albo comunale di apposito elenco, con la specificazione del numero di concessione o autorizzazione, del tipo di intervento, del destinatario del provvedimento e della localizzazione dell'opera da eseguire.

(2) Analoga forma di pubblicità deve essere assicurata anche alle denunce di inizio di attività.

***Art. 11* Accesso agli atti**

(1) Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali competenti della concessione, dell'autorizzazione o della denuncia d'inizio di attività e dei relativi atti di progetto, nel rispetto delle modalità di diritto di accesso e di informazione di cui alle norme e regolamenti comunali. L'esame dei documenti è gratuito.

(2) Il rilascio di copia degli atti di cui al comma 1° avviene previa presentazione di richiesta scritta in carta libera ed è subordinato al solo rimborso del costo di riproduzione oltre all'eventuale assolvimento dell'imposta di bollo.

CAPO III
NORME DI PROCEDURA

Art. 12 Onerosità della concessione

(1) Fatto salvo i regimi delle lottizzazioni convenzionate di cui ai successivi articoli 57, 58 e 59 il rilascio della concessione di cui all'art.37 è subordinato alla presenza di idonee opere di urbanizzazione primaria come specificato nel precedente art. 6.

(2) Nei casi espressamente previsti dalla L.P. 05.09.1991 n. 22 e s.m. concernente "Ordinamento urbanistico e tutela del territorio", il rilascio della concessione è subordinato alla corresponsione di un contributo di concessione.

(3) La disciplina per l'applicazione del contributo di concessione è normata dallo specifico regolamento comunale. Tale regolamento specifica altresì i casi in cui il contributo di concessione è applicato ad interventi soggetti ad autorizzazione edilizia o a denuncia d'inizio di attività in ragione della natura degli interventi medesimi.

Art. 13 Certificato di destinazione urbanistica

(1) L'Amministrazione Comunale rilascia ai cittadini, entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta, il certificato di destinazione urbanistica che specifica, per l'immobile o area oggetto della richiesta stessa, le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati nonché le principali prescrizioni e le modalità di intervento eventualmente previste nei piani attuativi.

Art. 14 Immobili o aree vincolati

(1) Per immobili o aree soggetti a tutela ai fini del presente Regolamento, si intendono quelli per i quali il rilascio della concessione, dell'autorizzazione edilizia o la presentazione della denuncia d'inizio di attività sono subordinati al preventivo ottenimento di nullaosta da parte di altri enti, preposti alla tutela delle cose di interesse artistico e storico e alla protezione delle bellezze naturali nonché alla tutela idrogeologica, boschiva ed altro.

Art. 15 Documentazione integrativa

(1) Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale ritenga che le istanze per gli interventi previsti dal presente Regolamento non siano corredate dagli atti, documenti ed elaborati previsti nelle norme vigenti in materia urbanistica e edilizia, ovvero la documentazione stessa non risulti sufficiente ai fini dell'esame amministrativo, richiederà all'interessato per una sola volta, gli atti, i documenti, le prospettive, i plastici, gli elaborati e la campionatura dei materiali da impiegarsi.

(2) I termini per l'esame delle singole istanze decorrono nuovamente per intero, dalla presentazione all'Amministrazione dell'ultimo dei documenti richiesti.

(3) Per quanto non previsto dal presente articolo si rinvia alla normativa vigente sul procedimento amministrativo.

CAPO IV
DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE DI INTERVENTO

Art. 16 Tipologie di intervento

(1) In applicazione delle Leggi vigenti, le tipologie di intervento si dividono in:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- sostituzione edilizia;
- demolizione e ricostruzione;
- demolizione;
- nuova edificazione;
- variazione della destinazione d'uso;
- interventi non ultimati;
- interventi per manufatti provvisori;
- tende, tensostrutture e simili;
- interventi urgenti;
- varianti in corso d'opera;
- attrezzatura ed uso del territorio;
- interventi diversi o per opere minori;
- attrezzature tecnologiche.

Art. 17 Manutenzione ordinaria

(1) Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli finalizzati a rinnovare ricorrentemente e periodicamente le rifiniture, la funzionalità e l'efficienza dell'edificio, delle singole unità immobiliari e delle parti comuni, nonché quelli necessari ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

(2) Gli interventi di manutenzione ordinaria comprendono a titolo esemplificativo:

- ? la realizzazione ed il rifacimento di intonaci e/o tinteggiatura interni;
- ? le opere di riparazione delle finiture esterne (infissi, porzione di intonaci e/o tinteggiatura esterna, grondaie, pluviali, parapetti, manti di copertura, compresa la piccola orditura per le coperture a falda, elementi decorativi e simili) sempre ché vengano conservate le caratteristiche e materiali esistenti;
- ? la sostituzione di canali di gronda e pluviali nella stessa tipologia e materiale;
- ? la riparazione di piazzali senza alcuna modifica del tipo di pavimentazione esistente;
- ? le opere necessarie a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti o a adeguarli alle normali esigenze di esercizio;
- ? l'apertura e chiusura di vani di porta all'interno di singole unità immobiliari;
- ? lo spostamento di pareti mobili;
- ? le opere di riparazione delle recinzioni e dei muri di sostegno esistenti;
- ? la manutenzione del verde privato esistente;

(2) Gli interventi operati su edifici o aree individuati di interesse storico, devono conservare e valorizzare i caratteri storici originali, ricorrendo a modalità operative, a tecnologie e a particolari costruttivi che costituiscono parte della tipologia edilizia tradizionale ove è ubicato l'edificio.

(3) La realizzazione delle opere avviene sotto la personale responsabilità del committente, sia per quanto riguarda la classificazione delle opere come di manutenzione ordinaria ai sensi del presente articolo, sia per garantire il rispetto delle norme regolamentari di edilizia e di igiene vigenti nel Comune.

(4) E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla consistenza delle opere eseguite, ordinare la sospensione dei lavori e adottare i definitivi provvedimenti sanzionatori, nel caso che le opere eseguite non rientrino tra

REGOLAMENTO EDILIZIO Comune di Palù del Fersina

quelle di manutenzione ordinaria o siano per altro verso in contrasto con le norme urbanistiche, edilizie e di igiene vigenti.

(5) Sono equiparate alle opere di manutenzione ordinaria:

- la costruzione di serre temporanee per sopperire ad esigenze stagionali, purché non stabilmente infisse al suolo e realizzate in materiale e con strutture facilmente rimovibili;
- le opere di bonifica e sistemazione del terreno connesse con il normale esercizio dell'attività agricola, purché non comportante l'asportazione di materiale o il riporto di nuovo materiale.

(6) Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono soggetti né a concessione né a autorizzazione né a denuncia d'inizio di attività, come precisato al successivo art. 40.

Art. 18 Manutenzione straordinaria

(1) Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche sugli edifici necessarie per rinnovare o sostituire gli elementi costruttivi degradati, anche quelli con funzioni strutturali e per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi o aumentino le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

(2) Gli interventi di manutenzione straordinaria comprendono a titolo esemplificativo:

- ? la realizzazione ed il rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature esterne;
- ? la sostituzione degli infissi esterni, dei tubi pluviali e dei canali di gronda, delle coperture (manto, orditura, gronde), dei parapetti dei balconi e degli elementi decorativi in genere, purché siano utilizzati materiali e criteri costruttivi compatibili con quelli esistenti;
- ? la rimozione e sostituzione di qualche elemento strutturale, nonché le opere di rinforzo delle strutture fatiscenti purché queste ultime siano limitate a piccole porzioni dell'esistente;
- ? la modifica integrale o la nuova realizzazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienici;
- ? la modificazione della pavimentazione di piazzali privati;
- ? la realizzazione di intercapedini, di bocche lupaie, di drenaggi esterni e di canalizzazioni per il deflusso di acque bianche e nere purché l'intervento interessi le sole aree di pertinenza dell'edificio del quale le canalizzazioni sono a servizio;
- ? la sostituzione di recinzioni e dei muri di cinta e/o sostegno con altri dello stesso tipo, forma, colore e materiale;
- ? la realizzazione dell'isolamento termico esterno ai sensi delle vigenti Leggi;
- le opere finalizzate al superamento delle barriere architettoniche che consistano in rampe ed ascensori esterni.

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

- ? cabine per trasformatori elettrici ed impianti di pompaggio;
- ? sistemi di canalizzazioni di fluidi realizzati all'interno dello stabilimento o nelle aree di pertinenza;
- ? serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti;
- ? sistemi di pesatura;
- ? garitte a ricovero degli operatori di macchinari posti all'esterno dello stabilimento e per il personale posto a controllo degli ingressi;
- ? passerelle a sostegno di tubazioni purché interne ai piazzali di pertinenza dell'azienda;
- ? vasche di trattamento e di decantazione;
- ? attrezzature per carico e scarico merci, di autobotti, nastri trasportatori, elevatori e simili;
- ? impianti di depurazione delle acque;
- nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al ripristino e all'uso razionale dell'energia.

(4) Nell'ambito delle aziende agricole e zootecniche si considerano interventi di manutenzione straordinaria anche la realizzazione di impianti di attrezzature in genere necessari per lo svolgimento dell'attività agricola, quali ad esempio: impianti di irrigazione,

REGOLAMENTO EDILIZIO Comune di Palù del Fersina

comprese le cabine di protezione dei sistemi di pompaggio, le vasche di raccolta e le opere di presa, gli impianti di smaltimento dei rifiuti organici.

(5) Gli interventi di manutenzione straordinaria valutati, sia con riferimento all'oggetto delle singole domande, sia in connessione con qualsiasi altra domanda presentata negli ultimi cinque anni per la stessa unità edilizia, non devono costituire, a giudizio del Sindaco, un insieme sistematico di opere che possano portare a un organismo edilizio sostanzialmente rinnovato o diverso dal precedente, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.

(6) Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti ad autorizzazione edilizia o a denuncia d'inizio di attività come previsto dai successivi artt. 38 - 39.

Art. 19 Restauro

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

(2) Sono interventi di restauro quelli volti:

- ? alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle aggiunte utilitarie o storicamente false, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti, così da recuperare l'uso, anche con eventuale mutata destinazione, purché non risultino alterate la forma e la distribuzione;
- ? alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentatamente autentici;
- ? alla conservazione, al recupero e alla composizione di reperti e di spazi di per sé significativi o che siano parte di edifici, ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale;
- ? all'eventuale completamento di opere incompiute e ricostruzione di parti crollate sulla base di documentazione storica attendibile e con rigore filologico.

(3) A titolo esemplificativo possono essere qualificati di restauro i seguenti interventi:

- ? il rifacimento della superficie di facciata degli edifici (tinteggiatura, pulitura, intonacatura, rivestimenti, ecc.);
- ? il rifacimento delle coperture con il mantenimento dei materiali e delle tecniche tradizionali;
- ? il consolidamento delle strutture portanti verticali e orizzontali (scale, coperture, solai, pilastrature, arcate, architravi, volte, avvolti, ecc.);
- ? la riconduzione in pristino sulla base di documentazione attendibile;
- ? la destinazione d'uso, anche diversa da quella precedente, purché compatibile con i caratteri storici, tipologici, distributivi, architettonici e formali dell'edificio;
- ? la destinazione di singoli locali, compresi nell'edificio, a servizi igienici ed impianti tecnologici mancanti (centrale termica, ecc.);
- ? il restauro di singoli elementi architettonici o decorativi o con valore storico documentario esterni o interni (volte di particolare interesse, portali, pavimentazioni, rivestimenti, stufe, camini, forni, dipinti, presenze artistiche, stemmi, affreschi e decorazioni);
- ? l'inserimento di finestre in falda ed abbaini tradizionali purché strettamente indispensabili per l'illuminazione degli spazi recuperabili nei sottotetti, o per consentire l'accesso alla copertura dell'edificio.
- ? la realizzazione di sporti nelle coperture in quanto volumi tecnici;

(4) Gli interventi di restauro sono soggetti ad autorizzazione edilizia.

Art. 20 Risanamento conservativo

REGOLAMENTO EDILIZIO Comune di Palù del Fersina

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

(2) Gli interventi di risanamento conservativo devono prevedere la conservazione dell'edificio eliminando le aggiunte utilitarie o storicamente false, il consolidamento e la sostituzione degli elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti, anche con eventuale mutata destinazione dell'edificio stesso.

(3) A titolo esemplificativo possono essere qualificati di risanamento conservativo i seguenti interventi:

- il rifacimento delle coperture, riproponendo l'originaria pendenza, l'originario numero delle falde e la loro primitiva articolazione;
- le lievi modifiche di balconi e ballatoi, purché compatibili con la tipologia edilizia;
- le modifiche di fori esterni nel rispetto delle caratteristiche e della tipologia dell'edificio;
- il rifacimento di collegamenti verticali (scale, rampe) preferibilmente nella stessa posizione;
- l'inserimento di nuovi collegamenti verticali (ascensori).
- la demolizione limitata delle murature portanti interne;
- le lievi modifiche alla quota dei solai compatibilmente con il sostanziale mantenimento della posizione preesistente di fori o di altri elementi esterni (balconi, ballatoi, ecc.);
- l'inserimento di nuovi collegamenti verticali interni, a servizio degli spazi recuperati, con materiali e tecniche tradizionali secondo le tipologie;
- la suddivisione verticale di singoli ambienti con soppalcature;
- il recupero degli spazi inutilizzati dei sottotetti.

(4) Gli interventi di risanamento conservativo sono soggetti ad autorizzazione edilizia di cui al successivo art. 38.

Art. 21 Ristrutturazione edilizia

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

(2) Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, la modifica delle caratteristiche distributive del singolo alloggio o di più alloggi.

(3) A titolo esemplificativo possono essere qualificati di ristrutturazione i seguenti interventi:

- le modifiche rilevanti nella forma, dimensione e posizione dei fori esistenti;
- le modifiche formali e dimensionali a tamponamenti lignei;
- la demolizione, e nuova costruzione di collegamenti verticali in posizione anche diversa;
- la demolizione e nuova costruzione di sporti e di collegamenti orizzontali in posizione anche diversa;
- il rifacimento delle coperture, con modifica di pendenze, forma e numero delle falde;
- la demolizione completa ed il rifacimento di solai, anche a quote diverse;
- la modifica della distribuzione dell'edificio;
- la demolizione parziale ed il rifacimento delle murature esterne perimetrali anche con materiali diversi;
- la demolizione completa ed il rifacimento delle murature interne principali anche in posizione e con materiali diversi;
- la sopraelevazione e l'ampliamento connessi funzionalmente alla ristrutturazione dell'edificio preesistente nonché l'incremento di superficie lorda di pavimento.

(4) Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono soggetti alla concessione edilizia di cui al successivo art. 37.

REGOLAMENTO EDILIZIO
Comune di Palù del Fersina

Art. 22 Sostituzione edilizia

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

(2) Gli interventi di sostituzione edilizia sono soggetti alla concessione edilizia di cui al successivo art. 37.

Art. 23 Demolizione e ricostruzione

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

(2) Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono soggetti alla concessione edilizia di cui al successivo art. 37.

Art. 24 Demolizione

(1) Costituiscono interventi di demolizione quelli rivolti alla sola demolizione dei manufatti esistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.

(2) Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi e oggetto della autorizzazione o concessione relative all'intervento del quale fanno parte.

(3) Gli interventi di demolizione sono soggetti ad autorizzazione edilizia di cui al successivo art. 38.

Art. 25 Nuova edificazione

(1) L'intervento consiste nella realizzazione di qualsiasi opera o manufatto emergente dal suolo o interessante il sottosuolo.

(2) La nuova edificazione è soggetta a concessione o autorizzazione edilizia o a denuncia d'inizio di attività a seconda del tipo di intervento.

Art. 26 Variazione della destinazione d'uso

(1) Le destinazioni d'uso ammesse sugli immobili sono indicate dalla disciplina relativa alle singole zone urbanistiche del P.R.G. e del P.G.T.I.S. e delle relative norme di attuazione.

(2) Il mutamento senza opere edilizie della destinazione d'uso dell'unità immobiliare, quale risulta dal provvedimento di concessione ovvero dalla licenza edilizia ovvero dallo stato di fatto per gli immobili costruiti antecedentemente alla Legge 6-8-1967, n. 765 è soggetto ad autorizzazione edilizia o denuncia d'inizio di attività, purché conforme alle destinazioni d'uso previste dagli strumenti urbanistici e dotato degli spazi per parcheggio e nel rispetto del presente regolamento edilizio. Il mutamento d'uso è tuttavia subordinato ad autorizzazione edilizia (non a denuncia d'inizio di attività) qualora riguardi immobili vincolati ai sensi della Legge 1-6-1939 n. 1089.

(3) Il mutamento della destinazione d'uso comportante opere edilizie è soggetto alle prescrizioni e al titolo abilitativo relativi al tipo di intervento nel quale ricadono tali opere.

(4) La variazione della destinazione d'uso è soggetta, ove previsto, all'applicazione di un contributo di concessione.

REGOLAMENTO EDILIZIO Comune di Palù del Fersina

(5) La modifica di destinazione d'uso di immobili finalizzata ad un pubblico utilizzo è subordinata all'accertamento dell'accessibilità dell'immobile stesso a norma della L.P. n. 1/91 e s.m. in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche.

Art. 27 Interventi non ultimati

(1) Ove l'opera oggetto di concessione edilizia non risulti ultimata (l'opera si intende ultimata quando la struttura e le caratteristiche formali sono individuabili in modo univoco) nel termine stabilito, deve essere richiesta una nuova concessione edilizia.

(2) In tale caso, ove i lavori siano realizzati secondo il progetto originario, può essere omessa la presentazione degli allegati.

(3) I lavori eventualmente necessari per rendere l'opera abitabile o agibile sono soggetti ad autorizzazione edilizia ovvero a denuncia d'inizio di attività.

Art. 28 Interventi per manufatti provvisori

(1) Sono considerati manufatti provvisori quelle opere, strutture, manufatti, tendoni e prefabbricati per campeggi, tende, ecc. installati o realizzati sul territorio per far fronte ad esigenze stagionali, periodiche o transitorie.

(2) I box auto non sono ritenuti come esigenze stagionali o transitorie.

(3) Rientrano tra i manufatti provvisori di cui al presente articolo anche le legnaie, realizzate nelle pertinenze di edifici residenziali esistenti, purchè aventi i seguenti requisiti:

- realizzate completamente in legno;
- basamento atto a formare un piano orizzontale fuori terra con altezza massima, misurata nel punto più alto del terreno naturale, pari a cm. 20;
- altezza massima a metà falda di ml. 3,50

(4) I manufatti di cui al presente articolo sono soggetti a preventivo nulla-osta rilasciato dal Sindaco, nel quale è espressamente indicato il termine di validità o la durata della periodicità del nulla-osta stesso. Il termine di validità non può essere superiore a dieci mesi.

(5) I manufatti provvisori non sono soggetti al rispetto delle norme del P.R.G. e possono essere realizzati nel rispetto delle distanze fissate dal Codice Civile per le costruzioni, con un minimo di ml. 1,50 dal confine di proprietà.

(6) La destinazione d'uso riportata nel nulla-osta è vincolante e non può essere modificata ad altra funzione.

(7) I manufatti di cui al presente articolo devono avere le dimensioni minime necessarie. Devono inoltre possedere requisiti di agevole asportabilità ed essere realizzati con materiali facilmente smaltibili.

(8) Il soggetto autorizzato a insediare il manufatto provvisorio è tenuto a rimuovere lo stesso e a rimettere in pristino l'area interessata nel termine di 30 giorni dalla data di scadenza del nulla-osta; in caso di mancata rimozione e remissione in pristino, l'Amministrazione provvede direttamente in danno dell'inadempiente.

(9) Per sopravvenute esigenze di interesse pubblico può in ogni caso disporsi, anche prima della scadenza del termine di validità del nulla-osta, la rimozione anticipata delle costruzioni di cui trattasi.

(10) Il nulla-osta di cui sopra non sostituisce a nessun effetto la concessione per l'occupazione di spazi e aree pubbliche.

Art. 29 Tende, tensostrutture e simili

(1) La copertura di spazi pubblici e privati con tende, tensostrutture e simili è subordinata al rilascio dell'autorizzazione o alla presentazione della denuncia d'inizio di attività di cui ai successivi artt. 38 – 39.

REGOLAMENTO EDILIZIO **Comune di Palù del Fersina**

(2) Tende, tensostrutture e simili a carattere stagionale sono soggette a preventivo nulla-osta rilasciato dal Sindaco e possono essere realizzate indipendentemente dal rispetto delle norme di P.R.G. per un periodo stabilito ed eventualmente rinnovabile di anno in anno.

(3) I manufatti di cui ai commi precedenti destinati ad attività culturali, manifestazioni, mostre, feste campestri e similari, sono soggetti a comunicazione con indicazione dei termini di inizio e fine della manifestazione.

(4) Il nulla-osta o la comunicazione predetti non sostituiscono a nessun effetto la concessione per l'occupazione di spazi e aree pubbliche.

Art. 30 Interventi urgenti

(1) Gli interventi minimali soggetti a concessione edilizia, autorizzazione o alla presentazione della denuncia d'inizio di attività che si rendono necessari, al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone, possono essere eseguiti senza preventiva concessione edilizia, autorizzazione o senza presentazione della denuncia d'inizio di attività, sotto la responsabilità personale del committente e di un tecnico abilitato, anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo.

(2) E' fatto obbligo al proprietario di dare immediata segnalazione dei lavori (entro 48 ore) al Sindaco e di presentare entro 60 giorni dall'inizio di questi ultimi la richiesta di concessione edilizia, autorizzazione o denuncia d'inizio di attività, in relazione alla natura dell'intervento.

(3) Il committente dell'intervento, qualora non sia il proprietario o l'avente titolo, dovrà darne immediata notizia all'uno o all'altro, a seconda dei casi, per metterlo in grado di adempiere al disposto del comma precedente.

Di tale comunicazione dovrà essere contemporaneamente trasmessa copia al Sindaco.

(4) Analogamente quando un edificio o parte di esso metta in pericolo o comprometta la pubblica incolumità delle persone o delle cose, il Sindaco incarica l'Ufficio Tecnico comunale di fare i necessari accertamenti e sul relativo referto ingiungerà al proprietario di provvedere, immediatamente. In caso di inadempienza, il Sindaco provvede ai sensi dell'art. 33 del T.U.LL.RR.O.C. approvato con D.P.G.R. 27-2-1995 n. 4/L. e s.m..

(5) Si veda anche l'art. 113.

Art. 31 Varianti in corso d'opera

(1) Le varianti di lieve entità, che si rendessero necessarie nel corso della esecuzione di interventi soggetti a concessione o autorizzazione edilizia possono essere attuate secondo le modalità contenute nell'art. 86 della L.P. 05.09.1991 n. 22 e s.m. concernente "Ordinamento urbanistico e tutela del territorio".

(2) Per ogni variante che eccede i limiti stabiliti nell'art. 86 della L.P. 22/91 e s.m. è necessario presentare apposita domanda per il rilascio di concessione o autorizzazione edilizia in variante rispetto al progetto originario, ed astenersi dall'esecuzione dei relativi lavori prima dell'avvenuto rilascio del provvedimento richiesto.

(3) Nel caso di varianti ai lavori relativi alla denuncia d'inizio di attività, è necessaria da parte dell'interessato una nuova denuncia con la descrizione delle modifiche apportate al progetto depositato. All'integrazione della denuncia si applicano le disposizioni previste per la stessa denuncia.

Art. 32 Attrezzatura ed uso del territorio

(1) Gli interventi di attrezzatura del territorio sono volti alla costruzione di infrastrutture, impianti, attrezzature ed altre opere pubbliche o di interesse generale di carattere infrastrutturale.

(2) In particolare rientrano fra tali interventi la realizzazione delle reti stradali e tecnologiche in genere, delle opere di presidio civile per la sicurezza del territorio nonché gli

REGOLAMENTO EDILIZIO Comune di Palù del Fersina

impianti tecnici e relativi accessori destinati alle trasmissioni radiotelevisive, delle reti ferroviarie, degli impianti funiviari.

(3) Sono interventi di uso del territorio quelli volti al prelievo di acqua dalle falde idriche, alle escavazioni di ogni tipo di materiali, alla perforazione di pozzi per lo sfruttamento di risorse del sottosuolo, ed altresì quelli volti alla difesa del suolo, delle risorse idriche, arboree e faunistiche.

(4) Fatto salvo quanto diversamente stabilito da specifiche norme di Legge, gli interventi di attrezzatura ed uso del suolo sono soggetti a concessione, autorizzazione o denuncia d'inizio di attività in relazione alla natura delle opere, nel rispetto delle norme di codice civile.

Art. 33 Interventi diversi o per opere minori

(1) Sono definiti diversi o per opere minori gli interventi volti alla produzione di:

- ? distintivi urbani, quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla formazione e riqualificazione del quadro urbano;
- ? cartellonistica murale o a struttura autoportante;
- ? impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico ovvero di episodi significativi del quadro urbano, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione;
- ? monumenti, edicole votive, lapidi commemorative.

(2) Gli interventi diversi o per opere minori sono soggetti a preventiva autorizzazione come precisato ai successivi artt. 101, 103 e 104.

(3) Tutte le opere elencate nel presente articolo non devono alterare o turbare il quadro urbano o i lineamenti delle costruzioni entro le quali eventualmente si collochino, né costituire ostacolo, anche visivo, per la pubblica circolazione. L'appoggio su frontespizi nudi è ammesso purché il manufatto posto in opera sia asportabile.

Art. 34 Attrezzature tecnologiche

(1) Sono soggetti al rispetto della sola distanza di m. 5 dai confini di proprietà, e salvo che non ostino prevalenti ragioni di ordine igienico – sanitario, i silos destinati allo stoccaggio di materie prime, di scarti di lavorazione, di prodotti per l'alimentazione zootecnica, che costituiscano pertinenza del rispettivo impianto produttivo.

(2) Fermo restando il rispetto delle norme contenute nella delibera della Giunta Provinciale n. 10778 dd. 2 ottobre 1998 e nel codice della strada, i silos di cui al precedente comma possono essere realizzati anche a distanza dalle strade minori di quelle previste dalle norme di zona, purché non oltrepassino i preesistenti allineamenti.

(3) Le cabine di trasformazione dell'energia elettrica, le cabine di pompaggio di acquedotti o di impianti fognari, quelle di compressione e decompressione di gasdotti, serbatoi GPL, gli impianti di depurazione delle acque di scarico o degli aeriformi in emissione, i baiti depositi di legna non sono soggetti al rispetto delle norme di zona, salvo che prevalenti ragioni di ordine igienico - sanitario o di pregiudizi dell'attuazione di specifiche previsioni degli strumenti urbanistici non impongono, a giudizio del Sindaco, localizzazioni diverse.

CAPO V

DEFINIZIONE DEGLI INDICI GEOMETRICI E METODI DI MISURAZIONE

Art. 35 Indici urbanistici

(1) Ai fini dell'applicazione delle norme del presente Regolamento Edilizio e di quelle del P.R.G. si assumono le definizioni e metodi di misura contenuti nelle norme di attuazione del P.R.G. e nelle norme di attuazione del P.G.T.I.S. di tipo "B".

Art. 36 Indici edilizi

(1) Ai fini dell'applicazione delle norme del presente Regolamento Edilizio e di quelle del P.R.G. si assumono le definizioni e metodi di misura contenuti nelle norme di attuazione del P.R.G. e nelle norme di attuazione del P.G.T.I.S. di tipo "B".

(2) Per quanto non specificato nelle norme sopra richiamate valgono le disposizioni seguenti:

a) Piano di spiccato.

Nel caso di garage o locali ubicati nel sottosuolo, la relativa rampa e gli spazi necessari per l'accesso non saranno considerati piano di spiccato per una larghezza complessiva fino a mt. 5. Se più favorevole, la rampa e gli spazi predetti potranno essere portati fino ad massimo di $\frac{1}{2}$ del fronte (prospetto) dell'edificio. Pertanto sarà considerato piano di spiccato il prolungamento ipotetico del piano esistente o di progetto del prospetto interessato dal garage e dai locali predetti.

b) Misurazione delle distanze minime tra i fabbricati

Nell'ambito delle diverse zone urbanistiche del P.R.G. le distanze tra i fabbricati si misurano come distanze tra pareti antistanti. Due pareti si intendono antistanti quando la perpendicolare, condotta da un punto qualunque di una delle due pareti incontra la parete opposta, limitatamente alla porzione di parete per cui esista tale condizione.

La distanza minima prescritta si intende quindi soddisfatta quando costruendo sulla base della parete un rettangolo di altezza pari a detta distanza minima non si verifichi alcuna intersezione con le pareti dell'edificio antistante.

La misurazione delle distanze sarà effettuata secondo lo schema 1 allegato al presente Regolamento Edilizio.

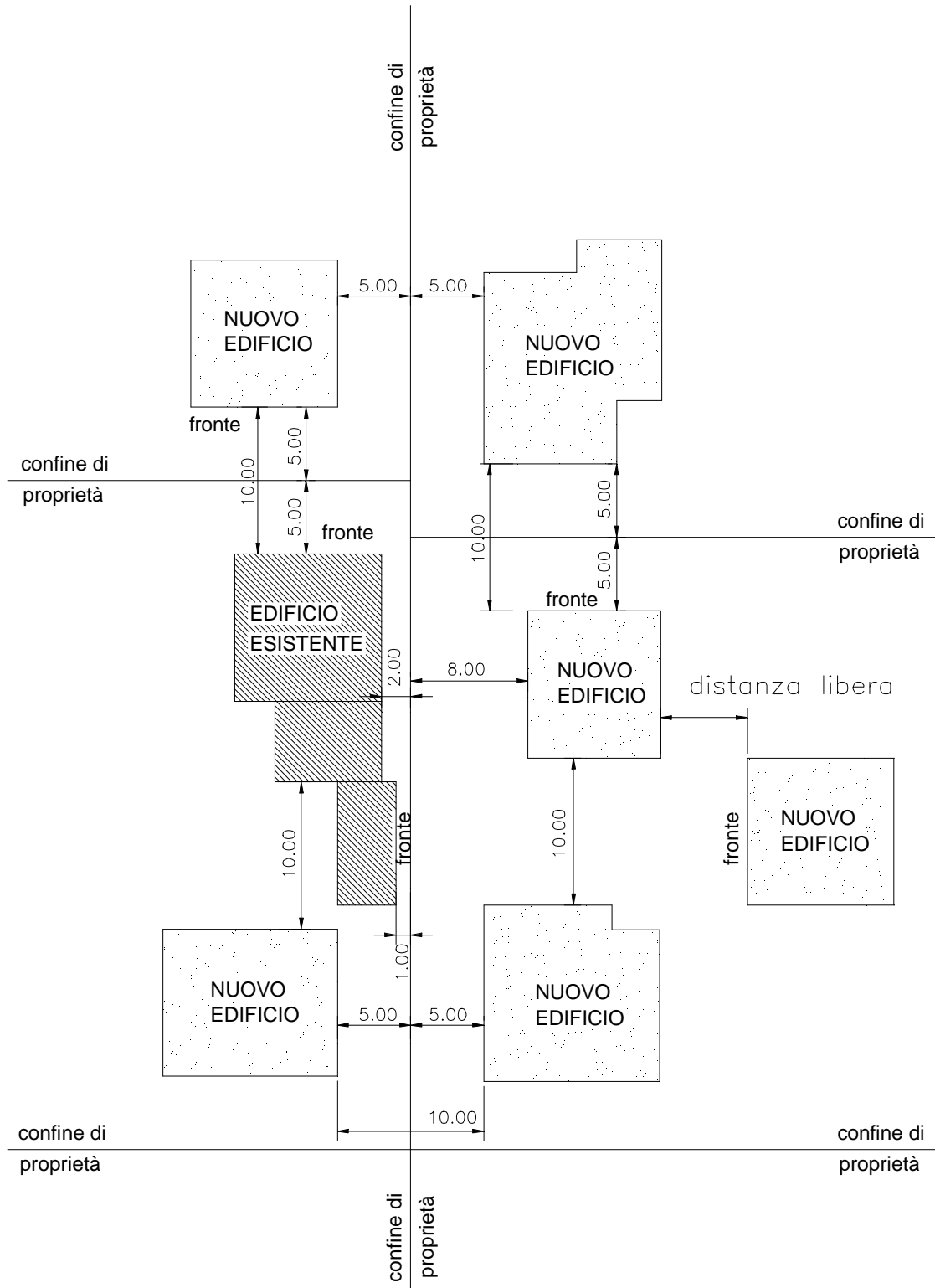
c) Definizione di fronte

Per fronte si intende la struttura o il lato (faccia) di un edificio volta verso l'esterno. Con fronte principale si intende, per lo più, il lato perimetrale esterno contenente l'ingresso principale.

Il fronte si articola mediante la disposizione delle finestre e delle aperture ed è il limite dell'involucro di un edificio.

REGOLAMENTO EDILIZIO
Comune di Palù del Fersina

Allegato 1 all'art. 36



Titolo 2°
REGIME AUTORIZZATORIO

CAPO I
CONCESSIONE, AUTORIZZAZIONE E DENUNCIA D'INIZIO DI ATTIVITA'

Art. 37 Concessione edilizia

(1) Salvo quanto previsto ai successivi articoli 38 (Autorizzazione edilizia), 39 (Denuncia d'inizio di attività) e 40 (Opere non soggette a concessione, ad autorizzazione o a denuncia d'inizio di attività), ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, ivi compreso il sottosuolo, è soggetta a concessione del Sindaco.

(2) L'atto di concessione edilizia deve contenere, tra l'altro:

- ? le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
- ? il termini entro i quali devono avere inizio i lavori, nonché il termine per l'ultimazione dei medesimi;
- ? eventuali raccomandazioni, condizioni o prescrizioni urbanistiche, edilizie, igieniche ed estetiche per adeguare il progetto alle disposizioni di legge, di P.R.G., di P.G.T.I.S., di Piani Attuativi, di Regolamento Edilizio o per il miglioramento formale e funzionale del progetto;
- ? il contributo di concessione e quindi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, realizzate o da realizzare, in proporzione all'entità e alla categoria delle costruzioni, determinati ai sensi dell'art. 108 della L.P. 05.09.1991 n. 22 e s.m. concernente "Ordinamento urbanistico e tutela del territorio" e del Regolamento comunale per il contributo di concessione ovvero, qualora detti oneri vengano coperti, in tutto od in parte, attraverso la diretta esecuzione delle opere, le relative garanzie finanziarie, gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro eventuale trasferimento al Comune.
- ? i riferimenti alle leggi e regolamenti, nei casi di esenzione parziale o totale del contributo di concessione;

(3) Nei casi di gratuità o riduzione del contributo di concessione ai sensi della legislazione vigente, nella concessione si prende atto dell'esistenza e dell'adeguatezza delle opere di urbanizzazione o dell'impegno del privato a realizzarle secondo quanto previsto all'art. 90 della L.P. 05.09.1991 n. 22 e s.m. concernente "Ordinamento urbanistico e tutela del territorio" .

Art. 38 Autorizzazione edilizia

(1) Sono soggetti ad autorizzazione edilizia i seguenti interventi:

- a) l'occupazione di suolo pubblico o privato con deposito di materiale, serre, tettoie quali pertinenze di attività o di residenza, attrezzature mobili, esposizione a cielo libero di veicoli o merci in genere;
- b) i capanni di caccia fissi realizzati nelle aree ove è consentito l'esercizio dell'attività venatoria;
- c) i rinterri e gli scavi, con esclusione delle cave e torbiere;
- d) le opere di manutenzione straordinaria;
- e) gli interventi di restauro e risanamento conservativo e le opere di demolizione di immobili;
- f) le opere concernenti:
 - recinzioni e/o cancelli;
 - muri di cinta;
 - muri di sostegno e contenimento fino a m. 3,00 di altezza;
 - pavimentazioni stradali;

REGOLAMENTO EDILIZIO Comune di Palù del Fersina

- sistemazioni esterne agli edifici non comportanti aumenti di volume;
- aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumi;
- g) la costruzione o la sostituzione di impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti, purché non comportanti aumenti di volume, salvo il caso di volumi tecnici che si rendano indispensabili in base a nuove disposizioni in materia;
- h) la sostituzione di impianti tecnologici esistenti al servizio di attività produttive;
- i) le opere e gli impianti necessari al rispetto della normativa sullo smaltimento dei rifiuti solidi liquidi ed aeriformi, all'igienicità e idoneità degli edifici nonché alla sicurezza, purché non comportanti aumenti di volume, salvo il caso di volumi tecnici che si rendano indispensabili in base a nuove disposizioni in materia;
- l) le opere di miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica di edifici esistenti;
- m) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo a carattere geognostico;
- n) i lavori di cui all'art. 87 comma 5 della L.P. 05.09.1991 n. 22 e s.m. concernente "Ordinamento urbanistico e tutela del territorio", per rendere l'opera abitabile o agibile;
- o) le varianti in corso d'opera di cui all'art. 31 comma 1 del presente Regolamento;
- p) i parcheggi, da realizzare nel sottosuolo e nei locali a piano terreno degli edifici, da destinare a pertinenza di singole unità immobiliari;
- q) le opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti;
- r) l'aumento delle unità immobiliari;
- s) il cambio d'uso con opere nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo di cui agli articoli 18, 19 e 20;
- t) tende, tensostrutture e simili, non a carattere stagionale, a copertura di spazi pubblici e privati (art. 29);
- u) interventi diversi o per opere minori (art. 33).

(2) L'autorizzazione edilizia deve prevedere l'oggetto dei lavori, le caratteristiche costruttive e tipologiche degli interventi e le relative destinazioni d'uso.

(3) La pronuncia del Sindaco sulla domanda di autorizzazione è precisata al successivo art. 44.

Art. 39 Denuncia d'inizio di attività (DIA)

(1) Per gli interventi contemplati nel precedente art. 38, con esclusione di quelli di cui alle lettere c) ed e), nonché degli interventi interessanti immobili soggetti al vincolo previsto nella Legge 1089/1939 e s.m. è data facoltà di presentare, in luogo della richiesta dell'autorizzazione edilizia, una denuncia d'inizio di attività, con le modalità stabilite nel successivo art. 42.

Art. 40 Opere non soggette a concessione edilizia, ad autorizzazione o a denuncia d'inizio di attività

(1) Non sono soggette a concessione edilizia, autorizzazione o a preventiva denuncia d'inizio di attività:

- a) le opere pubbliche dello Stato previo accertamento di conformità alle prescrizioni urbanistiche vigenti ai sensi dell'art. 78 della L.P. 05.09.1991 n. 22 e s.m. concernente "Ordinamento Urbanistico e Tutela del Territorio";
- b) le opere pubbliche della Provincia e della Regione previo accertamento di conformità alle norme urbanistiche vigenti;
- c) le opere pubbliche del Comune o Consorzio di Comuni previo accertamento di conformità alle norme urbanistiche vigenti;
- d) le opere destinate alla difesa nazionale;
- e) le opere, le installazioni per la segnaletica stradale verticale, in applicazione del codice della strada;
- f) le opere di assoluta urgenza e di necessità immediata, ordinate dal Sindaco;
- g) la formazione di cantieri, l'occupazione di suolo pubblico;
- h) apprestamenti delle colture amovibili, privi di qualsiasi struttura muraria;

REGOLAMENTO EDILIZIO Comune di Palù del Fersina

- i) le opere di manutenzione ordinaria e quelle equiparate a manutenzione ordinaria di cui al precedente articolo 17;
- l) i manufatti provvisori di cui all'art. 28. Per tali manufatti è comunque necessario il nulla-osta del Sindaco;
- m) l'attività mineraria di estrazione e di relativa scarica nell'ambito dell'area di concessione mineraria;
- n) gli interventi pubblici disciplinati nell'art. 81 commi 2, 3, 4 e 5 della L.P. 22/1991 e s.m.;
- o) i lavori di allacciamento alle reti tecnologiche (acquedotto, fognatura, metano, energia elettrica, telefono, etc.) e di scarico acque bianche e nere, i quali sono soggetti al rilascio delle specifiche autorizzazioni previste nei Regolamenti Comunali e nelle Leggi di settore.

(2) Per le opere di cui alle lettere a), b) e c), deve essere sentito preventivamente il parere della Commissione Edilizia Comunale.

(3) Le opere che, ai sensi della legislazione vigente in materia, non siano subordinate ad uno degli atti di cui ai precedenti artt. 37, 38 e 39, potranno essere eseguite senza alcun adempimento preliminare, fermo restando che anche per le medesime è richiesto l'integrale rispetto delle prescrizioni del presente Regolamento.

CAPO II
NORME PROCEDURALI

Art. 41 *Modalità di presentazione della domanda di concessione o di autorizzazione, ed allegati a corredo della domanda*

(1) La domanda di autorizzazione o di concessione edilizia deve essere redatta su carta resa legale, corredata da n. 2 copie del progetto esecutivo costituito da tipi riducibili in formato UNI e dagli atti e dagli elaborati previsti per i singoli interventi, nonché dichiarazione del titolo di disponibilità dell'immobile da parte del richiedente e le necessarie preventive autorizzazioni, dichiarazioni, e nulla osta previsti da disposizioni statali o provinciali, nonché la modulistica predisposta dall'Amministrazione Comunale relativa alla misurazione dei dati urbanistici e edilizi e la ricevuta di eventuali versamenti necessari per il servizio.

(2) Il richiedente ed il progettista devono dichiarare residenza e domicilio dove possono essere inviate o notificate eventuali comunicazioni, nonché il codice fiscale e la partita I.V.A.. Fino al rilascio dell'abitabilità deve essere immediatamente comunicato al Sindaco ogni cambiamento di residenza. Il progettista non residente nella Provincia di Trento deve presentare il certificato di iscrizione al rispettivo albo professionale di data non anteriore a tre mesi.

(3) Gli atti di cui sopra devono essere firmati, sin dal momento della presentazione, da chi ha titolo a chiedere l'autorizzazione o la concessione edilizia e dal progettista.

(4) Il direttore e l'assuntore dei lavori devono essere indicati prima o contestualmente alla comunicazione d'inizio dei lavori stessi. Essi hanno l'onere di prendere adeguata conoscenza della concessione e dei relativi allegati; l'assuntore deve altresì indicare, prima dell'inizio delle opere, il tecnico responsabile del cantiere, ove previsto. L'inosservanza di questo comma comporta la sospensione dei lavori da ordinarsi dal Sindaco

(5) Le eventuali sostituzioni del direttore o dell'assuntore dei lavori o del tecnico responsabile del cantiere devono essere immediatamente comunicate per iscritto al Sindaco dal titolare della concessione o autorizzazione edilizia e/o dagli interessati. Ai subentranti incombono gli oneri di cui ai precedenti commi 2, 3 e 4.

(6) I progetti presentati da enti pubblici devono essere sottoscritti dal progettista e dal rappresentante legale dell'Ente.

(7) La domanda deve contenere la descrizione dei lavori che si vogliono eseguire; la documentazione tecnica, necessaria per la presentazione dei progetti, è differenziata secondo i lavori proposti e la relativa importanza. Fatto salvo quanto previsto all'art. 15, deve comprendere di norma:

A) per le nuove costruzioni e ampliamenti:

- estratto o fotocopia rappresentativa del Piano Regolatore Generale e, ove esiste, del piano di attuazione, con evidenziato il lotto sul quale s'intende edificare;
- estratto della mappa catastale, con evidenziato il lotto sul quale s'intende edificare;
- documentazione fotografica a colori (no a sviluppo istantaneo) idonea ad illustrare l'ambiente nel quale l'edificio viene inserito;
- planimetria orientata e quotata dello stato attuale dell'area oggetto dell'intervento in scala non inferiore a 1:500, comprendente le curve di livello, l'indicazione dei manufatti e delle eventuali alberature significative in essa presenti, la larghezza e profondità degli spazi pubblici e privati, i riferimenti catastali, la presenza di eventuali servitù attive e passive, la toponomastica stradale e gli edifici circostanti. Sulla planimetria dovranno anche essere indicate la sagoma della nuova costruzione e le quote dell'andamento naturale del terreno in corrispondenza dei vertici del fabbricato. Tale planimetria deve recare in calce la dichiarazione con la quale il progettista si assume la responsabilità della rispondenza allo stato di fatto esistente alla data di progetto;
- planimetria di progetto orientata e quotata anche altimetricamente, in scala non inferiore a 1:500, nella quale siano rappresentate le opere progettate, corredata dell'indicazione di tutti gli indici urbanistici, delle distanze dai confini, dalle strade, dai fabbricati circostanti; dovranno essere indicati l'andamento delle falde di copertura,

REGOLAMENTO EDILIZIO Comune di Palù del Fersina

le sistemazioni esterne, la dimensione degli spazi a parcheggio, gli accessi pedonali e carrabili, le recinzioni, gli spazi pubblici circostanti e quant'altro possa occorrere per una chiara valutazione dell'insieme;

- elaborati grafici con l'indicazione, con schema planivolumetrico, del calcolo del volume;
- sezioni in numero conveniente ad illustrare l'andamento del livello definitivo del terreno a sistemazioni avvenute con riferimento al profilo del terreno naturale;
- piante quotate di tutti i piani, cantina, sottotetto e copertura compresi, con indicazione della destinazione e della superficie dei singoli ambienti, delle dimensioni di ciascun'apertura, del rapporto di illuminazione, degli sporti ed oggetti, nonché della posizione di canne fumarie e di sfiato;
- sezioni verticali quotate dell'edificio in numero sufficiente a garantire un'esatta valutazione del progetto;
- tutti i prospetti dell'edificio con l'indicazione dei materiali impiegati e dei relativi colori e dell'andamento naturale del terreno in corrispondenza del fronte dell'edificio e delle sistemazioni esterne; nel caso in cui l'edificio sia costruito in aderenza con altre costruzioni, devono essere disegnate anche parte delle facciate contigue;
- eventuali particolari costruttivi e architettonici in scala adeguata;
- schema planimetrico e, se necessario, profilo e particolari costruttivi degli allacciamenti alle reti tecnologiche (acquedotto, energia elettrica, gas, telefono, collettori fognari ecc.). Qualora lo smaltimento delle acque nere e bianche sia previsto a dispersione o con altro tipo di scarico, necessita calcolo e disegni del dispersore o altro; Indicazione altresì dell'ubicazione della centrale termica e del deposito di combustibili
- schema delle aree di sosta e di manovra dei veicoli secondo le indicazioni provinciali in vigore;
- relazione tecnica esplicativa con particolare riferimento ai criteri assunti a base del progetto;
- relazione geologica, geotecnica, idraulica o parere di fattibilità, redatti da tecnici abilitati e controfirmati dal progettista;
- relazione sulle caratteristiche acustiche degli edifici;
- domanda per l'allacciamento alla fognatura e per l'apertura di passi carrai;
- modelli statistici;
- ogni ulteriore elaborato e/o nullaosta richiesto da norme di Legge o altri Regolamenti;

B) per gli interventi di ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo:

- estratto o fotocopia del Piano Regolatore Generale e, ove esista, del piano di attuazione, con evidenziato il lotto o l'immobile sul quale s'intende intervenire;
- estratto della mappa catastale, con evidenziato il lotto o l'immobile sul quale s'intende intervenire;

b1) situazione dello stato attuale, comprendente:

- rilievo quotato di tutti i piani, con indicazioni delle destinazioni, delle superfici e delle altezze degli ambienti, delle dimensioni e superficie delle aperture, delle orditure strutturali con i relativi materiali;
- rilievo quotato di tutti i prospetti e dei fronti interni, con indicazioni precise su materiali, colori ed elementi di finitura;
- sezioni longitudinali e trasversali quotate, in numero sufficiente alla completa comprensione dell'edificio, riferite al punto medio del marciapiede stradale, ove esso esista, con la precisa indicazione dei materiali delle parti strutturali, l'altezza netta dei piani e lo spessore dei solai, gli sporti degli oggetti, l'andamento dei tetti, la posizione e le dimensioni di eventuali abbaini, lucernari e simili;
- rilievo dei dettagli costruttivi e architettonici in scala adeguata, comprendente le caratteristiche esecutive e di consistenza, i particolari architettonici e decorativi, l'indicazione dei materiali;
- rilievo degli spazi aperti in scala non inferiore a 1:200, debitamente quotata, contenente l'indicazione della forma e delle dimensioni dell'area, il rilievo a

REGOLAMENTO EDILIZIO Comune di Palù del Fersina

semplice contorno di ogni elemento qualificante gli spazi esterni, del tipo di pavimentazione nonché, ove esistano, delle essenze arboree;

- documentazione fotografica a colori esaustiva dello stato di fatto riguardante l'insieme dell'edificio, i suoi particolari architettonici e decorativi, nonché l'ambiente; il punto di vista di ogni foto deve essere messo in evidenza sulle piante mediante numerazione (sono vietate fotografie del tipo a sviluppo istantaneo);
 - documentazione fotografica a colori (no a sviluppo istantaneo) degli interni, ove necessita;
 - i dati metrici relativi allo stato di fatto in relazione alla consistenza dell'edificio in esame;
 - relazione illustrativa dello stato dell'edificio in relazione alla documentazione di cui ai punti precedenti, evidenziante l'evoluzione storica, tipologica e strutturale che l'edificio ha subito nel tempo;
- b2) stato di progetto, comprendente:
- piante quotate di tutti i piani, cantina, sottotetto e copertura compresi, con indicazione della destinazione e della superficie dei singoli ambienti, delle dimensioni di ciascun'apertura, del rapporto di illuminazione, degli sporti ed aggetti, nonché la posizione delle canne fumarie e di sfiato;
 - i prospetti e sezioni con indicazione delle opere di consolidamento e di rifinitura estese agli intonaci, agli infissi e alle coperture;
 - particolari esecutivi in scala adeguata delle parti interessate all'intervento, con particolare riferimento alle operazioni di consolidamento, ripristino e sostituzioni strutturali, degli accessi all'edificio;
 - schema planimetrico e, se necessario, profilo e particolari costruttivi degli allacciamenti alle reti tecnologiche (acquedotto, energia elettrica, gas, telefono, collettori fognari ecc.). Qualora lo smaltimento delle acque nere e bianche sia previsto a dispersione o con altro tipo di scarico, necessita calcolo e disegni del dispersore o altro; Indicazione altresì dell'ubicazione della centrale termica e del deposito di combustibili;
 - piante e sezioni delle sistemazioni esterne in scala non inferiore a 1:200 indicanti: i materiali usati per le pavimentazioni, l'arredo fisso, gli impianti arborei e arbustivi;
 - dati metrici relativi al progetto;
 - relazione illustrativa sui criteri adottati per la ristrutturazione, il restauro e il risanamento conservativo dell'edificio e per l'adeguamento tecnologico di esso;
 - relazione sulle caratteristiche acustiche degli edifici (solo per interventi di ristrutturazione);
 - schema delle aree di sosta e di manovra dei veicoli secondo le indicazioni provinciali in vigore;
 - domanda per l'allacciamento alle fognature e per l'apertura di passi carrai;
 - ogni ulteriore elaborato e/o nullaosta richiesto da norme di Legge o di altri Regolamenti;
 - modello statistico provinciale;
- b3) stato di raffronto: rapportabile con le voci b1) e b2) comprendente piante, prospetti e sezioni, sistemazioni esterne, come precisato al successivo comma (9);

C) per gli interventi di demolizione:

- estratto o fotocopia del Piano Regolatore Generale e, ove esista, del piano di attuazione, nelle dimensioni idonee, con evidenziato il lotto sul quale si intende demolire;
- estratto della mappa catastale aggiornata anche nella toponomastica stradale, con tutte le indicazioni atte ad individuare con facilità l'area sulla quale si intende demolire;
- documentazione fotografica a colori (no a sviluppo istantaneo) esaustiva dello stato di fatto dell'edificio che si intende demolire;
- progetto di sistemazione dell'area a demolizione avvenuta;
- ogni ulteriore elaborato richiesto da norme di Legge o di altri Regolamenti;

REGOLAMENTO EDILIZIO Comune di Palù del Fersina

D) per gli interventi di manutenzione straordinaria:

- estratto o fotocopia del Piano Regolatore Generale e, ove esista, del piano di attuazione nelle dimensioni idonee, con evidenziato il lotto sul quale si intende intervenire;
- estratto della mappa catastale aggiornata anche nella toponomastica stradale, con tutte le indicazioni atte ad individuare con facilità l'area sulla quale si intende intervenire;
- tutti gli elaborati progettuali necessari ad illustrare il tipo e le modalità dell'intervento;
- idonea documentazione fotografica a colori (no a sviluppo istantaneo).
- ogni ulteriore elaborato richiesto da norme di Legge o di altri Regolamenti;

(8) Salve diverse specifiche disposizioni, tutti gli elaborati di progetto debbono essere redatti in scala non inferiore a 1:100, per le nuove costruzioni, per le ristrutturazioni edilizie e per la manutenzione straordinaria e non inferiore a 1:200 per impianti produttivi e sportivi di una certa rilevanza e non inferiore a 1:50 per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e diversi; i fogli devono essere nelle dimensioni UNI-A4 o ad esse ridotti mediante piegatura e redatti secondo le correnti regole tecniche.

(9) Nei progetti di riforma devono essere indicate in nero le strutture esistenti che si intendono conservare, in giallo le parti da demolire e in rosso le parti da costruire e deve essere rappresentata su appositi elaborati la situazione corrispondente allo stato di fatto e di progetto.

(10) Gli elaborati di progetto relativi a nuove costruzioni, ampliamenti o ad interventi di ristrutturazione edilizia devono dimostrare anche con particolari disegni e/o schemi, che quanto proposto è conforme alle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e devono essere corredati dalla dichiarazione con la quale il progettista dichiara la conformità delle opere alle norme anzidette. Quanto sopra relativamente all'eliminazione delle barriere architettoniche vale anche per le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo nei casi previsti della L.P. 07.01.1991, n. 1 e s.m..

(11) Il presente articolo fa riferimento al 4° comma dell'art. 88 "Domande di autorizzazione e concessione" della L.P. 05.09.1991 n. 22 e s.m. concernente "Ordinamento urbanistico e tutela del territorio" e s.m..

Art. 42 Modalità di presentazione della denuncia d'inizio di attività, ed allegati a corredo

(1) La denuncia d'inizio di attività potrà essere presentata, almeno 40 giorni prima dell'inizio dei lavori, dai proprietari dell'immobile nonché da coloro che dimostrino di avere valido titolo e dovrà essere corredata, in duplice copia, dalla documentazione tecnica necessaria e dalla relazione dettagliata a firma di un professionista abilitato, secondo quanto stabilito nell'art. 91 bis della L.P. 22/91 e s.m..

(2) La relazione di cui al comma 1 non necessita della firma del tecnico abilitato qualora i lavori riguardino lo spostamento di pareti interne non portanti o parti di esse, la sostituzione degli infissi interni, la realizzazione di controsoffittature, la sostituzione dei pavimenti, purché siano garantiti i requisiti igienico-sanitari.

(3) Quando più interventi sistematici e coordinati producano nell'insieme un'opera di ristrutturazione edilizia, è necessario attivare la procedura per il rilascio della concessione di cui all'art. 37.

(4) Nel caso di varianti in corso d'opera è necessaria la presentazione da parte dell'interessato di una nuova denuncia d'inizio di attività con la descrizione delle modifiche apportate al progetto depositato. All'integrazione della denuncia si applicano le medesime disposizioni previste per la denuncia.

CAPO III

**MODALITA' DI REDAZIONE DELLE RELAZIONI GEOLOGICHE,
GEOTECNICHE, IDRAULICHE E DEI PARERI DI FATTIBILITA'**

Art. 43 Disposizioni generali

(1) In base al D.M. 11.03.88, alle Norme di attuazione del P.U.P., e stante il regime vincolistico vigente nella Provincia Autonoma di Trento, qualsiasi progetto di nuova edificazione o intervento sul territorio (ad esempio: edifici, muri di sostegno, bonifica, scavi in generale, acquedotto, fognatura, discariche, gallerie, piani urbanistici, ecc.) deve essere obbligatoriamente accompagnato da una Relazione geologico e/o geotecnica, corredata dagli elaborati grafici e dalle documentazioni delle indagini in sito (scavi, trincee, sondaggi, indagini geofisiche, ecc.) ed in laboratorio necessari per la chiara comprensione dei risultati in funzione delle zone in cui ricade.

(2) La sezione geotecnica della Relazione, deve comprendere ed illustrare la localizzazione dell'area interessata, i criteri di programmazione ed i risultati delle indagini in sito ed in laboratorio e le tecniche adottate, nonché la scelta dei parametri geotecnici di progetto, riferiti alla costruenda opera, ed il programma di eventuali ulteriori indagini che si raccomandano per la fase esecutiva.

(3) La sezione geologica deve comprendere ed illustrare la situazione litostratigrafica locale, con definizione dell'origine e della natura dei litotipi, del loro stato di alterazione e fratturazione e della loro degradabilità, i lineamenti morfologici ed i dissesti in atto o potenziali; deve precisare inoltre i caratteri geostrutturali generali, la geometria e le caratteristiche delle superfici di discontinuità e fornire lo schema della circolazione idrica superficiale e sotterranea.

(4) La Relazione, composta dalle due sezioni geologica e geotecnica, deve essere redatta da un geologo regolarmente iscritto all'Albo Nazionale dei Geologi. Solo per la sezione geotecnica è ammessa la redazione da parte di un professionista laureato in altre discipline purché con maturata esperienza in campo geotecnico. In questo caso deve comunque essere redatta la sezione geologica a firma di un geologo; le due sezioni devono essere tra loro coerenti.

(5) Nel caso di interventi di modesta entità, quali definiti nella normativa del P.R.G., è ammessa la redazione della sola sezione geotecnica (allegato "A" norme attuazione P.R.G.).

(6) Il progetto deve essere basato e tenere conto della situazione geologica e geotecnica individuata nell'apposita Relazione. Per tale scopo questa deve essere fatta propria e controfirmata anche dal progettista dell'opera.

(7) Al Sindaco, tramite la Commissione Edilizia, spetta il compito di verificare l'esistenza tra gli atti progettuali della Relazione geologico-tecnica.

Dovrà essere appurato se sono stati eseguiti gli studi e le verifiche prescritte dalla presente normativa e in relazione alle aree della Carta di Sintesi Geologica in cui ricade l'intervento del P.R.G. (allegato "A" norme attuazione P.R.G.).

**CAPO IV
ESECUZIONE DELLE OPERE ASSENTITE**

Art. 44 Rilascio dell'autorizzazione o concessione edilizia

(1) Tutte le domande contemplate dall'art. 37 (Concessione edilizia), art. 38 (Autorizzazione edilizia) e art. 40 (Opere non soggette a concessione o ad autorizzazione) lettere a), b) e c) sono trasmesse all'Ufficio Tecnico Comunale per l'esame preliminare. Detto Ufficio cura il completamento delle domande, dei progetti e dei disegni, a norma del presente Regolamento e delle norme di attuazione del P.R.G., e verifica in via preliminare se tutte le disposizioni vigenti di Legge o di Regolamento siano state osservate (es: L. 10/91, L. 46/90, L.P. 6/91 ecc.).

(2) Finito l'esame, il progetto è sottoposto, ove previsto, alla Commissione Edilizia che rende il proprio parere.

(3) Il Sindaco o Assessore delegato, acquisiti i pareri della Commissione Edilizia e se dovuti del Funzionario Medico designato dall'A.S.L. e del Comandante Vigili del Fuoco, assume la propria determinazione in merito alla domanda di autorizzazione o di concessione edilizia, dandone comunicazione all'interessato nei modi previsti dalle vigenti norme di Legge.

(4) Il Sindaco o l'Assessore delegato provvede ad esprimersi sulla domanda di concessione o di autorizzazione, anche discostandosi motivatamente dal parere della Commissione.

(5) Il provvedimento del Sindaco o Assessore delegato sulla domanda di concessione deve essere comunicato al richiedente non oltre 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento della domanda o da quella di presentazione di documenti aggiuntivi richiesti per iscritto, per una sola volta, dall'Amministrazione Comunale ad integrazione del progetto.

(6) Scaduto infruttuosamente il termine di cui al comma precedente la concessione si intende rifiutata.

(7) Il provvedimento di diniego della concessione edilizia deve essere adeguatamente motivato.

(8) La domanda di concessione per interventi da eseguire su aree dotate di piano attuativo o di un piano di lottizzazione in vigore si intende accolta qualora entro il termine di 60 (sessanta) giorni non sia stato comunicato il provvedimento motivato con cui viene negato il rilascio.

(9) In tal caso il richiedente, purché in possesso dei necessari provvedimenti di cui al comma 4 dell'art. 88 della L.P. 05.09.1991 n. 22 e s.m. concernente "Ordinamento urbanistico e tutela del territorio", può dar corso ai lavori dandone comunicazione al Sindaco e previa corresponsione al Comune degli oneri relativi al contributo di concessione calcolati in via provvisoria dal richiedente medesimo e salvo conguaglio sulla base delle determinazioni del Sindaco.

(10) La pronuncia del Sindaco sulla domanda di autorizzazione deve essere comunicata al richiedente non oltre 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento della domanda o da quella di presentazione di documenti aggiuntivi richiesti per iscritto dall'Amministrazione Comunale, per una sola volta, ad integrazione dei progetti. L'istanza si intende accolta quando entro il termine anzidetto di sessanta giorni non sia stato comunicato il provvedimento motivato con cui viene negata l'autorizzazione; in tal caso il richiedente, purché in possesso dei provvedimenti di cui all'art. 88 comma 4 della L.P. 05.09.1991 n. 22 e s.m. concernente "Ordinamento urbanistico e tutela del territorio" eventualmente necessari, può dar corso ai lavori previa comunicazione al Sindaco.

Il presente comma non si applica agli immobili vincolati ai sensi della legge 1 giugno 1939, n° 1089, e s.m. ed agli immobili ricadenti nell'ambito degli insediamenti storici ovvero contenuti nell'elenco di cui all'articolo 24 e subordinati ai vincoli di restauro e risanamento.

(11) Prima del rilascio della concessione e in alcuni casi dell'autorizzazione deve essere versato il contributo di concessione a norma della Legge Provinciale nella forma e secondo le modalità riportate nel relativo Regolamento.

(12) In ogni caso la concessione non può essere attivata prima del versamento degli importi dovuti in sostituzione dell'eventuale fideiussione e fatto salvo l'eventuale conguaglio.

REGOLAMENTO EDILIZIO Comune di Palù del Fersina

(13) Il rilascio della concessione può contenere delle prescrizioni in osservanza a determinate modalità o all'introduzione di modifiche al progetto presentato o ad un ordine particolare di esecuzione dei lavori.

(14) Assieme alla concessione sarà consegnata al richiedente una copia del progetto debitamente vistato dall'Autorità comunale, copia che dovrà essere tenuta a disposizione nel luogo dei lavori come precisato all'art. 118 comma 2° (Disciplina generale del cantiere di costruzione).

(15) L'elenco delle concessioni e delle autorizzazioni viene pubblicato all'albo pretorio mensilmente, ed è disponibile con i relativi atti di progetto presso la sede comunale, dove chiunque può prenderne visione, secondo le indicazioni di cui agli artt. 10 - 11 (Informazione e Accesso agli atti).

Art. 45 Durata ed effetti della concessione

(1) I lavori oggetto della concessione edilizia devono essere iniziati entro un anno dalla data del rilascio e non possono avere una durata superiore a tre anni dalla data d'inizio. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere consentito dal Sindaco esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, o della situazione climatica della zona.

(2) Il termine previsto per l'inizio o per l'ultimazione dei lavori può essere prorogato con provvedimento motivato del Sindaco e solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare l'inizio o l'ultimazione dei lavori.

(3) Per le opere non ultimate nel termine stabilito, si veda l'art. 27 (Interventi non ultimati) del presente Regolamento Edilizio.

Art. 46 Durata ed effetti dell'autorizzazione

(1) L'autorizzazione non può avere una durata superiore a tre anni dalla data di rilascio.

(2) Qualora entro tale termine gli interventi non siano stati ultimati deve essere richiesta una nuova autorizzazione.

Art. 47 Validità ed effetti della denuncia d'inizio di attività

(1) La denuncia d'inizio di attività deve essere presentata almeno 40 giorni prima dell'inizio dei lavori.

(2) Nel termine di cui al comma 1 il Comune può verificare la presenza delle condizioni stabilite per la presentazione della denuncia d'inizio di attività.

(3) La denuncia d'inizio di attività perde efficacia decorsi tre anni dalla data di presentazione; qualora i lavori non siano ultimati entro il termine predetto, deve essere presentata una nuova denuncia d'inizio di attività.

(4) L'interessato è tenuto a comunicare al Comune la data di effettivo inizio dei lavori e quella di ultimazione. A quest'ultima comunicazione va allegato un certificato di regolare esecuzione a firma di un tecnico abilitato, che attesti la conformità delle opere al progetto presentato.

CAPO V
COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

Art. 48 Commissione Edilizia: competenze

(1) La Commissione Edilizia è l'organo di consulenza tecnica del Comune in materia edilizia e urbanistica.

(2) Essa esprime parere, quanto alla qualità dei progetti nonché alla loro rispondenza agli strumenti urbanistici e alle disposizioni di Legge e Regolamenti sugli interventi disciplinati dagli artt. 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 29, 30, 31, 32, 33 e 34.

(3) La Commissione esprime altresì parere sulle proposte di variante al P.R.G. e di pianificazione particolareggiata esecutiva, sull'interpretazione, sull'attuazione e sull'eventuale modifica di norme del presente Regolamento, sull'interpretazione di massima di altre disposizioni vigenti in materia edilizia o urbanistica, nonché negli altri casi previsti dalla Legge.

(4) La Commissione Edilizia svolge la propria attività nei modi di cui al successivo art. 49, ed esprime il proprio parere.

Art. 49 Commissione Edilizia: composizione, durata e decadenza

(1) Sono membri di diritto:

- a) il Sindaco o un Assessore da lui delegato, che presiede la Commissione;
- b) il Comandante locale dei Vigili del Fuoco.

(2) La Commissione Edilizia è composta da 6 membri nominati dalla Giunta Comunale come segue:

- n. 5 membri elettivi scelti dalla Giunta Comunale di cui 1 rappresentante delle minoranze; almeno 1 sia ingegnere o architetto, ed un altro sia tecnico diplomato ed i rimanenti siano competenti in edilizia o persone che abbiano particolari sensibilità per i problemi edilizi ed artistici;
- un Esperto scelto dalla Giunta Comunale tra ingegneri, architetti e laureati in urbanistica, iscritti all'Albo degli esperti in urbanistica e tutela del paesaggio di cui all'art. 12 del T.U.LL.PP. inerenti "Ordinamento urbanistico e tutela del territorio";

(3) Il Funzionario Medico designato dall'USL che può esprimere parere scritto anche all'esterno della Commissione;

(4) Il Presidente chiama a partecipare ai lavori, senza diritto di voto, funzionari dell'Amministrazione Comunale (Responsabile Ufficio Tecnico), ovvero disporre che siano sentiti dalla Commissione Edilizia, per questioni di speciale importanza, ricercatori, professionisti esperti del settore.

(5) I componenti elettivi della Commissione Edilizia rimangono in carica per la durata del Consiglio Comunale che gli ha eletti.

(6) I componenti della Commissione Edilizia che senza giustificato motivo rimangono assenti per più di tre sedute consecutive o per 6 sedute nel corso di un anno solare decadono dall'incarico senza necessità di specifica dichiarazione.

(7) Non possono far parte contemporaneamente della Commissione Edilizia, i fratelli, gli ascendenti, i discendenti collaterali, gli affini di primo grado, l'adottante e l'adottato, l'affiliante e l'affiliato.

(8) I membri elettivi non possono essere dipendenti dell'Amministrazione Comunale né di organi Statali o Provinciali, ai quali competono attribuzioni di controllo preventivo o successivo sull'attività urbanistica-edilizia del Comune.

(9) I membri elettivi devono avere i requisiti per l'elezione a Consiglio Comunale.

REGOLAMENTO EDILIZIO Comune di Palù del Fersina

Art. 50 Commissione Edilizia: organi e procedure

- (1) La Commissione Edilizia è presieduta dal Sindaco o dall'Assessore delegato.
- (2) La Commissione elegge al suo interno un Vice-Presidente con il compito di sostituire il Presidente in caso di assenza.
- (3) In caso di assenza del Presidente e del Vice-Presidente, le riunioni sono presiedute dal Commissario nominato dal Presidente.
- (4) Le funzioni di Segretario della Commissione Edilizia sono affidate al Segretario Comunale o, in caso di sua assenza o impedimento, dal Tecnico Comunale.
- (5) La Commissione si riunisce ordinariamente, su convocazione del Presidente, di norma ogni **due mesi**, e straordinariamente ogni volta che il Presidente lo creda opportuno. L'avviso di convocazione è comunicato ai membri almeno 5 (cinque) giorni prima di ogni seduta.
- (6) Il Presidente può chiamare a partecipare ai lavori, senza diritto di voto, funzionari dell'Amministrazione Comunale (Responsabile Ufficio Tecnico), ovvero disporre che siano sentiti dalla Commissione Edilizia, per questioni di speciale importanza, ricercatori, professionisti esperti del settore.
- (7) Il Presidente può sentire, qualora ne facciano domanda scritta, o convocare, qualora ne ravvisi la necessità, i richiedenti delle domande di concessione o il tecnico progettista.
- (8) La Commissione ha anche il compito di esprimere, previo apposito sopralluogo, pareri urbanistici e paesaggistici sui piani attuativi e sugli interventi soggetti a concessione edilizia.
- (9) Per la validità delle sedute e dei pareri della Commissione Edilizia occorre la presenza di almeno la maggioranza dei componenti in carica aventi diritto di voto.
- (10) I pareri della Commissione Edilizia si intendono validamente assunti con il voto favorevole della maggioranza dei votanti. I componenti astenuti si computano nel numero necessario per la validità della seduta ma non nel numero dei votanti. In caso di parità di voti, prevale il voto del Presidente della Commissione.
- (11) I componenti della Commissione devono astenersi dal prendere parte ai relativi lavori, sia nella fase istruttoria che in quella decisionale, quando si tratta di interesse proprio o di interesse del coniuge, dei parenti entro il quarto grado e di affini entro il secondo grado nonché quando si esaminano progetti di tecnici facenti parte di studi associati, o società di progettazioni e simili, cui partecipano anche i componenti della commissione ed all'esecuzione dei quali essi siano comunque interessati.
- (12) I processi verbali delle adunanze sono scritti su apposito registro firmato dal Presidente, dal segretario e da almeno 2 componenti partecipanti alla seduta e devono contenere la motivazione del parere espresso e il nominativo degli esperti eventualmente invitati e in caso di non unanimità, devono anche essere riportati i voti ottenuti (favorevoli, contrari, astenuti) e le eventuali dichiarazioni di voto.
- (13) E' fatto divieto ai componenti della Commissione di comunicare qualunque atto documento o decisione a chi non faccia parte della Commissione.
- (14) La Commissione Edilizia, in casi particolari e quando lo ritenesse opportuno, può richiedere la presenza del tecnico progettista. Così come il richiedente l'autorizzazione in seconda istanza può richiedere che la propria domanda venga esaminata e discussa dalla Commissione Edilizia insieme al tecnico progettista.
- (15) Il parere della Commissione Edilizia è consultivo e non costituisce presunzione del rilascio della concessione o autorizzazione edilizia, che è riservato esclusivamente al Sindaco o Assessore delegato, il quale può assumere determinazioni difformi dandone puntuale motivazione.

CAPO VI
ESECUZIONE DELLE OPERE ASSENTITE

Art. 51 Svolgimento dei lavori e vigilanza da parte dell'Autorità comunale

(1) Prima dell'inizio di qualsiasi intervento edilizio il titolare della concessione e/o autorizzazione deve comunicare, a seconda dei casi, la data di inizio delle opere, oltre al nome del direttore dei lavori e dell'Impresa costruttrice e dell'eventuale collaudatore (D.P.R. 425/94). A tale comunicazione deve essere allegata, se dovuta, tutta la documentazione relativa all'isolamento termico, firmata dal committente e dal progettista. Alla comunicazione di inizio dei lavori dovrà inoltre essere allegata copia delle autorizzazioni o nulla-osta obbligatorie per l'esecuzione dei lavori medesimi e che non siano state acquisite preliminarmente al rilascio della concessione o autorizzazione.

(2) Quindici giorni prima dell'inizio dei lavori di nuova edificazione il titolare della concessione edilizia deve chiedere all'Amministrazione Comunale la determinazione degli allineamenti e delle quote cui dovrà esattamente uniformarsi.

(3) Un incaricato del Comune munito di mandato del Sindaco (tessera di riconoscimento) può in ogni tempo visitare i lavori per costatare che, nell'esecuzione delle opere, si osservino le Leggi e i Regolamenti, la concessione o autorizzazione edilizia e per verificare il deposito presso il cantiere della prescritta documentazione.

Art. 52 Ultimazione dei lavori

(1) Dell'ultimazione dei lavori il titolare della concessione è tenuto a dare comunicazione al Comune.

(2) Tale documentazione è sottoscritta anche dal direttore dei lavori.

(3) Dopo l'avvenuta comunicazione di ultimazione dei lavori, l'atto in forza del quale sono stati eseguiti i lavori si intende esaurito e qualsiasi ulteriore opera o variante deve essere preceduta dal deposito di denuncia d'inizio di attività o dal rilascio di autorizzazione o concessione.

CAPO VII
ABITABILITA'

Art. 53 Autorizzazione di abitabilità

(1) Gli edifici non possono essere utilizzati senza la preventiva autorizzazione di abitabilità del Sindaco che è rilasciata mediante il certificato di abitabilità, previo accertamento della conformità della costruzione alle norme vigenti.

(2) Il certificato di abitabilità è necessario sia per le nuove costruzioni, sia per la rioccupazione di unità immobiliari o edifici che siano stati oggetto di interventi edilizi di ristrutturazione. Ove inoltre gli interventi edilizi realizzati abbiano comportato una modificazione della destinazione d'uso che importa l'applicazione di un diverso regime ai sensi di quanto disposto dalla L.P. 07.01.1991, n. 1 e s.m., in materia di superamento e eliminazione delle barriere architettoniche, è richiesta l'autorizzazione alla abitabilità per le opere di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche.

(3) La suddetta autorizzazione è richiesta anche per le variazioni d'uso che comportino il rispetto di norme in materia di sicurezza o che modifichino le situazioni di carico.

Art. 54 Modalità di presentazione della domanda

(1) La domanda per il rilascio del certificato di abitabilità è presentata in bollo sull'apposito modulo predisposto dall'Amministrazione Comunale e firmata dal richiedente.

(2) Ad essa vanno allegati se necessari:

- certificato di collaudo statico per le opere in cemento armato o a struttura metallica ovvero dichiarazione del direttore dei lavori o del costruttore in assenza di dette opere;
- certificato di prevenzione incendi;
- certificato di collaudo rilasciato dai Vigili del Fuoco per gli impianti termici superiori a 100.000 Kcal/h;
- dichiarazione congiunta del direttore dei lavori e del costruttore sull'avvenuto integrale adempimento delle prescrizioni contenute nella relazione geologica, nella relazione geotecnica, nella relazione idraulica o nel parere geotecnico;
- dichiarazione congiunta del progettista, del direttore dei lavori e del costruttore sulla conformità dei lavori alla documentazione relativa all'isolamento termico già depositata presso i competenti uffici dell'Amministrazione Comunale ai sensi della Legge n. 10 del 1991; ovvero dichiarazione di non sussistenza degli obblighi di cui alla citata normativa da parte del direttore dei lavori o del proprietario;
- dichiarazione del direttore dei lavori circa la conformità dell'opera al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri ed il rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti così come previsto dal D.P.R. 22-04-1994 n. 425;
- dimostrazione, mediante presentazione di idonea documentazione, dell'avvenuta iscrizione in catasto dell'immobile in conformità alle disposizioni delle norme vigenti;
- dichiarazione di conformità o certificato di collaudo degli impianti installati come previsto dagli artt. 9 e 11 della Legge n. 46 del 1990;

In caso di dichiarazioni mendaci si procederà a norma delle vigenti disposizioni penali.

(3) Alla domanda dovrà altresì essere allegata la documentazione eventualmente prescritta da specifiche disposizioni normative in relazione al particolare tipo di utilizzazione dell'immobile.

REGOLAMENTO EDILIZIO
Comune di Palù del Fersina

Art. 55 Rilascio del certificato di abitabilità

(1) Il certificato di abitabilità deve essere rilasciato dal Sindaco, secondo quanto stabilito dall'art. 4 del D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425 e successive modificazioni ed integrazioni, entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla data di presentazione della domanda.

Qualora il Sindaco non si sia pronunciato nel termine predetto, l'istanza di autorizzazione trascorsi 45 (quarantacinque) giorni dalla data di presentazione della domanda si intenderà attestata, restando peraltro salvi i poteri del Sindaco e dei servizi tecnici e sanitari comunali in materia di vigilanza e sorveglianza igienica e edilizia.

(2) Il termine dei 30 giorni può essere interrotto dall'Amministrazione comunale per una sola volta, esclusivamente per la tempestiva richiesta dell'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione già presentata. Il termine di 30 giorni interrotto dalla richiesta di documentazione integrativa, ricomincia a decorrere nuovamente per intero dalla data di presentazione dell'ultimo dei documenti richiesti.

(3) Nel rilascio del certificato di abitabilità si terrà conto anche del D.M. 9 giugno 1999, G.U. n. 148 del 26.06.1999.

Titolo 3°
PIANI ATTUATIVI

CAPO I
STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 56 Piani attuativi

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

I piani attuativi si distinguono in:

- a) piani attuativi a fini generali;
- b) piani attuativi a fini speciali;
- c) piani di recupero;
- d) piani di lottizzazione;
- e) comparti edificatori.

(2) Fino all'approvazione dei piani attuativi di cui sopra, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza alterazione del volume, salvo diversa prescrizione contenuta nelle norme di attuazione del P.R.G..

Art. 57 Lottizzazione di aree a scopo edificatorio

(1) Chiunque voglia procedere alla lottizzazione di terreni a scopo edilizio e comunque nei casi di cui all'articolo 53 della L.P. 05.09.1991 n. 22 e s.m. concernente "Ordinamento urbanistico e tutela del territorio", deve sottoporre al Comune relativo progetto ed astenersi dal darvi anche solo in parte esecuzione, fino a quando il Comune non lo abbia autorizzato.

(2) L'autorizzazione è data, fatte salve le disposizioni previste dalle vigenti norme di Legge, previo parere della Commissione Edilizia comunale, con deliberazione del Consiglio Comunale con la quale è anche approvata la prescritta convenzione, secondo le norme in vigore.

Art. 58 Domanda di lottizzazione

(1) Alla domanda di lottizzazione vanno allegati:

- a) stralcio delle previsioni del P.R.G. in scala adeguata relativo alla zona oggetto del piano, esteso anche alle zone adiacenti in modo che risultino chiare le connessioni con le altre parti del territorio comunale, nelle dimensioni minime di due formati UNI-A4;
- b) planimetria generale orientata della zona relativa allo stato di fatto, comprendente le proprietà soggette al piano di attuazione, in scala adeguata a seconda delle dimensioni dell'area interessata al piano sulla quale dovranno essere indicati:
 - i dati catastali;
 - le aree interessate al progetto con la distinzione fra quelle destinate ad uso privato e quelle destinate ad uso pubblico (strade, piazze, parcheggi, aree per attrezzature di interesse collettivo e di interesse pubblico, giardini pubblici, ecc.);
 - gli spazi pubblici circostanti con le relative dimensioni, destinazioni, ecc. (strade, piazze, giardini, ecc.);
 - quantità totale e percentuale delle aree destinate ad uso privato e quelle destinate ad uso pubblico;

REGOLAMENTO EDILIZIO Comune di Palù del Fersina

- tutti i fabbricati esistenti nella zona compresa nella planimetria, con l'indicazione, per ciascuno, del numero dei piani, della loro utilizzazione;
- c) rilievo topografico quotato dell'area interessata al progetto in scala da 1:200 a 1:500;
- d) una o più planimetrie del progetto del piano di attuazione in scala da 1:200 a 1:500, a seconda delle dimensioni del piano con l'eventuale suddivisione in lotti e, contenenti i seguenti elementi:
 - larghezza delle vie e delle piazze, o altro spazio pubblico, o ad uso privato;
 - spazi riservati al parcheggio, sia pubblico che privato;
 - distanze delle costruzioni dai fili stradali e tra i fabbricati, queste ultime anche in deroga a quanto stabilito nel precedente art. 36, purché nel rispetto delle disposizioni del decreto ministeriale 2 aprile 1968;
 - planivolumetria quotata (altezza degli edifici e numero dei piani fuori terra), per riscontrare la rispondenza del progetto alle prescrizioni del P.R.G. e del Regolamento Edilizio;
- e) una o più planimetrie quotate in scala da 1:200 a 1:500 del progetto delle opere di urbanizzazione primaria, corredate dalla dichiarazione di fattibilità e conformità resa dagli enti erogatori del servizio, è cioè:
 - strade residenziali;
 - rete dell'impianto di fognatura per lo smaltimento delle acque nere e bianche, precisando anche il sistema di dispersione e di smaltimento finale e l'eventuale allacciamento ad altra rete esistente, con le relative concessioni per l'immissione in essa;
 - rete idrica con la precisazione delle modalità di allacciamento alla rete esistente dell'acquedotto;
 - rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
 - rete dell'illuminazione pubblica; il progetto va esteso a tutto il tracciato viario con la precisazione delle modalità di allacciamento alla rete esistente della società erogatrice con le relative concessioni, i punti luce previsti e le eventuali cabine di trasformazione;
 - localizzazione dei punti di raccolta dei rifiuti solidi urbani;
 - tipologie e caratteristiche dei materiali impiegati;
- f) sezioni in scala da 1:100 a 1:500 in numero conveniente ad illustrare l'andamento del livello definitivo del terreno a sistemazioni avvenute con riferimento al profilo del terreno naturale; tale livello definitivo del terreno potrà essere assunto come piano di riferimento per la misura delle altezze, secondo quanto disposto dal precedente art. 36;
- g) indicazioni grafiche o descrittive atte a definire gli elementi costruttivi di riferimento, forme e distribuzione dei fori, pendenza delle falde, tipologia del tetto, posizione e materiali degli sporti, materiali e colori;
- h) relazione tecnica descrittiva dei criteri informativi del piano di attuazione e della sua realizzazione;
- i) relazione geologica estesa all'intera area oggetto di intervento che sarà ritenuta valida per i successivi interventi edificatori;
- l) dati tecnico-urbanistici degli interventi riferiti agli strumenti di pianificazione;
- m) eventuale dichiarazione liberatoria delle Aziende preposte per acqua, luce, gas e ove necessari il nullaosta dei Vigili del Fuoco, copia della denuncia allo S.P.A. e l'autorizzazione ai fini della tutela del paesaggio, la eventuale valutazione dell'impatto ambientale, ecc.
 - (2) I progetti dei piani di lottizzazione oltre agli altri elaborati devono contenere anche:
 - il titolo di proprietà risultante da atto pubblico o da scrittura privata autenticata, da provvedimento dei poteri pubblici ovvero da successione ereditaria;
 - lo schema di convenzione di cui al successivo art. 59.

Art. 59 Convenzioni di lottizzazione

(1) I piani di lottizzazione sono corredate da apposita convenzione redatta ai sensi delle vigenti disposizioni.

(2) In particolare, la convenzione deve indicare:

REGOLAMENTO EDILIZIO Comune di Palù del Fersina

- a) le opere di urbanizzazione primaria da eseguirsi ed il termine entro il cui dovranno essere ultimate;
- b) l'impegno da parte della ditta lottizzante a redigere i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui ai commi precedenti secondo le indicazioni del Comune;
- c) l'impegno da parte della Ditta lottizzante alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sino a quando tali opere non siano acquisite dal Comune nei tempi previsti dalla convenzione;
- d) l'assunzione a carico della ditta lottizzante degli oneri di urbanizzazione primaria, come precisati dall'art. 4 della Legge 29-9-1964, n. 847 e successive modifiche, nonché, ove richiesta dal Comune la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie;
- e) l'assunzione, a carico della ditta lottizzante, di una quota parte degli oneri per opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione e la cessione gratuita delle aree necessarie, ovvero di una quota parte degli oneri riguardanti le opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti della lottizzazione;
- f) il periodo di validità del piano non superiore a dieci anni;
- g) il computo metrico estimativo delle opere;
- h) le garanzie finanziarie, nella misura percentuale idonea a giudizio dell'Amministrazione, riferita al del costo delle opere desumibile dal computo metrico estimativo, per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione. La restituzione dell'importo o la sua riduzione di cui sopra può avvenire solo dopo l'esito favorevole della visita di collaudo effettuata dai competenti uffici comunali;
- i) i termini non superiori a dieci anni, entro i quali devono essere effettuate le prestazioni di cui ai punti d) e e) del presente articolo e l'atto di collaudo;
- l) le sanzioni a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione, fatta salva l'applicazione delle sanzioni di Legge per le ipotesi di abusi edilizi o urbanistici;
- m) in sede di convenzione, gli oneri di cui alle lettere d) e e) possono, quando il Comune intenda realizzare in tutto o in parte le relative opere, essere sostituiti dal contributo per le opere di urbanizzazione previsto dall'art. 106 della L.P. 05.09.1991 n. 22 e s.m. concernente "Ordinamento urbanistico e tutela del territorio", eventualmente aumentato ai sensi del comma 4 dell'art. 55 della stessa Legge. In tal caso il contributo corrispondente deve essere versato al Comune prima del rilascio della concessione edilizia, secondo le modalità stabilite dalla convenzione.

Art. 60 Procedimento di rilascio dell'autorizzazione alla lottizzazione

(1) La domanda di lottizzazione con i relativi elaborati di lottizzazione è trasmessa ai competenti uffici comunali per l'istruttoria e l'esame preliminare.

(2) Successivamente gli atti sono rimessi alla Commissione Edilizia per il parere.

(3) Acquisiti detti pareri il progetto di piano con convenzione è sottoposto all'approvazione del Consiglio Comunale, che può discostarsi motivatamente da essi.

(4) Ottenuta l'approvazione del Consiglio Comunale si procede alla stipulazione della convenzione e all'annotazione tavolare a cura e spese dei richiedenti la lottizzazione.

(5) A seguito dell'annotazione tavolare della convenzione possono essere rilasciate le concessioni edilizie per l'esecuzione delle opere.

Art. 61 Cauzione

(1) Con la convenzione di cui ai precedenti articoli, saranno stabilite le modalità per le garanzie finanziarie determinate nella misura percentuale idonea a giudizio dell'Amministrazione, riferita del costo complessivo delle opere di urbanizzazione da realizzare.

Art. 62 Piano Guida

(1) Il Piano Guida determina, nel rispetto dei parametri stabiliti dagli strumenti di pianificazione, le indicazioni di massima che devono essere osservate per la buona sistemazione urbanistica della zona e il suo inserimento nel territorio circostante, con particolare riferimento alla destinazione delle singole aree, alla tipologia edilizia e alle opere di urbanizzazione primaria e, ove occorra secondaria. Il Piano Guida può determinare all'interno di ciascuna zona ambiti di intervento distinti.

(2) Nel rispetto delle norme urbanistiche e del R.E.C., il Piano Guida deve prevedere:

- a) le rappresentazioni grafiche atte a definire:
- lo stato di fatto;
 - l'eventuale suddivisione in lotti e la perimetrazione degli ambiti di intervento;
 - l'indicazione planovolumetrica degli edifici con le principali dimensioni e l'andamento delle coperture;
 - la sistemazione delle opere esterne e gli spazi a verde;
 - le opere di urbanizzazione primaria, reti tecnologiche, viabilità, accessi, ecc.;
 - gli elementi costruttivi di riferimento;
 - i servizi e le infrastrutture pubbliche;
- b) la relazione tecnica descrittiva;
- c) i dati tecnico-urbanistici degli interventi, riferiti agli strumenti di pianificazione in vigore;
- d) la relazione geologica firmata da un geologo;

(3) Negli ambiti di cui al comma precedente l'edificazione è generalmente subordinata all'approvazione di un piano di lottizzazione esteso all'intero ambito; può essere ammesso il diretto rilascio della concessione edilizia ove la realizzazione dell'intervento progettato non richieda precisazioni ulteriori, salvo quelle successivamente desumibili dal progetto delle costruzioni, rispetto a quella contenuta nel piano guida. In tal caso la concessione edilizia è accompagnata da apposita convenzione, redatta sulla base di uno schema approvato con deliberazione del Consiglio Comunale che sarà sottoscritta dal Sindaco e dal richiedente la concessione edilizia.

Art. 63 Procedimenti di approvazione del Piano Guida

(1) Il Piano Guida con i relativi elaborati sono rimessi alla Commissione Edilizia per il parere.

(2) Acquisito detto parere il progetto di piano è sottoposto all'approvazione del Consiglio Comunale, che può discostarsi motivatamente da esso.

(3) Il Piano Guida può essere di iniziativa comunale o privata. Il Comune, approvandolo, fa proprie le indicazioni di piano.

Titolo 4°

NORME IGIENICO EDILIZIE, TECNOLOGICHE E MORFOLOGICHE

CAPO I

NORME TECNOLOGICHE

Art. 64 Oggetto e applicazione delle norme tecnologiche

(1) Le norme tecnologiche disciplinano i requisiti che gli edifici devono possedere per soddisfare, almeno al livello di soglia, le esigenze dell'uomo e della collettività.

(2) I requisiti normati sono i seguenti:

- termici e igrotermici;
- illuminotecnici;
- acustici;
- relativi alla purezza dell'aria;
- relativi ai servizi tecnologici;
- relativi alla fruibilità;
- relativi alla sicurezza;
- relativi alla impermeabilità e secchezza;
- relativi alla durabilità;
- energetici ed ecologici.

(3) Le norme tecnologiche sono vincolanti per gli interventi di nuova costruzione. Esse sono altresì vincolanti, negli interventi sugli edifici esistenti, per quanto compatibile con le opere previste e con l'incidenza dei costi dell'adeguamento sul costo complessivo di tali opere.

(4) Sono comunque vincolanti per tutti gli edifici le disposizioni più restrittive, dettate da Leggi o da Regolamenti in vigore.

Art. 65 Requisiti termici e igrotermici

(1) Gli edifici adibiti ad abitazione permanente devono essere progettati e realizzati in modo che si abbiano in ogni locale, in particolare nei mesi freddi e nei mesi caldi, temperature dell'aria e temperature superficiali interne delle parti opache delle pareti, adeguate alla destinazione d'uso. Gli edifici esistenti adibiti ad abitazione permanente che siano privi di impianti di riscaldamento devono esserne dotati in occasione di qualunque intervento che non sia di semplice manutenzione ordinaria e straordinaria.

(2) La temperatura di progetto dei locali e degli spazi interni riscaldati non deve essere superiore a 20° C.

Temperature maggiori possono essere previste:

- nei locali destinati alle attività sanitarie, assistenziali o ad esse equiparabili;
- nei locali destinati a saune e attività assimilabili;
- nei locali degli edifici destinati ad attività produttive o a funzioni assimilabili, ove richieste dal ciclo tecnologico.

Il valore di tali maggiori temperature deve essere giustificato con elementi oggettivi.

(3) Le parti opache delle pareti degli alloggi non devono essere sede di condensazioni permanenti nelle condizioni di occupazione e di uso previste in progetto. Le parti opache delle pareti dei locali di soggiorno non devono essere sede, nelle medesime condizioni, neanche di condensazioni passeggere.

Art. 66 Requisiti illuminotecnici

(1) Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che l'illuminazione dei loro locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti di cui al successivo art. 77 (Dimensioni minime dei locali e delle aperture).

(2) L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale e diretta. Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta oppure artificiale:

- a) i locali destinati a uffici, la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
- b) i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;
- c) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
- d) i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antigabinetti;
- e) i locali non destinati alla permanenza di persone;
- f) gli spazi di cottura;
- g) gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale.

Art. 67 Requisiti acustici

(1) Gli edifici devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo che i livelli sonori degli eventuali rumori in essi immessi da sorgenti sonore esterne non superino i valori compatibili con la loro destinazione. Gli edifici di nuova costruzione devono rispettare le prescrizioni delle norme vigenti in materia di isolamento acustico per specifiche attività.

(2) Anche in assenza di specifica normativa di riferimento, gli edifici di nuova costruzione devono essere progettati e costruiti adottando tecniche e materiali atti a garantire sufficienti livelli di isolamento acustico, in modo tale che i livelli sonori dei rumori prodotti in loro locali non superino nei locali di unità abitative diverse, mediante valutazioni effettuate a porte e finestre chiuse, i valori compatibili con la destinazione delle medesime. La stessa prescrizione si applica agli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti, limitatamente all'intervento progettato.

(3) Nei casi di cui al comma precedente i materiali e le tecniche da impiegare devono garantire un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne:

- i rumori di calpestio, di traffico, di gestione e di uso di impianti comunque installati nel fabbricato;
- i rumori e suoni aerei provenienti da alloggi contigui e locali e spazi destinati a servizi comuni;
- i rumori provenienti da attività lavorative.

Art. 68 Requisiti relativi alla purezza dell'aria

(1) Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di aerazione adeguata alla sua destinazione.

(2) L'aerazione dei locali può essere naturale oppure attivata con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi.

Devono fruire di aerazione almeno attivata:

- a) i locali di cui ai commi a) - b) - c) del precedente art. 66;
- b) i locali di cui al comma d) del precedente art. 66, esclusi gli antigabinetti degli edifici residenziali;
- c) i locali, anche non destinati alla permanenza di persone, che non possono fruire di adeguata aerazione naturale;
- d) gli spazi di cottura.

(3) I locali destinati alla permanenza di persone, i quali fruiscono di aerazione naturale, devono avere almeno un serramento esterno, opportunamente dimensionato e posizionato, dotato di una o più parti apribili.

REGOLAMENTO EDILIZIO Comune di Palù del Fersina

(4) Le sostanze inquinanti prodotte da sorgenti che non siano persone o animali devono essere abbattute presso le sorgenti medesime o espulse dai locali prima che vi si diffondano.

(5) Gli edifici e i sistemi di aerazione devono essere progettati e realizzati in modo da impedire l'immissione nei locali sia dell'aria che degli inquinanti espulsi, nonché la diffusione nei medesimi degli inquinanti prodotti in altri locali.

Art. 69 Requisiti relativi ai servizi tecnologici

(1) Gli edifici, anche se isolati, devono poter fruire, in misura adeguata alla loro destinazione, almeno dei seguenti servizi fondamentali:

- riscaldamento;
- distribuzione dell'acqua potabile fornita in misura proporzionale al numero dei locali abitati ed in modo da garantirne il regolare rifornimento all'interno di ogni alloggio;
- raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, dei liquami, dei rifiuti solidi, eventualmente raccogliabili differenziatamente;
- trasporto verticale delle persone e delle cose, secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
- protezione dai rischi connessi con la presenza dell'impianto elettrico;
- protezione dagli incendi;
- eventuale aerazione forzata.

(2) Gli alloggi devono poter fruire almeno dei seguenti altri servizi:

- distribuzione dell'acqua calda nei locali di servizio e cucina;
- espulsione dei gas combustibili.

(3) Gli impianti e i sistemi permanenti al servizio degli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che risultino agevoli la condotta, la manutenzione e la sostituzione delle apparecchiature fondamentali. In particolare devono essere ubicati in appositi locali o spazi opportunamente dimensionati e facilmente accessibili alle persone autorizzate o addette:

- gli apparecchi al servizio di uno o più edifici o di parti comuni di un medesimo edificio;
- i contatori generali e divisionali, fatta eccezione per i contatori divisionali del gas.

Art. 70 Requisiti relativi alla fruibilità

(1) I materiali impiegati in tutti gli interventi disciplinati dal presente regolamento non devono emettere nelle condizioni di impiego odori ed esalazioni in quantità tali da arrecare molestia o danno alle persone.

(2) La manutenzione degli elementi costitutivi degli edifici deve poter essere effettuata agevolmente.

(3) Gli arredi devono, di norma, poter essere portati negli edifici e collocati nei locali attraverso le normali vie di accesso.

(4) Gli edifici residenziali devono essere dotati di scale che consentano il trasporto degli infermi da tutti i piani agibili.

(5) Le unità immobiliari degli edifici di nuova costruzione con più di due piani agibili fuori terra, fatta eccezione per quelli industriali, devono fruire di accesso da almeno una scala del tipo coperto.

(6) Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono poter immettere negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni normali, esalazioni, fumi, vibrazioni.

(7) I locali degli alloggi di nuova costruzione e ristrutturazione, destinati ad abitazione permanente, che fruiscono di illuminazione naturale diretta, devono avere almeno uno dei serramenti esterni dotati di parti trasparenti.

(10) Gli edifici destinati ad attività produttive e commerciali devono essere dotati di spazi per la custodia e la protezione dei rifiuti non raccolti dal servizio di nettezza urbana secondo le specifiche normative di settore.

(11) Gli edifici devono essere predisposti per la dotazione dei servizi tecnologici necessari, ove si voglia prevedere per determinati loro locali anche la destinazione a pubblici esercizi e ad attività artigianali.

Art. 71 Requisiti relativi alla sicurezza

- (1) Gli edifici e i loro elementi costitutivi devono permanere stabili nelle condizioni di impiego.
- (2) I parapetti e le superfici vetrate devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone.
- (3) I parapetti dei balconi, delle finestre e delle scale non devono poter essere sfondati e attraversati per urto accidentale. Devono costituire efficace riparo ed essere inattraversabili da una sfera di 10 cm. di diametro. La loro altezza non deve essere minore di mt. 1,00.
- (4) Gli impianti installati negli edifici e i depositi di combustibile devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone e per le cose.
- (5) L'installazione di apparecchi a fiamma libera non è consentita nei locali ciechi (salvo deroghe di Legge).
- (6) Gli edifici, in relazione alla destinazione, alla altezza e alle caratteristiche delle strutture portanti, devono essere progettati e realizzati in modo da consentire la salvaguardia, in caso di incendio, dell'incolumità delle persone in essi presenti e dei soccorritori.
- (7) Le facciate degli edifici, ove siano continue o semi continue, devono essere progettate e realizzate in modo da impedire, in caso di incendio, il passaggio di fumi tra locali contigui di facciata.
- (8) I locali degli edifici che fruiscono di illuminazione naturale diretta devono avere un adeguato numero di serramenti esterni facilmente accessibili dall'interno e dotati di una o più parti apribili.
- (9) Gli accessi, le rampe, i giardini e in generale gli spazi privati destinati alla circolazione delle persone, esterni e interni agli edifici, devono poter essere illuminati anche durante le ore notturne.
- (10) L'illuminazione artificiale di emergenza, ove ritenuta necessaria, può essere prescritta dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia.
- (11) I soppalchi devono essere dotati di parapetti o di ripari equivalenti.
- (12) Gli spazi privati destinati alla circolazione orizzontale e verticale, esterni e interni agli edifici, non devono avere superfici di calpestio sdruciolevoli, in condizioni meteorologiche normali, e sporti insidiosi.
- (13) Gli spazi destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica.
- (14) Le coperture degli edifici devono essere facilmente agibili.

Art. 72 Requisiti relativi alla impermeabilità e secchezza

- (1) Le pareti perimetrali degli edifici devono essere impermeabili alle acque meteoriche e intrinsecamente asciutte.
- (2) Gli elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le acque di edificazione e le eventuali acque di condensazione, e permanere asciutti.
- (3) Gli elementi costitutivi degli edifici non devono poter essere imbibiti irreversibilmente dalle acque meteoriche e da eventuali acque fluenti o freatiche o stagnanti.

Art. 73 Requisiti relativi alla durabilità

- (1) Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che, con operazioni di normale manutenzione, possano conservare le loro prestazioni e il loro decoro.
- (2) Gli elementi costitutivi degli edifici non devono subire, per effetto di trattamenti di disinfestazione e di trattamenti a questi assimilabili, danni che non possano essere eliminati con operazioni di normale manutenzione.

REGOLAMENTO EDILIZIO Comune di Palù del Fersina

(3) Le pareti dei locali di servizio degli alloggi devono essere progettate e realizzate in modo che non possano essere deteriorate da condensazioni passeggere.

Art. 74 Requisiti energetici

(1) Gli edifici e gli impianti in essi installati devono essere progettati, realizzati, accessoriati e condotti in modo che non siano superati i consumi energetici nonché le emissioni di sostanze inquinanti consentiti.

Art. 75 Requisiti ecologici

(1) Per i requisiti ecologici si fa riferimento allo specifico Regolamento di fognatura comunale approvato con delibera Consiglio Comunale n. **6** dd. **26 marzo 1987** e s. m. i

Art. 76 Requisiti per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche

(1) Gli edifici, a seconda della destinazione d'uso, devono corrispondere a quanto disposto dalla normativa di Legge e Regolamenti Statali e Provinciali in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche.

CAPO II
PRECISAZIONI ALLE NORME TECNOLOGICHE

Art. 77 Dimensioni minime dei locali e delle aperture

(1) I locali a piano terreno ad uso negozio, laboratorio o pubblico esercizio nonché per attività ed usi collettivi devono avere l'altezza minima, misurata tra pavimento e soffitto di metri 2,60. Gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio Comunale possono avere l'altezza minima tra pavimento e soffitto di metri 2,30 salvo deroga per altezze inferiori riguardante edifici ricadenti nel centro storico.

(2) I locali di abitazione o adibiti ad usi equivalenti (stanze d'albergo, uffici, ecc.) devono avere un'altezza minima di mt. 2,40 misurata da pavimento a soffitto ed una superficie minima di mq. 8,00 riducibili a mq. 6,00 per le cucine;

(3) Per gli ambienti non destinati ad abitazione permanente quali servizi igienici, garage, corridoi, locali di sgombero, depositi, cantine, guardaroba, scale di accesso e simili, è ammessa un'altezza minima di mt. 2,20.

(4) Per i locali abitabili nei sottotetti delimitati anche parzialmente dalla falda del tetto avente un'inclinazione minima del 35% è consentita in tutte le zone un'altezza media ponderale di mt. 2,20 riferita almeno alla superficie minima dei locali e dell'alloggio di cui ai commi precedenti. Gli spazi che non hanno i requisiti sopra richiamati (h. media ponderale 2,20 mt.) possono essere lasciati in diretta comunicazione con le parti abitabili.

(5) Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi, dedotte quelle poste entro i primi 0,60 m. di altezza, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, non devono avere aree inferiori a 1/12 di quella del piano di calpestio.

(6) Per i sottotetti il rapporto fra superficie abitabile netta dei locali e superficie finestrata non può essere inferiore a 1/12 e, per ciascun locale, non inferiore a mq. 0,50.

(7) L'aerazione degli appartamenti deve essere prevista in modo da assicurare un sufficiente ricambio d'aria.

(8) I corridoi devono avere larghezza minima di metri 1,00.

(9) Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, esclusa la ristrutturazione, è consentito il mantenimento di superfici ed altezze inferiori a quelle prescritte nei commi precedenti, purché la competente Autorità Sanitaria abbia accertato l'esistenza degli indispensabili requisiti di ordine igienico.

Art. 77 bis Ricoveri temporanei e/o stagionali

(1) Negli edifici rurali, rustici, baite e similari, esistenti da più di 50 anni, nei quali l'esigenza di conservare i caratteri stilistici, tipologici e strutturali originari dell'edificio, in sintonia con la tutela paesaggistico ambientale dei luoghi non consente un utilizzo abitativo nel rispetto dei requisiti fissati dai precedenti articoli, è possibile la formazione di ricoveri temporanei e stagionali.

(2) Tali ricoveri devono rispettare i seguenti limiti:

- altezza minima interna utile di ml. 2,20 misurata da pavimento a soffitto. I locali ricavati nel sottotetto con falda inclinata devono avere un'altezza media ponderale di ml. 2,20 riferita alla superficie minima dei locali;
- superficie minima dei locali adibiti al pernottamento di mq. 6,00, nei quali sia garantito comunque un volume d'aria pari a mc. 8,00 per ogni posto letto;
- superficie minima degli spazi a cottura di mq. 4,00;
- superficie minima dei servizi igienici, posti internamente al manufatto, di mq. 3,00;
- parti trasparenti (superficie finestrata) dei singoli locali, apribili su spazi esterni, con superficie non inferiore a 1/25 di quella del piano di calpestio;
- superficie minima totale dei ricoveri non inferiore a mq. 25,00 misurati al netto delle murature;

REGOLAMENTO EDILIZIO Comune di Palù del Fersina

- (3) Nei ricoveri ricavati ai sensi del precedente articolo non è consentita la residenza, ma solamente l'utilizzo abitativo temporaneo e/o stagionale per un periodo annuo, anche ripetuto periodicamente, non superiore ai quattro mesi. Per tali interventi non saranno rilasciati certificati di abitabilità ma solo di agibilità temporanea.

Art. 78 Deroche alle dimensioni minime dei locali e delle aperture

(1) Nella realizzazione di opere di restauro, di risanamento e di ristrutturazione di fabbricati compresi negli agglomerati di interesse storico – artistico, **urbanistico** o di particolare pregio ambientale, o comunque soggetti alla disciplina delle cose di interesse artistico - storico, è consentito derogare alle norme di cui al precedente art.77 (Dimensioni minime dei locali e delle aperture), comma 1, comma 2 - limitatamente all'altezza minima, comma 4 - limitatamente all'inclinazione della falda del tetto, comma 5 e comma 6 qualora vincoli urbanistici, paesaggistici o strutturali ne impediscano l'adeguamento, purché il Sindaco, sentito il parere del Medico Igienista del Distretto territorialmente competente, accerti la sufficienza igienica dei locali oggetto di deroga.

(2) La deroga viene concessa dal Sindaco, su richiesta motivata presentata congiuntamente dal progettista e dal committente, sentito il parere dell'ufficio tecnico comunale e della commissione edilizia comunale sulla congruità delle motivazioni che ne impediscano l'adeguamento ai requisiti previsti dal precedente art.77 (Dimensioni minime dei locali e delle aperture).

Art. 79 Soppalchi

- (1) La costruzione di soppalchi è ammessa nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- il locale da soppalcare deve avere, a soppalco realizzato, un'altezza media ponderale non inferiore a metri 2,40, con un minimo di netti 2,20, nella parte direttamente sottostante al soppalco, per i locali da adibirsi ad abitazione o uffici e di metri 2,70 per i locali da utilizzarsi come negozi o pubblici esercizi;
 - gli spazi ottenuti con i soppalchi abbiano altezza media ponderale di metri 2,00;
 - la superficie soppalcata non superi la metà della superficie del locale da soppalcare nel caso di abitazioni e i 2/3 nel caso di usi diversi dall'abitazione;
 - gli spazi ottenuti con i soppalchi possono essere adibiti ad abitazione o ad usi equivalenti oppure a negozio laboratorio, esercizio pubblico se rispettano quanto disposto dall'art. 75 (Servizi igienici) successivo.

Art. 80 Servizi igienici

(1) Tutti gli alloggi ad uso residenziale e le strutture o locali adibiti ad altro uso (negozio, laboratorio, pubblico esercizio, uffici ecc.) devono essere provvisti, salvo specifiche normative di settore, di almeno un locale di servizio igienico con i seguenti requisiti:

- aerazione ed illuminazione dirette dall'esterno mediante finestra di superficie non inferiore a mq. 0,60, oppure ventilazione meccanica, da assicurarsi mediante impianto di aspirazione e regolato da temporizzatore;
I coefficienti di ricambio dei gabinetti ciechi degli alloggi devono avere valori di progetto non minori a 15 m³/h con aerazione discontinua;
- pareti rivestite di materiale lavabile fino all'altezza minima di mt. 2,00;
- pareti che delimitano il locale con caratteristiche di fonoattenuazione e di resistenza adeguate

(2) I servizi igienici degli alloggi ad uso residenziale permanente devono inoltre avere i seguenti requisiti:

- non devono comunicare direttamente con singoli locali di abitazione permanente, ma esserne separati da antigabinetti o da spazi non abitabili quali corridoi, disbrighi, ecc., il

REGOLAMENTO EDILIZIO Comune di Palù del Fersina

cui lato minimo deve essere di almeno metri 1,00; E' fatta eccezione per i servizi igienici ad uso esclusivo esclusivo degli utenti di una sola camera da letto. Per i monolocali si dovranno studiare soluzioni particolari;

- superficie non inferiore a mq. 4,00;
- devono essere dotati di vaso, bidet, lavabo, vasca da bagno e/o doccia;

(3) Possono peraltro essere costruiti servizi igienici in soprannumero rispetto al minimo prescritto, senza l'obbligo del rispetto delle disposizioni di cui ai commi precedenti, ad eccezione di quelle riguardanti l'aerazione e il rivestimento, anche in collegamento diretto con camere da letto purché chiusi con serramento.

(4) Le strutture o locali adibiti ad uso diverso dalla residenza (attività produttive, uffici, commerciali, turistiche ricettive ecc.) devono essere provvisti, salvo specifiche normative di settore, di servizi igienici con i seguenti requisiti:

- aerazione ed illuminazione dirette dall'esterno mediante finestra di superficie non inferiore a mq. 0,60, oppure ventilazione meccanica, da assicurarsi mediante impianto di aspirazione e regolato da temporizzatore;
- essere riscaldati e dotati di acqua calda e fredda;
- pareti rivestite di materiale lavabile fino all'altezza minima di mt. 2,00;
- almeno un gabinetto con superficie non inferiore a mq. 2,50, provvisto di antigabinetto con lavabo; per gli altri oltre il primo è consentita una superficie minima di mq. 1,20;
- gabinetti separati per sesso. E' ammessa un'utilizzazione separata degli stessi nelle aziende con meno di 10 addetti;
- essere dotati di lavabo;
- essere posizionati in luogo riparato da intemperie, rumore, polvere ed altri agenti atmosferici/chimici;

(5) Le strutture per attività produttive, commerciali, turistiche ricettive e comunque ogni luogo di lavorazione più o meno "sporcante" devono essere provvisti, salvo specifiche norme di legge ed oltre a quanto stabilito al comma precedente, anche dei seguenti requisiti:

- locali spogliatoi muniti di sedili ed armadietti a doppio scomparto per ogni addetto;
- docce dotate di pavimentazione di tipo antidrucciolo e poste in facile comunicazione con il locale spogliatoio.

Tali locali devono essere divisi per sesso. Dove gli utenti siano meno di 5, può essere prevista un'utilizzazione promiscua secondo turni prestabiliti o comunque un'utilizzazione separata degli stessi.

(6) I lavoratori impiegati in cantieri temporanei devono disporre, in prossimità dei posti di lavoro, salvo specifiche disposizioni di settore, di gabinetti e di lavabi opportunamente dimensionati secondo il numero degli addetti. Per lavori di breve durata è possibile utilizzare i servizi igienici di locali pubblici posti in prossimità del cantiere.

Art. 81 Cucine

(1) La cucina e gli spazi di cottura devono essere forniti di acquaio, di canna di ventilazione e canna fumaria. La canna fumaria deve sbucare sopra il tetto secondo le norme di legge.

(2) Qualora nel locale sia previsto l'impiego di apparecchi con utilizzo di gas combustibile devono essere previste prese d'aria su parete nel rispetto delle norme UNI-CIG vigenti.

(3) Devono essere comunque adottati gli accorgimenti tecnici per garantire il ricambio d'aria e l'allontanamento dei gas tossici derivanti da eventuali combustioni, dei vapori e degli odori.

(4) E' ammessa la costruzione di locali per la formazione di cucine con superficie inferiore a quella prevista, purché provvisti di illuminazione diretta e aerazione per mezzo di finestra di almeno mq. 0,80 apertesi verso uno spazio aperto, e di canna di sfiato con impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

REGOLAMENTO EDILIZIO Comune di Palù del Fersina

Art. 82 Locali a piano terreno, seminterrati e interrati

(1) I locali siti ai piani terreno, seminterrato e interrati devono avere il pavimento impermeabile tranne che per i locali ad uso cantina. L'ingresso, negli ambienti a piano terreno e nei porticati, non deve essere a quota inferiore a quella dei marciapiedi o degli spazi aperti con i quali confinano. Le murature perimetrali devono essere protette dall'umidità.

(2) I piani seminterrati possono essere adibiti, fatto salvo quanto previsto dal P.R.G., a servizi in genere facenti parte di abitazioni ubicate ai piani soprastanti, pubblici esercizi, magazzini di vendita, mense e laboratori, purché abbiano altezza fuori terra di almeno metri 1,50. Qualora destinati agli usi di cui sopra i locali seminterrati devono avere altezza interna netta come precisato al precedente art. 77 (Dimensione minime dei locali e delle aperture) e superficie netta di illuminazione e aerazione pari a 1/10 della superficie del pavimento a mezzo di finestra apertesi a non meno di cm. 20 dal piano di spiccato del terreno circostante. Tali locali devono essere dotati di regolamentare vespaio e idonea intercapedine nonché di regolare scarico delle acque nere. Nel caso in cui siano utilizzati come autorimesse pubbliche o private si applicano le disposizioni del successivo art. 83 (Autorimesse).

(3) I locali interrati devono avere altezza minima, isolamento e scarichi secondo le regole di cui al comma precedente e possono essere adibiti agli stessi usi dei locali seminterrati purché per essi sia previsto il condizionamento integrale dell'aria.

(4) Per i locali di cui ai punti 2) e 3) adibiti a cantina, deposito, magazzino non di vendita, servizi igienici, lavanderia, corridoi, ecc. l'altezza minima è ridotta a metri 2,20; non è prescritta illuminazione e aerazione diretta nei W.C. ove può essere sostituita con impianto di aerazione meccanica in conformità a quanto disposto al punto 1) dell'art. 80 (Servizi igienici).

(5) Nei locali seminterrati e interrati è vietata l'installazione, il deposito e qualsiasi utilizzo di apparecchiature o impianti alimentati a gas GPL.

Art. 83 Autorimesse

(1) Le autorimesse possono essere a box singoli o con la sola indicazione dei posti macchina.

(2) Il box ha le dimensioni minime di metri 2,50 x 5,00 utili, mentre il posto macchina ha le dimensioni minime di metri 2,20 x 5,00 utili.

(3) L'inizio delle rampe di accesso alle autorimesse e ai piani interrati in generale deve essere arretrato dal limite dell'area soggetta a transito (pubblico) per una misura minima di mt. 3,50 con pendenza massima del 5% in modo tale da garantire la sicurezza al traffico sia pedonale che veicolare.

(4) La pavimentazione delle rampe deve essere eseguita con materiali antisdrucchiolevoli.

(5) Le corsie di manovra delle autorimesse dovranno avere larghezza minima di metri 5,00.

(6) In ogni caso le autorizzazioni devono corrispondere a quanto disposto dalle norme in materia di sicurezza antincendi.

Art. 84 Scale

(1) Nel caso di nuova edificazione o di ristrutturazione totale le scale devono presentare un andamento regolare ed omogeneo per tutto il loro sviluppo. Ove questo non risulti possibile è necessario mediare ogni variazione del loro andamento per mezzo di ripiani di adeguate dimensioni. Per ogni rampa di scale i gradini devono avere la stessa alzata e pedata.

(2) Le scale devono essere dotate di parapetto atto a costituire difesa verso il vuoto. Il parapetto deve avere un'altezza minima di mt. 1,00 ed essere inattraversabile da una sfera di 10cm. diametro.

(3) Nel caso di nuova edificazione o di ristrutturazione totale le scale, i passaggi verso le scale, pianerottoli e le rampe devono avere strutture portanti in cemento armato o in materiale di equivalente comportamento all'urto e al fuoco. Sono ammesse scale in legno solo se trattate in modo da garantire un coefficiente di resistenza all'urto e al fuoco.

REGOLAMENTO EDILIZIO Comune di Palù del Fersina

(4) Il vano scala deve avere superficie netta di aerazione non inferiore a mq. 1,00. Nel foro di aerazione possono essere installati i dispositivi per la protezione dagli agenti atmosferici.

(5) Ogni scala non può servire più di 500 mq. lordi misurati in pianta per piano con esclusione della superficie occupata dalla scala e da altri impianti di risalita salvo deroga della competente Autorità sanitaria per particolari destinazioni d'uso (magazzini depositi e simili).

(6) Quanto indicato al punto 4 non si applica per le scale all'interno della stessa abitazione che comunque dovranno avere una larghezza minima di cm. 80.

(7) In ogni caso le scale devono corrispondere a quanto disposto dalle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati. Le norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, con esclusione degli edifici pubblici, non si applicano nel caso di scale che non costituiscano parte comune o che non siano l'unico accesso agli spazi di relazione e ad almeno un servizio igienico.

Art. 85 Parapetti balconi e poggioli

(1) I balconi devono essere provvisti di idoneo parapetto.

(2) La quota di calpestio deve essere inferiore o uguale a quella della soglia di collegamento con l'edificio.

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

(4) Sono fatte salve le ulteriori norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati contenute nella Legislazione vigente in materia.

Art. 86 Superficie minima e dotazione degli alloggi

(1) Ciascuno alloggio non può avere superficie inferiore a mq. 35,00 misurati al netto delle murature.

(2) Ogni alloggio deve essere dotato di allacciamento alle reti fognarie o altro impianto idoneo, idrica ed elettrica di impianto di riscaldamento, di almeno un servizio igienico e di cucina o angolo cottura e di canna fumaria. Nel caso in cui l'alloggio sia dimensionato per più di sei posti letto, deve essere previsto un secondo servizio igienico.

Art. 87 Locali per caldaie e cabine elettriche

(1) I locali contenenti l'impianto termico centralizzato e le cabine elettriche devono essere di norma aperti verso l'esterno e direttamente ventilati. E' consentito che l'apertura di detti locali avvenga su apposita precamera direttamente ventilata, fatta salva diversa prescrizione derivante da normativa specifica.

(2) Detti locali devono adeguarsi a quanto disposto dalle norme in materia di sicurezza antincendi.

Art. 88 Smaltimento dei rifiuti solidi urbani

(1) Ciascun edificio deve essere dotato di apposito spazio, opportunamente dimensionato, per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani.

(2) Tale spazio va realizzato nel rispetto del Regolamento Comunale sullo smaltimento dei rifiuti solidi urbani e deve essere di norma collocato all'esterno dell'edificio in posizione facilmente accessibile dalla pubblica via.

(3) Eccezionalmente ove l'edificio esistente non disponga di idonee pertinenze è ammessa la sua ubicazione in apposito locale ricavato all'interno dell'edificio.

(4) Le disposizioni di cui sopra non si applicano, qualora sia realizzato apposito spazio di raccolta a servizio di più edifici.

Art. 89 Camini, condotti

(1) Qualsiasi prodotto di combustione di caldaie, scaldabagni, termocucine, stufe, forni a gas, fornelli, ecc., ovvero qualsiasi forma di ventilazione naturale o meccanica (bagni ciechi, cucine, condizionamento degli ambienti) deve essere scaricato nell'atmosfera a quota superiore della falda di copertura, a seconda dei casi con camini e condotti di idonea sezione e altezza, nel rispetto delle norme vigenti.

Art. 90 Distanza da rilievi e terrapieni

(1) I locali siti al piano terreno, seminterrato interrato devono avere il pavimento impermeabile. L'ingresso, negli ambienti a piano terreno e nei porticati, non deve essere a quota inferiore a quella dei marciapiedi o degli spazi aperti con i quali confina. Le murature perimetrali devono essere protette dall'umidità.

(2) I piani seminterrati possono essere adibiti, fatto salvo quanto previsto dal P.R.G., ad abitazioni, a servizi in genere facenti parte di abitazioni ubicate ai piani soprastanti, pubblici esercizi, magazzini di vendita, mense e laboratori, purché abbiano altezza fuori terra di almeno metri 1,50. Qualora destinati agli usi di cui sopra i locali seminterrati devono avere altezza interna netta come precisato al precedente art. 73 (Dimensioni minime dei locali e delle aperture) e superficie netta di illuminazione e aerazione pari a 1/12 della superficie del pavimento a mezzo di finestra apertesi a non meno di cm. 20 dal piano di spiccatto del terreno circostante. Tali locali devono essere dotati di regolamentare vespaio e idonea intercapedine nonché di regolare scarico delle acque nere. Nel caso in cui vengano utilizzati come autorimesse pubbliche o private si applicano le disposizioni del successivo art. 78 (Autorimesse).

(2) I locali interrati devono avere altezza minima, isolamento e scarichi secondo le regole di cui al comma precedente e possono essere adibiti agli stessi usi, ad esclusione dell'abitazione, dei locali seminterrati purché per essi sia previsto il condizionamento integrale dell'aria.

(3) Per i locali di cui ai punti 2) e 3) adibiti a cantina, deposito, magazzino non di vendita, servizi igienici, lavanderia, corridoi, ecc. l'altezza minima è ridotta a metri 2,20; non è prescritta illuminazione e aerazione diretta salvo che nei W.C. ove può essere sostituita con impianto di aerazione meccanica in conformità a quanto disposto al punto 1) dell'art. 75 (Servizi igienici).

(4) Nei locali seminterrati e interrati è vietata l'installazione, il deposito e qualsiasi utilizzo di apparecchiature o impianti alimentati a gas GPL.

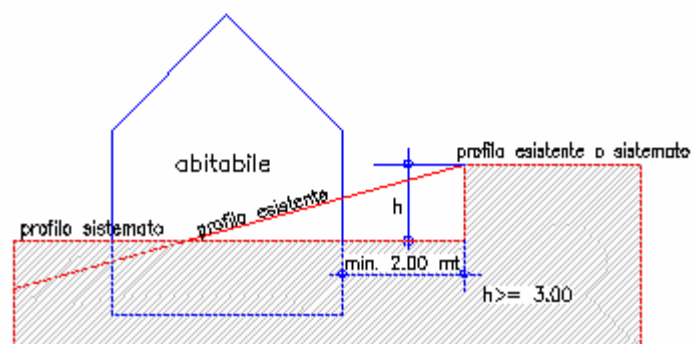
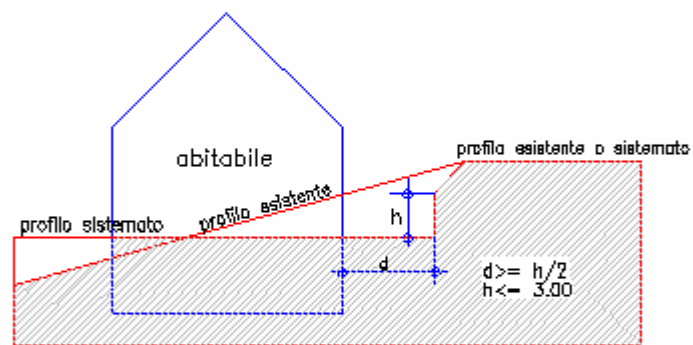
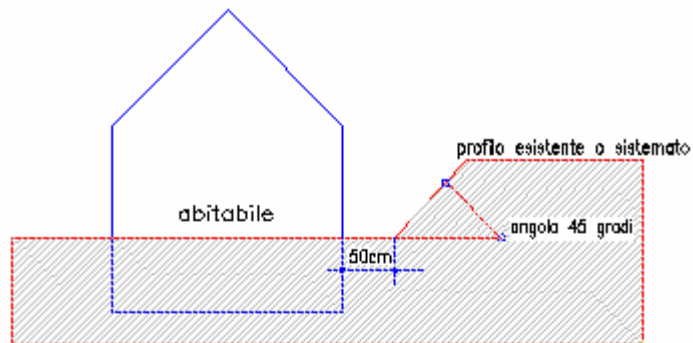
Art. 91 Camere d'aria, isolazioni, vespai e intercapedini

(1) Tutti i locali ad uso abitazione, uffici, negozi, bar, ristoranti, laboratori devono essere provvisti di camera d'aria (minimo 40 cm) fra il terreno e il solaio sul quale appoggia il pavimento del locale. La camera d'aria può essere sostituita da vespaio dello spessore minimo di cm. 60. Deve essere inoltre provveduto ad idoneo isolamento contro l'umidità.

(2) Tutti i locali di cui al 1° comma, realizzati ai sensi del precedente art. 77 (Locali a piano terreno, seminterrati e interrati), devono essere provvisti di intercapedine perimetrale aerata dello spessore minimo di cm. 40 e di idoneo isolamento contro l'umidità.

REGOLAMENTO EDILIZIO
Comune di Palù del Fersina

Allegato 2 all'art.90



CAPO III
NORME MORFOLOGICHE

Art. 92 Apertura di strade e passaggi privati

(1) L'apertura di strade o passaggi privati deve essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione Comunale, la quale potrà richiedere:

- a) che il progetto della strada sia inserito in un piano di lottizzazione dei terreni limitrofi;
- b) che il richiedente si impegni, con regolare atto pubblico, ad assumersi gli obblighi che l'Amministrazione Comunale riterrà di imporre relativamente alla costruzione ed alla manutenzione della strada.

(2) Le strade private non potranno avere la larghezza inferiore ai m. 3,00. Per esigenze di viabilità, di igiene e di sicurezza, l'Autorità comunale potrà prescrivere la chiusura con muretti o cancellate delle vie private comunicanti con spazi pubblici.

(3) Le strade private dovranno essere costruite in modo da non arrecare alcun danno alle strade pubbliche e secondo le disposizioni emanate dal Comune, in relazione al tipo di pavimentazione di ciascuna strada comunale da cui dipartono.

(4) L'eventuale cancello di chiusura del nuovo passaggio dovrà essere arretrato di m. 2.00 dal filo stradale ed avere l'apertura verso l'interno del passaggio rispetto alla pubblica via.

Art. 93 Portici e passaggi coperti

(1) I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di pubblico passaggio, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura ed a spese dei proprietari.

(2) Il pavimento e i corpi illuminanti dei portici, destinati ad uso pubblico, devono essere realizzati con materiale riconosciuto idoneo dal Comune.

(3) Le opere di manutenzione dei portici sono a carico del proprietario, salvo che la creazione dei portici non sia dipesa da una prescrizione di Piano Regolatore Generale ovvero da accordi intervenuti con il Comune.

(4) Le aree costituenti i portici ed i passaggi coperti rimangono di proprietà privata, essendo però gravate da servitù perpetua di pubblico transito.

(5) La larghezza dei portici, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno ed il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di mt. 2,00 mentre l'altezza non deve essere inferiore a mt. 2,60. I portici esistenti possono essere mantenuti a prescindere da tali limiti dimensionali.

Art. 94 Lotti privi di accesso da spazi pubblici

(1) Per l'uso edilizio di aree non accessibili da spazi pubblici dovrà prima ottenersi l'approvazione di un conveniente accesso da spazio pubblico, o da strada privata aperta al pubblico, presentando, ove occorra, il relativo piano di lottizzazione.

Art. 95 Serre Solari

(1) Si definiscono come serre solari gli spazi ottenuti mediante la chiusura con vetrata trasparente di logge o terrazze, quando detti spazi chiusi siano unicamente finalizzati al risparmio energetico e siano conformi alle prescrizioni di cui al comma seguente.

(2) Ogni serra solare, per poter essere qualificata tale, deve rispettare integralmente le seguenti condizioni:

REGOLAMENTO EDILIZIO Comune di Palù del Fersina

- a) la formazione della serra non deve determinare nuovi locali riscaldati o comunque atti a consentire la presenza continuativa di persone (locali di abitazione, luoghi di lavoro, ecc.);
- b) la specifica finalità del risparmio energetico deve essere certificata nella relazione tecnica, nella quale deve essere valutato il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno energetico si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza e quella dispersa in presenza della serra, che deve risultare non inferiore al 25%;
- c) la struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto;
- d) la serra solare deve essere apribile ed ombreggiabile (cioè dotata di opportune schermature mobili o rimovibili) per evitare il surriscaldamento estivo;
- e) la superficie lorda della serra solare, in ogni caso, non potrà eccedere il 30% della superficie utile dell'unità immobiliare a servizio della quale viene realizzata.

(3) Le serre solari si considerano volumi tecnici (e sono pertanto escluse dal computo della Su) ogni qualvolta rispettino integralmente le condizioni di cui al comma precedente.

**CAPO IV
ARREDO URBANO, DECORO, SEGNALETICA, RECINZIONI E
SPORGENZE**

Art. 96 Opere esteriori ai fabbricati

(1) Sono soggette alle prescrizioni di cui al presente Capo IV le opere esteriori agli edifici, con particolare riferimento agli elementi da realizzarsi su facciate che prospettino sulla pubblica via, o comunque visibili da spazi pubblici, ovunque ubicati nell'ambito del territorio comunale, ivi comprese le zone non urbanizzate.

(2) Il rispetto di dette norme è condizione necessaria ma non sufficiente per l'ammissibilità dell'opera, la quale rimane sempre subordinata al rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio su cui deve inserirsi, nonché delle eventuali diverse previsioni degli strumenti urbanistici attuativi.

Art. 97 Elementi di arredo urbano

(1) Mantenimento degli elementi esistenti

- a) E' prescritto il restauro e/o ripristino degli elementi ancora esistenti all'interno del centro storico come ad esempio insegne, vetrine, chioschi, lampioni, cancellate, realizzati nei secoli passati e fino alla seconda guerra mondiale.
- b) Per gli esercizi commerciali gli interventi dovranno mantenere le aperture delle eventuali vetrine nello spazio architettonico di appartenenza, le quali non dovranno superare in altezza il primo piano. L'inserimento di insegne dovrà essere particolarmente curato nelle forme e nei materiali.
- c) Le vetrine e le insegne dei negozi, come parte integrante dell'arredo urbano, non devono sporgere dal filo della parete esterna e occupare in tutto o in parte la superficie muraria esterna, ma essere contenute all'interno del vano con cui ogni bottega è individuata.

(2) Nuovi interventi

- a) L'Amministrazione Comunale individua e redige programmi operativi per ridisegnare i seguenti tipi di arredo nel centro storico:
 - illuminazione pubblica;
 - pavimentazione;
 - manti di copertura;
 - verde pubblico;
 - cartellonistica/chioschi/panchine;
 - insegne;
 - pensiline d'attesa, cabine telefoniche, ecc.;
 - piano del colore.
- b) I progetti prevederanno il mantenimento, il recupero e/o ripristino degli elementi caratterizzanti l'assetto originale.

(3) Gli elementi di arredo urbano, quali fioriere, panchine, cabine telefoniche non sono soggetti ad autorizzazione edilizia, purché non abbiano carattere permanente.

(4) Le fontane, monumenti e altri manufatti analoghi, rientrano fra gli elementi di arredo urbano in quanto ubicati in spazi pubblici e sono soggetti ad autorizzazione edilizia o a denuncia d'inizio di attività.

Art. 98 Decoro delle facciate e delle recinzioni

(1) Gli elementi di finitura delle facciate quali intonaco, coloritura, serramenti, decorazioni e simili, nonché le recinzioni, i muri di contenimento o di sostegno devono essere realizzati e mantenuti in modo conforme al pubblico decoro e in modo da armonizzarsi con le caratteristiche degli edifici, della strada, della piazza o dell'area circostanti.

REGOLAMENTO EDILIZIO Comune di Palù del Fersina

(2) Ove le condizioni delle facciate, dei muri di sostegno, di contenimento e delle recinzioni non rispondano più ai requisiti di decoro di cui sopra il Sindaco può ordinare gli interventi necessari fissando un congruo termine per la loro esecuzione.

Art. 99 Antenne ed apparati di ricezione e trasmissione radiotelevisiva e sistemi radiomobili di comunicazione

(1) L'installazione delle antenne televisive e degli apparati di ricezione singoli e collettivi delle trasmissioni radiotelevisive satellitari, deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico dell'edificato e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.

(2) In particolare le antenne e parabole trasmettenti e riceventi della radio e della televisione vanno collocate, ove possibile, nel rispetto dei seguenti parametri:

- essere posizionate esclusivamente sulla copertura degli edifici e non su balconi o terrazze;
- una sola antenna o parabola, eventualmente centralizzata, per ogni edificio;
- essere posizionate sulla falda meno visibile dagli spazi pubblici;
- essere delle dimensioni più ridotte possibile, con colorazione capace di mimetizzarsi con quella del manto di copertura e prive di logotipi, fregi, scritte o altri elementi vistosi.

(3) Per la progettazione ed installazione di impianti di telefonia mobile e comunque altri impianti generatori di radiofrequenze si rinvia alle specifiche Leggi e regolamenti di settore vigenti (D.P.R. 381/98 ecc.).

(4) L'installazione di antenne per la trasmissione radiotelevisiva o per la trasmissione telefonica cellulare va comunque effettuata compatibilmente con la tutela sanitaria e con la tutela dell'ambiente e del paesaggio. La localizzazione delle strutture, in rapporto alle esigenze dei gestori, va concordata con l'Amministrazione comunale, tenendo presente che i territori da precludere a tali infrastrutture sono:

- aree urbane specificatamente destinate all'insediamento, con particolare attenzione alla prossimità di strutture scolastiche, asili infantili, edifici residenziali e strutture sanitarie;
- le zone caratterizzate da emergenze naturalistiche o paesaggistiche;
- le zone particolarmente visibili da punti panoramici o interposte tra coni visivi di particolare bellezza paesaggistica e/o monumentale.

Art. 100 Recinzioni delle aree private

(1) Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

- a) entro i limiti delle zone residenziali, qualora le recinzioni delle aree private siano realizzate con siepi, cancellate, grigliati, queste non debbono superare l'altezza complessiva di m. 1,50 e la struttura piena non dovrà comunque superare l'altezza di m. 1,00. Tali altezze massime vanno rispettate su entrambi i prospetti della recinzione. E' possibile costruire delle piccole tettoie o pensiline a protezione dagli agenti atmosferici per le cancellate o cancelli d'ingresso; queste non potranno oltrepassare l'altezza di m. 2,5 ed avere una larghezza superiore a m. 1,40.
- b) i cancelli potranno avere anche un'altezza superiore a m. 1,50 con un massimo di m. 2,20.
- c) entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli, forma, dimensioni, materiali saranno definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali;
- d) è vietato in ogni caso l'uso dei materiali taglienti o acuminati;
- e) entro i limiti delle zone destinate a complessi produttivi, valgono le norme di cui al paragrafo 1). E' inoltre necessario recingere le eventuali parti che possono risultare pericolose per gli stessi addetti, per clienti e visitatori e per i cittadini stessi che si ritrovassero a passare nei pressi dei complessi produttivi. In quest'ultimo caso le recinzioni possono raggiungere l'altezza di m. 2,00;

(2) Le recinzioni tradizionali esistenti (steccati, muretti in pietra) devono essere conservate. In caso di demolizione, parziale o totale o nel caso di rifacimento delle recinzioni tradizionali, le stesse devono, di norma, essere ripristinate con materiale e caratteristiche similari a quello preesistente.

REGOLAMENTO EDILIZIO Comune di Palù del Fersina

(3) Per i muri di sostegno e/o contenimento valgono le seguenti prescrizioni:

- a) non possono essere di norma più alti di m. 3,00. Devono essere realizzati preferibilmente in pietra a faccia a vista; qualora siano invece realizzati in calcestruzzo o in altri materiali, la loro superficie non deve essere liscia ma presentare una accentuata scabrosità che ne favorisca l'inserimento ambientale;
- b) i muri di sostegno e/o contenimento tradizionali esistenti devono essere conservati. In caso di demolizione, parziale o totale, o nel caso di crolli o rifacimenti dei muri di sostegno e/o contenimento tradizionali, gli stessi devono essere ripristinati con un materiale di caratteristica simile a quello preesistente.

(4) Le recinzioni, i muri di sostegno o di contenimento, posizionati in corrispondenza di curve, devono essere realizzati in modo tale da non impedire la visibilità o comunque da non costituire impedimento alla sicurezza della circolazione.

(5) Sono in ogni caso vietate le recinzioni che, per gli elementi di cui sono composte e la loro forma, possono costituire pericolo per la pubblica incolumità.

(6) Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può: vietare l'uso delle recinzioni; autorizzare altezze maggiori per costruzioni particolari; imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie; far arretrare le siepi, le recinzioni, i muri di sostegno e/o contenimento per garantire la visibilità e/o la sicurezza della circolazione.

Art. 101 Insegne, targhe, tabelle e tende

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

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

(3) La segnaletica stradale pubblica e di pubblico interesse deve rispettare le norme di cui al D.P.R. 16-12-1992 n. 495 di esecuzione e attuazione del nuovo Codice della Strada e s.m.i. ed essere possibilmente raggruppata in appositi pannelli.

(4) L'altezza minima delle tende è fissata in metri 2,20 dal marciapiede, salvo l'eventuale frangia che non potrà sorpassare l'altezza di cm. 20.

(5) L'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscano ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilità.

(6) In ogni caso tende, insegne, tabelle e targhe devono essere conformi al pubblico decoro e non possono impedire o confondere la vista della segnaletica stradale di interesse pubblico.

Art. 102 Obblighi di manutenzione

(1) Ogni proprietario deve mantenere il proprio edificio e tutte le parti di esso, comprese le facciate in condizioni di sicurezza e di igiene.

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

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

Art. 103 Apposizione di indicatori e altri apparecchi

(1) L'Amministrazione Comunale può, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà, applicare (o fare applicare) sul fronte delle costruzioni:

- a) le targhe contenenti le indicazioni dei nomi assegnati alle aree pubbliche;
- b) i cartelli per segnalazioni stradali;
- c) le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, e simili;
- d) le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione;

REGOLAMENTO EDILIZIO Comune di Palù del Fersina

- 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) i sostegni per i fili conduttori elettrici;
- h) gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;
- i) le targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi;
- l) gli specchi parabolici.

(2) Le targhe delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi elettrici e i cartelli sopra indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.

(3) Gli apparecchi elencati nel presente articolo non devono arrecare molestia all'utenza dello stabile.

(4) L'installazione di quanto sopra elencato non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone.

(5) Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui ai commi precedenti, deve darne avviso al Sindaco o all'ente interessato, che prescrivono nel più breve tempo possibile le cautele del caso.

(6) La manutenzione degli oggetti, elencati nel presente articolo, nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o privati installatori.

(7) Gli indicatori e gli apparecchi di cui al presente articolo possono essere applicati sul fronte di costruzioni in centro storico o soggette a tutela soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente.

Art. 104 Numero civico degli edifici

(1) L'Amministrazione Comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni.

(2) Le eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica all'interessato, sono attuate a spese dell'Amministrazione Comunale.

(3) Il numero civico deve essere, di norma, collocato a fianco della porta di ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, o comunque in posizione visibile a un'altezza variabile da 2 m. a 3 m. e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.

(4) In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale, di sostituzione con numeri luminosi o di variazione della numerazione civica, il proprietario restituisce all'Amministrazione, nel termine di quindici giorni, gli indicatori assegnatigli.

Art. 105 Passi carrai

(1) E' vietato aprire passi o accessi carrai sulla pubblica via senza l'apposita autorizzazione del Sindaco. L'autorizzazione si accompagna ad un disciplinare regolante le modalità di accesso e i relativi oneri. Per le opere di cui al presente comma è necessario acquisire altresì l'apposita autorizzazione dell'Ente proprietario della strada.

(2) La localizzazione di passi e accessi carrai non può avvenire in corrispondenza del lato interno di curve o in prossimità di curve cieche o con ridotta visibilità, nonché in prossimità di intersezioni stradali e comunque se in contrasto con le disposizioni del D.P.R. 16-12-1992 n. 495 di esecuzione e attuazione del nuovo Codice della Strada e s.m.i..

(3) La larghezza dei passi e accessi carrai deve essere commisurata alla larghezza dell'accesso privato e all'ingombro dei veicoli che devono accedervi.

(4) Nella realizzazione di passi e accessi carrai deve essere mantenuta la continuità di marciapiede e deve essere garantita la sicurezza al traffico pedonale e meccanico.

(5) L'autorizzazione rilasciata come definito al comma (1) non costituisce titolo per l'esecuzione di opere soggette a concessione o autorizzazione edilizia o a denuncia d'inizio di attività.

Art. 106 Sporgenze sulle vie e piazze pubbliche

(1) Sono soggette alle prescrizioni di cui al presente articolo le opere esteriori agli edifici con particolare riferimento agli elementi aggettanti, da realizzarsi su facciate che prospettino sulla pubblica via, o comunque su spazi pubblici, ovunque ubicati nell'ambito del territorio comunale.

(2) E' ammessa la realizzazione delle seguenti opere:

- elementi decorativi a rilievo, modanature, infissi per una sporgenza non superiore a cm. 20;
- gronde, cornicioni, balconi e poggioli con sporgenza massima di mt. 1,50, purché impostati a quota tale da lasciare un'altezza libera non inferiore a mt. 4,50 dal suolo pubblico all'intradosso dell'aggetto;
- nel caso che la larghezza dei passaggi pubblici nei centri storici sia inferiore ai 2,80 mt. è consentito realizzare balconi e poggioli, purché impostati a quota tale da lasciare un'altezza libera non inferiore a mt. 3,00 dal suolo pubblico all'intradosso dell'aggetto;

(3) Le opere di cui al presente articolo sono consentite sempre che non costituiscano pericolo per le persone o le cose:

CAPO V
NORME DA RISPETTARE PER L'EDIFICAZIONE

Art. 107 Norme per l'edificazione

(1) Sulla scorta delle modalità di intervento considerate dal P.R.G. ed evidenziate nel presente Regolamento si elencano di seguito alcuni principi – guida ai quali dovrà ispirarsi ogni specifico intervento:

a) Interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione:

- eseguire con priorità gli interventi destinati all'adeguamento igienico e tecnologico, al consolidamento statico dei manufatti, al ripristino e riqualificazione formale dei fronti principali e secondari;
- curare particolarmente i nuovi impianti tecnologici e/o la loro sostituzione integrale (centrali termiche, canne fumarie, canalizzazioni, pannelli solari, ecc.) e tutte le parti idonee al funzionamento di detti impianti.
Si consiglia di redigere un unico progetto di massima, relativo a tutta la tipologia edilizia, al fine di coordinare gli interventi.

b) Interventi di conservazione (restauro e risanamento conservativo)

Nelle coperture i materiali e le forme dovranno riproporre i caratteri originali degli edifici, con manti in pietra, in cemento, in scandole di legno, ecc. in base alla storia locale o secondo le tipologie alternative consone. La struttura portante originale dei tetti va conservata nei suoi caratteri costruttivi e morfologici.

L'uso eventuale di materiali e di soluzioni costruttive diverse da quelle originali va limitato alle componenti strutturali non in vista. La tipologia della copertura (a due falde, a padiglione, ecc.) la pendenza e l'orientamento delle falde vanno mantenute come in origine. Sono quindi vietate modifiche alle coperture, l'inserimento di abbaini di dimensione e tipo non tradizionale, tagli a terrazza nelle falde, tettoie in plastica o in derivati chimici. Sono invece consentite, per illuminazioni d'interni, le finestre a lucernario in falda.

Nelle parti esterne vanno mantenute le murature in pietra faccia a vista, ove esistenti, intervenendo ove necessario con limitati rabbocchi di intonaco nelle fughe. Negli interventi sulle facciate intonacate, l'intonaco deve riproporre i tipi e i colori originali, anche nei modi di applicazione. Vanno evitati i basamenti e gli zoccoli di materiali diversi da quelli originali.

In merito alle aperture nelle facciate: tutti i prospetti vanno mantenuti con la partitura originaria dei fori, le loro dimensioni, i loro caratteri costruttivi e gli elementi architettonici di decorazione (stipiti, davanzali, cornici, ecc.).

L'eventuale apertura di nuovi fori nelle pareti esterne deve rispondere alle caratteristiche architettoniche originarie delle facciate, riprendendo la partitura e i moduli compositivi fondamentali, con criteri di simmetria dove essa già dominava, o di asimmetria dove le facciate originarie non fossero simmetriche.

Nei serramenti e negli infissi, gli elementi di oscuramento e di chiusura devono essere lignei, di disegno, fattura e colori tradizionali; sono vietate le tapparelle, sono ammesse le serrande basculanti. Le eventuali grate di protezione devono essere in ferro, semplici e di disegno tradizionale. Si esclude l'uso dell'alluminio anodizzato da tutti i serramenti visibili dall'esterno.

I collegamenti verticali e orizzontali (scale e ballatoi) devono essere mantenuti in legno o in pietra anche nella struttura portante, riprendendo gli stilemi originari.

I tamponamenti lignei dei sottotetti vanno mantenuti nelle loro forme e dimensioni. Le eventuali nuove coperture devono conformarsi alle strutture preesistenti, evitando le finestre con ante ad oscuro, ma piuttosto operando con semplici fori vetrati inseriti nell'assito.

REGOLAMENTO EDILIZIO Comune di Palù del Fersina

c) Interventi edilizi di trasformazione (ristrutturazione edilizia)

Vanno distinti quelli che riguardano gli edifici di tipo tradizionale e quelli che riguardano l'edilizia generica recente.

Nella trasformazione edilizia di edifici di tipo tradizionale, per quanto riguarda le opere da eseguire sulle coperture, le pareti esterne e i serramenti, ci si deve riferire ai criteri esposti al precedente lettera b) sugli interventi di conservazione.

Negli insediamenti le eventuali nuove opere nelle pareti esterne degli edifici devono riproporre le partiture originarie, con le loro tipiche simmetrie e asimmetrie.

Le dimensioni e i rapporti proporzionali possono essere differenziati a seconda della destinazione interna dei locali, senza però modificare la forma d'insieme delle porte e delle finestre esistenti. Sono ammesse modifiche nei collegamenti verticali e orizzontali, ma devono essere mantenute le loro strutture, con i caratteri edilizi, le tipologie e i materiali originari. Non si devono fare rifacimenti con materiali diversi dal legno e dalla pietra. Le eventuali nuove sovrastrutture devono riprendere gli stilemi locali e tradizionali per forme, dimensioni, particolari costruttivi e materiali; in particolare, va escluso l'uso del cemento armato e del ferro a vista. I tamponamenti dei sottotetti, ove non possano essere ripristinati, vanno eseguiti con assiti grezzi, evitando rigorose geometrie, utilizzando materiale di larghezza variabile disposti in modo disomogeneo, sull'esempio tradizionale, con eventuali pareti interne in muratura.

Negli edifici è importante che le trasformazioni preservino, riutilizzino e valorizzino gli elementi più significativi degli organismi tradizionali: le strutture portanti fondamentali, le volte, le rampe di accesso, le scale esterne in pietra o in legno, le strutture accessorie delle abitazioni quali i ballatoi, i sottotetti, nonché gli elementi caratterizzanti le partiture delle facciate.

Nel caso di trasformazioni che riguardino edifici di recente edificazione va comunque assicurato il corretto inserimento delle opere nel contesto ambientale, assumendo a modello e riferimento l'edilizia e le infrastrutture di tipo tradizionale circostanti.

Pertanto negli interventi sulle coperture i materiali impiegati nei manti e nelle strutture devono essere del medesimo tipo e dello stesso colore di quelli presenti nei contesti edilizi all'intorno; lo stesso vale per la forma, la disposizione e la pendenza delle falde, per le quali non ci si deve scostare dalle tipologie tradizionali.

Le eventuali nuove aperture praticate devono essere preferibilmente di forma e dimensione uguali a quelle esistenti o tradizionali, e di identici materiali. Nel recupero dei sottotetti e negli interventi su parti di edifici a destinazione pubblica vanno ricercati moduli dimensionali idonei agli usi proposti, ma avendo sempre come riferimento quelli del contesto di edilizia tradizionale.

Per i serramenti e gli infissi, gli interventi di trasformazione - pur nella loro libertà compositiva e di materiali - devono adeguarsi alla tipologia che caratterizza il contesto tradizionale locale. In particolare le aperture in falda delle nuove coperture devono essere preferibilmente uniformi a quelli degli edifici limitrofi. I moduli dimensionali delle aperture esterne e i tipi dei serramenti devono pure essere omogenei su tutte le facciate, conformandosi ai caratteri locali tradizionali dell'intorno.

d) Interventi edilizi di nuova costruzione (e ampliamenti)

E' necessario distinguere se si tratta di edifici singoli o aggregati.

Nei centri storici o nelle immediate vicinanze le nuove costruzioni singole o aggregate devono adeguarsi al tessuto edilizio circostante per quanto riguarda le masse, le tipologie edilizie, gli assi di orientamento e gli allineamenti.

E' necessario assicurare la massima ambientazione ad ogni edificio di nuova costruzione: accorpandolo ai fabbricati esistenti, defilandolo dalle visuali significative e dagli scorci panoramici, collocandolo ai margini dei vari contesti paesaggistici, mirando ovunque al risparmio di suolo. I nuovi volumi vanno inseriti nell'andamento naturale del terreno, evitando al massimo sbancamenti, riporti di terreno, piazzali e relative opere di sostegno.

Nei terreni in pendenza vanno minimizzati gli scavi e i riporti: a questa esigenza va conformato lo sviluppo planimetrico dei corpi di fabbrica, dal quale deriva la direzione dei colmi dei tetti.

I materiali, i colori dei manti di copertura, i tipi e le inclinazioni delle falde dei tetti devono uniformarsi a quelli prevalenti nell'immediato intorno. Va preferita l'adozione di

REGOLAMENTO EDILIZIO Comune di Palù del Fersina

morfologie, stilemi architettonici, materiali tradizionali della zona per quanto riguarda le murature, i serramenti, gli infissi, i colori e i tipi di intonaci e paramenti esterni.

I tipi edilizi devono essere quelli tradizionali di ogni area e di ogni funzione (case rurali, baite, malghe, ecc.) e devono essere improntati ad uniformità compositiva e semplicità formale.

Anche la tipologia delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione deve tener conto dei contesti ambientali e dei tessuti edilizi limitrofi. L'arredo esterno (alberature, recinzioni, pavimentazioni, illuminazione, ecc.) va progettato e realizzato contestualmente agli edifici, adottando essenze e materiali tipici di ciascuna zona ed evitando l'inserimento di elementi estranei ai diversi contesti locali. Va fatto largo uso del verde (alberi, siepi, aiuole) sia per valorizzare gli edifici ed armonizzarli col paesaggio, sia per mascherare quelli scaduti ed inserirli più organicamente nel contesto. Per questo i progetti devono essere elaborati con speciale attenzione all'ambiente, curando la qualità dei dettagli, dei particolari, delle finiture e degli arredi esterni.

Sono fatte salve specifiche norme prescrittive previste nel Piano degli Insediamenti Storici.

**CAPO VI
NORME ED AUTORIZZAZIONI PER LA TUTELA
DEL PATRIMONIO ARBOREO**

Art. 108 Taglio di piante ad alto fusto nei centri abitati

(1) Il taglio di piante ad alto fusto, con diametri del tronco superiore ai 40 cm., nell'ambito dei centri abitati, qualora non conseguenti a lavori soggetti a concessione edilizia e qualora non ricadenti nei territori di cui alla lettera b) n. 3) dell'art. 93 della L.P. 05.09.1991 n. 22 e s.m. concernente "Ordinamento urbanistico e tutela del territorio", è soggetto ad autorizzazione del Sindaco ai fini di tutela del paesaggio in conformità a quanto disposto dall'art. 93 anzidetto.

Art. 109 Norme orientative per la tutela e sviluppo del verde

(1) "A" Norme ordinatorie per orientare dal punto di vista naturalistico la trasformazione fisica del territorio.

(2) Le presenti norme sono rivolte ad indirizzare l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e di edificazione al fine di preservare l'equilibrio idrogeologico, la stabilità dei versanti e la conseguente sicurezza delle costruzioni. Esse costituiscono indirizzi e suggerimenti non a carattere vincolativo fatte salve quelle previste di Legge:

(3) A1. misure intese ad aumentare l'evapotraspirazione:

- a) rinverdimento di tutte le superfici a terreno denudato. L'azione è più efficace se, ovunque sia possibile, il rinverdimento è effettuato anche con piante arboree od arbustive;
- b) rinverdimento o piantagione in tutte le superfici ove questo sia possibile e compatibile con la destinazione delle superfici stesse. E' tuttavia da evitare una vegetazione troppo fitta a diretto contatto con gli edifici, al fine di evitare il ristagno dell'umidità sulle murature.

(4) A2. misure intese ad aumentare il percolamento profondo:

- a) abolizione delle impermeabilizzazioni non indispensabili o comunque sostituibili con coperture filtranti (nelle cunette stradali, nei parcheggi, sui marciapiedi);
- b) inerbimenti di superfici con specie perenni, a radici profonde e più umidificanti.

(5) A3. misure intese a diminuire la velocità del deflusso superficiale:

- a) opere di contenimento del ruscellamento sulle strade asfaltate a mezzo di più frequenti e meglio collocati collettori o sistemi di smaltimento;

(6) A4. misure intese a contenere la predisposizione all'erosione:

- a) in genere tutti gli interventi e gli accorgimenti sopra indicati concorrono a contenere i pericoli di erosione.

(7) Tali misure devono risultare più attente ed intense ove la ripidità dei pendii e la natura del suolo rappresentino un grado di maggior predisposizione ai danni erosivi.

(8) Le norme della seguente lettera "B" e successiva lettera "C", sono rivolte ad orientare, sia il pubblico che il privato, ad una realizzazione metodologica, la lavorazione e la manutenzione degli spazi a verde. Esse costituiscono indirizzi e suggerimenti non a carattere vincolativo fatte salve quelle previste di Legge:

(9) "B" Norme per le lavorazioni

(10) B1. Aree libere inedificate: giardini e parchi.

Un fattore di carattere generale, che vale inoltre per qualsiasi tipo di giardino o parco, sia pubblico che privato, è la messa in opera di un tappeto erbaceo perenne. Questo tappeto favorirà l'impianto di giovani alberi ed arbusti, permetterà una migliore regimazione delle acque piovane durante i mesi autunnali e primaverili, eviterà che le gelate invernali influenzino direttamente il terreno e manterrà un certo gradiente di umidità durante la siccità estiva.

Per la realizzazione di questo tappeto si terrà conto principalmente della natura del terreno, dell'esposizione ai venti e della insolazione. In commercio esistono miscugli di semi di piante erbacee resistenti al calpestio ed adatte ad ogni tipo di terreno.

REGOLAMENTO EDILIZIO Comune di Palù del Fersina

Per quanto concerne la manutenzione, il tappeto erbaceo richiede cure periodiche, quali la pulizia, la rasatura, la sarchiatura, ecc.

Per la realizzazione di viali e zone di sosta per il pubblico, si consiglia l'uso di lastre di pietra o di cemento atermico e di graticolati di cemento, al fine di non alterare la permeabilità e la caratteristica pedologica del terreno.

Dovrà inoltre essere rispettata in linea di massima la vegetazione e la struttura originaria del luogo creando vialetti per pedoni zone di sosta e di ristoro da realizzarsi con i sistemi menzionati nel paragrafo precedente.

(11) Per le aree a verde già esistenti si veda il paragrafo: 3. "Criteri per la manutenzione" e le seguenti linee generali:

- a) costituzione di un tappeto erbaceo su tutta la superficie da piantumare.
- b) piantumazione di boschetti utilizzando le essenze consigliate alla lettera C) "Specie vegetali da utilizzare nelle piantumazioni".

(12) Per boschetto si intende una struttura comprendente degli alberi d'alto fusto in associazioni con arbusti, dislocata su un'area verde mantenuta a prato perenne. E' consigliabile, ove è possibile, formare dei corsi d'acqua che offrano superfici abbastanza ampie e disponibilità di acqua. Indispensabile è che l'acqua abbia sempre un leggero scorrimento nei canaletti. L'insieme a queste strutture possono essere compresi anche i giardini rocciosi umidi con percolamento di acqua.

(13) B2. Viali, piazze e parcheggi:

Per strade, viali e piazze alberate già esistenti si veda il paragrafo "Criteri per la manutenzione".

(14) Per le strade e viali di nuova istituzione, le linee da seguire sono le seguenti:

- a) delimitazione della strada con siepi, utilizzando le specie arbustive disposte prevalentemente in duplice fila.
- b) costituzione di un tappeto erbaceo tra le siepi dove vanno piantumati gli alberi. Importante è considerare, per ogni specie, una dovuta distanza dal manto stradale, affinché le radici non siano di danno e per evitare danneggiamenti invernali a causa dei mezzi sgombraneve. Le essenze più indicate per la costituzione di strade alberate sono quelle con l'apparato radicale fittonante.

(15) Per le piazze di nuova istituzione, le linee da seguire sono le seguenti:

- a) costituzione di un tappeto erbaceo su tutta la superficie, ad eccezione delle zone di passaggio e sosta per il pubblico.
- b) piantumazione delle essenze arboree ed arbustive secondo quanto descritto al paragrafo precedente.
- c) facoltativamente creare una zona di giardino roccioso con o senza un gioco d'acqua e conseguentemente sistemazione di piante acquatiche.
- d) le zone di passeggio e sosta per il pubblico andranno sistemate con grigliati in cemento e lastre di pietra come descritto precedentemente, con piantumazione di specie erbacee adatte al calpestio.

(16) Per i parcheggi di nuova istituzione (sia pubblici che privati) è bene che siano delimitati con siepi di arbusti che espletano l'importante funzione di filtri per i gas di scarico delle auto. Tutta la zona del parcheggio vera e propria, dovrebbe essere sistemata con graticolato di cemento già menzionato e seminata con erbe adatte al calpestio.

(17) B3. Criteri per la manutenzione

In questo paragrafo sono date le indicazioni vevolevoli sia per le aree già esistenti che per quelle di nuova istituzione.

- a) manutenzione periodica dei prati verdi, siepi e bordure, curando soprattutto lo strato di terreno sul quale il prato è impiantato; non limitarsi solamente alle falciature.
- b) sostituzione tempestiva e rotazione delle essenze arbustive ed arboree tenendo conto, specie per queste ultime, della vita media negli abitati delle essenze e dell'età alla quale l'albero si può considerare adulto (esempio: (A) è in anni la durata della pianta e (B) il numero di anni che impiega, dalla piantumazione, a raggiungere lo stadio adulto; la pianta deve essere piantumata (A) - (B) anni prima, per avere una regolare rotazione).
- c) abolizione, in linea generale, della pratica della potatura di viali e piazze cittadine se non per:

- grave ingombro spaziale per strutture urbane;

REGOLAMENTO EDILIZIO Comune di Palù del Fersina

- eliminazione dei rami secchi o attaccati da parassiti per i quali non esista altro rimedio più razionale;

- riequilibrare la massa frondosa in piante deboli o particolarmente soggette a schianti per vento o neve.

La pratica della potatura deve essere effettuata da personale qualificato, nei periodi adatti (evitare la stagione umida e fredda) e spalmando con resine appropriate per ogni specie, le sezioni di taglio più grosse, onde evitare marciumi e cancri. La potatura in pratica va evitata perché accorcia la vita vegetativa delle piante

- divieto assoluto, salvo i casi indispensabili, di uso di insetticidi e di anticrittogamici nocivi per persone ed animali, cercando di curare le piante nel dare loro un habitat più idoneo per ottenere un maggiore vigore e salute stessa della pianta e quindi maggiore resistenza verso i vari parassiti.

(18) "C" Specie vegetali da utilizzare nelle piantumazioni

Nella predisposizione di aree a verde si deve tendere ad incrementare il più possibile il verde con essenze indigene o naturalizzate da lungo tempo nel nostro paesaggio, onde favorire il mantenimento degli equilibri naturali, non solo all'interno dell'ambiente vegetale, ma anche tra piante ed animali, tra piante e tradizioni culturali e sociali. Dati tali caratteri, queste specie sono anche quelle che più facilmente, e quindi più rapidamente, raggiungono la maturità e che più difficilmente sono attaccate da malattie e parassiti: conseguentemente esse si presentano come le più convenienti per la costituzione di un patrimonio vegetale sano ed abbondante.

Sono sconsigliate le:

- a) piante estranee di rapido sviluppo ed enorme diffusibilità, a scapito di essenze indigene.
- b) piante estranee alla nostra vegetazione ed al nostro clima difficilmente aventi uno sviluppo proprio della specie.
- c) piante dello stesso genere ma di specie diverse da quelle tipiche della nostra Regione alpina.

Titolo 5°

COSTRUZIONI A SPECIALE DESTINAZIONE

CAPO I

EDIFICI PER L'AGRICOLTURA

Art. 110 Impianti a servizio dell'agricoltura

(1) I ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore ad 1/20 della superficie del pavimento, devono inoltre essere ventilati con canne che partendo dal soffitto si elevino oltre il tetto.

(2) Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo e a superficie liscia impermeabile, le quali adducano il liquame, in appositi pozzi stagni.

(3) Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione.

(4) Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

(5) Le stalle ed altri ricoveri per animali in genere non devono comunque comunicare con i locali di abitazione e non devono avere aperture sulla stessa facciata ove esistono le finestre delle abitazioni a distanza inferiore a mt. 3,00 in linea orizzontale.

(6) Non è comunque consentito destinare ad uso alloggio i locali soprastanti i ricoveri per animali.

Art. 111 Concimaie

(1) Oltre alle protezioni necessarie alla prevenzione degli infortuni le concimaie devono essere impermeabili, costruite in cemento o altro materiale che garantisca la tenuta stagna del raccoglitore di letame.

(2) Le concimaie andranno collocate il più lontano possibile e comunque a distanza non minore di 25 mt. dalle abitazioni e dai corsi d'acqua e in aree che non sovrastino falde acquifere usate a scopo potabile.

(3) Il conferimento del letame, così come lo svuotamento, andranno sempre eseguiti in modo da non arrecare alcun disturbo in fatto di rumore od odore al vicinato.

(4) E' vietato l'accumulo anche provvisorio di letame in spazi pubblici, l'accumulo negli spazi privati è vietato quando possa creare molestie al vicinato o lungo la viabilità pubblica.

(5) Sono fatte salve le norme contenute negli articoli da 25 a 30 della L.P. 27 febbraio 1986, n. 4 recante norme di attuazione del piano provinciale di risanamento delle acque.

Titolo 6°
STABILITA', SICUREZZA E CAUTELE PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI

CAPO I
STABILITA' E SICUREZZA

Art. 112 Stabilità delle costruzioni

(1) Ogni fabbricato deve essere realizzato secondo le migliori regole dell'arte del costruire, ed in conformità alle vigenti disposizioni di Legge, in ordine ai requisiti dei materiali da costruzione, alle sollecitazioni, al calcolo, al dimensionamento ed all'esecuzione delle strutture, al fine di assicurare la stabilità di ogni sua parte.

(2) Le costruzioni private non devono invadere con le proprie fondazioni il suolo pubblico salva formale concessione; dette costruzioni devono essere progettate e costruite in modo da non trasmettere spinte orizzontali verso il suolo pubblico.

(3) Nel caso di costruzioni progettate a valle di suolo pubblico, dette costruzioni dovranno garantire la portanza di un carico dinamico trasmesso per un minimo di 2.000 kg./m².

Art. 113 Ricostruzione edifici danneggiati per calamità

(1) Fatto salvo quanto previsto nell'art. 30 (interventi urgenti) del presente Regolamento, l'intervento di ripristino di edifici danneggiati da calamità (incendio, alluvione, terremoto, frane ecc.) deve riportare i manufatti danneggiati nella stessa identica situazione antecedente la calamità, senza alterazione delle quote e della sagoma.

Art. 114 Nullaosta e collaudo dei Vigili del Fuoco

(1) Il preventivo nullaosta e collaudo dell'Ispettorato Provinciale Prevenzione Antincendi è richiesto nei casi espressamente previsti dalle Leggi vigenti in materia.

Art. 115 Locali per materiali combustibili

(1) I locali destinati alla lavorazione ed al deposito di materiali combustibili, devono rispondere ai requisiti prescritti dalla vigente legislazione in materia.

(2) L'Ispettorato Provinciale Prevenzione Antincendi è competente a controllare l'applicazione delle norme.

Art. 116 Prevenzioni cautelative

(1) Gli impianti tecnologici devono essere eseguiti secondo i dettami delle norme vigenti.

CAPO II CAUTELE DA OSSERVARE PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 117 Cantieri

(1) Il cantiere deve essere convenientemente recintato e chiuso in modo da impedirne l'accesso a chiunque non sia interessato ai lavori. La recinzione e i ripari delle impalcature devono avere aspetto decoroso.

(2) Quando il cantiere comporti l'occupazione temporanea di area pubblica il titolare della concessione o autorizzazione edilizia, l'eventuale committente, il costruttore o il direttore dei lavori, devono ottenere l'autorizzazione per l'occupazione del suolo, impegnandosi a rispettare le modalità di eventuali ripristini ed ogni altra prescrizione contenuta nel disciplinare dell'autorizzazione stessa, e in ogni caso a segnalare in modo opportuno la presenza di eventuali ostacoli alla circolazione anche notturna.

(3) Qualora la delimitazione del cantiere racchiuda manufatti che interessino servizi pubblici devono essere adottate le opportune disposizioni per il libero accesso agli addetti.

(4) Nella conduzione del cantiere devono essere rispettate le vigenti norme di sicurezza.

Art. 118 Disciplina generale del cantiere di costruzione

(1) Nei cantieri edili, dove siano in esecuzione gli interventi disciplinati dal presente Regolamento, deve essere affissa, in vista del pubblico, la tabella riportante i dati di cantiere, consegnata dall'Amministrazione Comunale, con l'indicazione degli estremi della concessione o autorizzazione edilizia, del titolare di essa, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori, del responsabile del cantiere, del direttore dei lavori, del calculatore delle opere in conglomerato cementizio semplice e armato, il collaudatore di dette opere ed in riferimento alla L. 46/90, il nome dell'installatore dell'impianto ed eventuale progettista.

(2) Nei cantieri edili devono essere tenuti a disposizione dei funzionari comunali i tipi del progetto in corso di esecuzione, muniti del visto originale di approvazione o copia autentica dei medesimi.

(3) I cantieri edili e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi prescritta per Legge o dal presente Regolamento.

(4) I relativi impianti di acqua potabile e di fognatura devono, ove possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile e il secondo sostituito con bottino mobile secondo le prescrizioni vigenti. E' vietato usare acqua dei canali pubblici e divergere o impedire il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione.

(5) Le costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, devono conseguire il nulla-osta del medico igienista su specifica domanda dell'assuntore dei lavori.

(6) E' fatto altresì obbligo all'assuntore dei lavori di essere presente in cantiere o di assicurarvi la presenza di persona idonea che lo rappresenti (responsabile di cantiere).

(7) Il Sindaco, in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, può adottare i provvedimenti ritenuti idonei.

Art. 119 Provvedimenti contro i pericoli per la sicurezza e la pubblica incolumità

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

Art. 120 Cautele contro i danni e le molestie

(1) Chiunque voglia eseguire opere edilizie, siano esse nuove costruzioni, riparazioni, riforme o demolizioni di fabbricati già esistenti, deve osservare tutte le cautele atte a

REGOLAMENTO EDILIZIO Comune di Palù del Fersina

rimuovere ogni pericolo di danno a persone e cose e ad attenuare gli incomodi che i terzi possono risentire dall'esecuzione di dette opere.

(2) Nelle opere di demolizione, specialmente nello stacco dei materiali voluminosi e pesanti, devono usarsi tutte le cautele atte ad evitare qualsiasi danno alle cose ed alle persone e in particolare scuotimento del terreno e conseguente danneggiamento o molestia di fabbricati vicini e a coloro che vi abitano.

(3) E' altresì vietato gettare e far calare dall'alto verso la pubblica via materiali di demolizione; quando ciò sia necessario dalla natura dell'opera, i materiali stessi, previa bagnatura, dovranno essere calati entro appositi contenitori, condotti o altri mezzi precauzionali.

(4) I materiali di scavi e demolizione dovranno essere conferiti nelle discariche d'inerti previste dal Piano Comprensoriale Smaltimento Rifiuti Speciali o in siti appositamente autorizzati.

Art. 121 Recinzioni di cantiere

(1) Ove le opere debbano essere eseguite sul confine di vie o spazi pubblici o aperti al pubblico, si deve chiudere il luogo destinato all'opera lungo i lati prospicienti le vie e gli spazi pubblici con una recinzione dell'altezza di almeno metri 2,00 di aspetto decoroso, costruita secondo le modalità prescritte dal Sindaco.

(2) Prima dell'impianto della recinzione, quando essa importi l'occupazione temporanea di area pubblica, il proprietario, o chi per esso, deve chiedere autorizzazione al Sindaco e, se il recinto venisse a racchiudere manufatti che interessano servizi di interesse pubblico, si dovranno adottare disposizioni per il libero accesso.

(3) Le porte, che si praticano nelle recinzioni, devono aprirsi verso l'interno e tenersi chiuse durante la sospensione dei lavori.

Art. 122 Disposizioni eccezionali per le recinzioni di cantiere

(1) E' fatta eccezione per la costruzione della recinzione:

- a) se si tratti di opere di pochissima importanza, o da eseguirsi nei piani superiori di un fabbricato, nei quali casi il costruttore potrà essere autorizzato dal Sindaco a sostituire alla recinzione altri convenienti segnali che servano di manifesto avviso ai passanti;
- b) quando in caso di eccessivo intralcio al pubblico transito il Sindaco non ritenga che il suolo pubblico possa essere ingombrato con la recinzione. Il costruttore dovrà provvedere alla realizzazione di ponti di servizio pensili sopra lo spazio pubblico ad una altezza che sarà stabilita dal servizio comunale competente.

Art. 123 Scavi

(1) La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici e impianti posti nelle vicinanze; nel caso ciò non fosse possibile, o non fosse sufficiente a dare la sicurezza, lo scavo dovrà essere armato a regola d'arte.

(2) Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta formale concessione all'Autorità Comunale.

(3) Tutti gli scavi, che presentano il ciglio su aree pubbliche, dovranno essere muniti di steccati, recinzioni o parapetti, con relativi segnali luminosi.

(4) In ogni caso, gli scavi dovranno essere realizzati in conformità alle vigenti disposizioni di legge in materia.

REGOLAMENTO EDILIZIO
Comune di Palù del Fersina

Art. 124 *Obblighi da osservare in caso d'interruzione dei lavori o di sopraelevazione di costruzione*

(1) In caso di interruzione dei lavori devono essere eseguite le opere necessarie a garanzia della sicurezza, dell'igiene e del decoro. In difetto il Sindaco ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.

(2) Nel corso dei lavori di sopraelevazione devono essere messe in atto tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante dell'edificio.

Art. 125 *Ingombri*

(1) E' vietato ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti al cantiere.

(2) Solo nel caso di assoluta necessità il Sindaco potrà concedere il deposito temporaneo di materiali con quelle norme e cautele, che, di volta in volta, verranno stabiliti, verso pagamento del compenso fissato dal Regolamento per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche.

(3) Cessato il bisogno dell'ingombro, il proprietario dovrà provvedere a tutte sue cure e spese al ripristino dell'area pubblica occupata dal cantiere.

REGOLAMENTO EDILIZIO
Comune di Palù del Fersina

Titolo 7°
NORME FINALI E TRANSITORIE

CAPO I

Art. 126 Adeguamenti al presente Regolamento delle costruzioni esistenti

(1) Il Sindaco può, per motivi di interesse pubblico, prescrivere la rimozione delle strutture occupanti o restringenti il suolo stradale concesse a termini delle Leggi vigenti nell'epoca della loro costruzione, salva l'indennità che potesse spettare ai proprietari.

(2) La rimozione di tali strutture esistenti o sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, sovrappassaggi, imposte di porte o di finestre, al piano terreno apertesi all'esterno, ecc. deve essere prescritta in occasione di notevoli restauri degli edifici o delle parti in questione.

Art. 127 Norma finale

(1) I componenti della Commissione Edilizia, rimangono in carica fino alla scadenza del Consiglio Comunale. Possono essere riconfermati, salvo diverse prescrizioni di legge. In ogni caso continueranno a svolgere i loro compiti fino alla nomina dei successori.

=====

Approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 08 dd. 27 marzo 2003

ENTRATA IN VIGORE AD AVVENUTA ESECUTIVITA': 17 aprile 2003