



COMUNE DI ARCO
PROVINCIA DI TRENTO

REGOLAMENTO EDILIZIO E DI IGIENE
coordinato

Approvato con:

Deliberazione del Consiglio comunale n. 50 di data 31 luglio 2007
Entrato in vigore il 13 agosto 2007

Coordinato con le modifiche apportate con:

deliberazione del Consiglio comunale n. 6 di data 15 gennaio 2009
deliberazione del Consiglio comunale n. 57 di data 30 luglio 2010

INDICE

TITOLO I - NORME GENERALI

CAPO I - NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO E DI IGIENE

Art. 1 - Oggetto del regolamento edilizio e di igiene	pag. 8
Art. 2 - Entrata in vigore del regolamento edilizio e di igiene	pag. 8
Art. 3 - Deroghe	pag. 8
Art. 4 - Responsabilità dei committenti, dei progettisti, dei direttori e assuntori dei lavori Requisiti dei progettisti e dei direttori dei lavori	pag. 8
Art. 5 - Obbligo di conformità alle norme di attuazione del piano regolatore generale e al regolamento edilizio e di igiene	pag. 9
Art. 6 - Sanzioni ed ammende	pag. 9

CAPO II - DIRITTI DI INFORMAZIONE ED ACCESSO AGLI ATTI

Art. 7 - Informazione ed accesso agli atti	pag. 9
--	--------

CAPO III - NORME DI PROCEDURA

Art. 8 - Certificato di destinazione urbanistica	pag. 10
Art. 9 - Immobili o aree vincolati	pag. 10
Art. 10 - Documentazione integrativa	pag. 10

CAPO IV - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Art. 11 - Categorie di intervento	pag. 10
Art. 12 - Manutenzione ordinaria	pag. 11
Art. 13 - Manutenzione straordinaria	pag. 12
Art. 14 - Restauro	pag. 12
Art. 15 - Risanamento conservativo	pag. 12
Art. 16 - Ristrutturazione edilizia	pag. 13
Art. 17 - Sostituzione edilizia	pag. 13
Art. 18 - Demolizione e ricostruzione	pag. 13
Art. 19 - Demolizione	pag. 13
Art. 20 - Nuova edificazione	pag. 13
Art. 21 - Opere interne	pag. 13
Art. 22 - Variazione della destinazione d'uso degli immobili	pag. 14
Art. 23 - Varianti e varianti in corso d'opera	pag. 15

CAPO V – BONIFICHE AGRARIE

Art. 24 - Interventi di bonifica agraria	pag. 15
--	---------

TITOLO II - REGIME AUTORIZZATORIO

CAPO I - CONCESSIONE E DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

Art. 25 - Interventi soggetti a concessione	pag. 17
Art. 26 - Interventi soggetti a denuncia di inizio attività	pag. 17
Art. 27 - Interventi non soggetti a concessione o a denuncia di inizio attività	pag. 18
Art. 28 - Interventi soggetti a autorizzazione ai fini della tutela del paesaggio di competenza del Sindaco	pag. 19

CAPO II - NORME PROCEDURALI

Art. 29 - Modalità di presentazione delle domande di concessione e denuncia di inizio attività	pag. 19
Art. 30 - Parere preventivo	pag. 20
Art. 31 - Documentazione tecnica di progetto	pag. 20
Art. 32 - Modalità di redazione delle relazioni geologiche, geotecniche ed idrauliche e dei pareri di fattibilità	pag. 21
Art. 33 - Pareri di competenza della Direzione di Igiene e Sanità Pubblica dell'Azienda provinciale per i Servizi sanitari	pag. 22
Art. 34 - Procedura per il rilascio della concessione	pag. 22
Art. 35 - Durata ed effetti della concessione	pag. 22
Art. 36 - Decadenza della concessione	pag. 23
Art. 37 - Procedura per il rilascio della denuncia di inizio attività	pag. 23
Art. 38 - Onerosità della concessione e della denuncia di inizio attività	pag. 23

CAPO III - COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 39 - Attribuzioni e compiti della commissione edilizia	pag. 24
Art. 40 - Commissione edilizia comunale: composizione	pag. 24
Art. 41 - Funzionamento della commissione edilizia	pag. 25
Art. 42 - Preavviso di diniego	pag. 26

CAPO IV - NORME PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 43 - Svolgimento dei lavori e vigilanza da parte dell'autorità comunale	pag. 26
Art. 44 - Inizio dei lavori	pag. 26
Art. 45 - Ultimazione dei lavori	pag. 26

CAPO V - AGIBILITÀ

Art. 46 - Certificato di agibilità	pag. 27
Art. 47 - Rilascio del certificato di agibilità	pag. 27
Art. 48 - Dichiarazione di alloggio inabitabile	pag. 27
Art. 49 - Dichiarazione di alloggio antigienico	pag. 28

TITOLO III - PIANI ATTUATIVI

CAPO I - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 50 - Piani attuativi	pag. 29
Art. 51 - Lottizzazione di aree a scopo edificatorio	pag. 29
Art. 52 - Domanda di lottizzazione	pag. 30
Art. 53 - Convenzione di lottizzazione	pag. 31
Art. 54 - Procedimento di rilascio della concessione di lottizzazione	pag. 31
Art. 55 - Piano Guida	pag. 32
Art. 56 - Procedimento di approvazione del piano guida	pag. 32

TITOLO IV - NORME IGIENICO-EDILIZIE E TECNOLOGICHE NELLE COSTRUZIONI

CAPO I – NORME PER LE COSTRUZIONI

Art. 57 - Salubrità dei terreni edificabili	pag. 33
Art. 58 - Sistemazione dell'area	pag. 33
Art. 59 - Distanze	pag. 33
Art. 60 - Divieto al riuso di materiali	pag. 34
Art. 61 - Intercapedini aerate	pag. 34
Art. 62 - Parapetti	pag. 34
Art. 63 - Gronde e pluviali	pag. 35
Art. 64 - Misure contro la penetrazione dei volatili e di animali in genere	pag. 35
Art. 65 - Marciapiedi	pag. 35

CAPO II - IGIENE EDILIZIA E REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI RESIDENZIALI

Art. 66 - Campo di applicazione	pag. 36
Art. 67 - Acqua potabile	pag. 36
Art. 68 - Tipologia dei locali	pag. 36
Art. 69 - Altezza dei locali	pag. 36
Art. 70 - Deroche alle altezze dei locali	pag. 37
Art. 71 - Dimensione minima degli alloggi	pag. 37
Art. 72 - Caratteristiche dei locali di abitazione	pag. 38
Art. 73 - Servizi igienici	pag. 38
Art. 74 - Cucine	pag. 38
Art. 75 - Stanze da letto, locali adibiti a soggiorno ed altri vani principali	pag. 39
Art. 76 - Deroche alle dimensioni minime degli alloggi e dei locali	pag. 39
Art. 77 - Soppalchi abitabili	pag. 40
Art. 78 - Seminterrati ed interrati	pag. 40
Art. 79 - Scale	pag. 41
Art. 80 - Scale a chiocciola	pag. 41
Art. 81 - Cavedi	pag. 42
Art. 82 - Autorimesse	pag. 42
Art. 83 - Balconi e terrazze	pag. 42

CAPO III – REQUISITI SPECIFICI PER LOCALI DESTINATI AD ATTIVITÀ TERZIARIE E COMMERCIALI

Art. 84 - Definizione	pag. 43
Art. 85 - Illuminazione ed aerazione naturale diretta	pag. 43
Art. 86 - Servizi igienici	pag. 43

CAPO IV – REQUISITI SPECIFICI PER LOCALI DESTINATI AD ATTIVITÀ PRODUTTIVE E DEPOSITI

Art. 87 - Norme generali	pag. 44
Art. 88 - Dotazione di servizi igienici per il personale	pag. 44
Art. 89 - Mense: caratteristiche	pag. 44
Art. 90 - Illuminazione dei locali di lavoro	pag. 44
Art. 91 - Aerazione dei locali di lavoro	pag. 45
Art. 92 - Uffici di controllo dell'attività produttiva	pag. 45
Art. 93 - Foresterie: caratteristiche	pag. 45

CAPO V - REQUISITI TECNICI E COSTRUTTIVI DEGLI IMPIANTI TERMICI

Art. 94 - Camino, canna fumaria e canna di esalazione	pag. 46
Art. 95 - Comignoli: tipi, altezze ed ubicazioni	pag. 47

CAPO VI - ARREDO URBANO, DECORO, SEGNALETICA, RECINZIONI E SPORGENZE

Art. 96 - Decoro degli spazi e tutela del verde	pag. 48
Art. 97 - Pergolati e gazebi	pag. 48
Art. 98 - Tende	pag. 48
Art. 99 - Arredi da giardino e plateatici	pag. 49
Art. 100 - Sporgenze sulle vie e piazze pubbliche	pag. 49
Art. 101 - Recinzioni	pag. 50
Art. 102 - Servitù pubbliche speciali	pag. 50
Art. 103 - Numero civico degli edifici e cassette per la posta	pag. 50

CAPO VII – CARTELLI, INSEGNE, MEZZI PUBBLICITARI ED ANTENNE TELEVISIVE

Art. 104 - Norme generali	pag. 51
Art. 105 - Linee guida per l'installazione di antenne televisive e condizionatori	pag. 51

TITOLO V - COSTRUZIONI A SPECIALE DESTINAZIONE

CAPO I – COSTRUZIONI A SPECIALE DESTINAZIONE

Art. 106 - Caratteristiche generali dei ricoveri per animali	pag. 52
Art. 107 - Concimaie	pag. 52

TITOLO VI - STABILITÀ E SICUREZZA

CAPO I - NORME GENERALI

Art. 108 - Stabilità delle costruzioni	pag. 53
Art. 109 - Edifici pericolanti	pag. 53

CAPO II - CAUTELE DA OSSERVARE PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 110 - Cantieri	pag. 53
Art. 111 - Demolizioni: difesa dalle polveri	pag. 54
Art. 112 - Cartello di cantiere	pag. 54
Art. 113 - Rinvenimenti e scoperte	pag. 54
Art. 114 - Obblighi da osservare in caso di interruzione dei lavori o di sopraelevazione delle costruzioni	pag. 54
Art. 115 - Deposito temporaneo di materiale da scavo	pag. 54

TITOLO VII - RISPARMIO ENERGETICO E GESTIONE SOSTENIBILE DELLE RISORSE IDRICHE

Art. 116 - Isolamento termico degli edifici	pag. 56
Art. 117 - Impianti di riscaldamento	pag. 56
Art. 118 - Impianti di illuminazione	pag. 57
Art. 119 - Impianti solari	pag. 57
Art. 120 - Razionalizzazione del consumo di acqua potabile	pag. 57

TITOLO VIII – DIRETTIVE PER IL CORRETTO INSEDIAMENTO URBANISTICO E TERRITORIALE DEGLI IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE

Art. 121 - Disposizioni	pag. 58
-------------------------	---------

TITOLO I
NORME GENERALI

CAPO I
NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO E DI IGIENE

Art. 1
Oggetto del regolamento edilizio e di igiene

1. Il presente regolamento disciplina tutte le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sul suolo, nel soprassuolo e nel sottosuolo, le destinazioni d'uso ed i controlli sull'esecuzione dell'attività stessa, in relazione alla strumentazione urbanistica vigente, alle leggi provinciali e nazionali in materia.

Art. 2
Entrata in vigore del regolamento edilizio e di igiene

1. Il presente regolamento entra in vigore ad avvenuta esecutività della deliberazione di approvazione ai sensi di legge.
2. Sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari contrarie a quelle contenute nel presente regolamento o con esse incompatibili.
3. In caso di discordanza tra il presente regolamento e il piano regolatore generale (P.R.G.) prevalgono le disposizioni contenute nelle norme tecniche di attuazione (N.T.A.) del P.R.G..
4. Ulteriori definizioni potranno trovare risposta nelle circolari illustrative appositamente predisposte dall'ufficio tecnico comunale.

Art. 3
Deroghe

1. Alle norme del presente regolamento è possibile derogare nei modi e forme di legge, limitatamente alle opere pubbliche, di interesse pubblico e agli interventi espressamente previsti dalla legislazione provinciale.

Art. 4
Responsabilità dei committenti, dei progettisti, dei direttori e degli assuntori dei lavori.
Requisiti dei progettisti e dei direttori dei lavori

1. L'osservanza del presente regolamento non limita la responsabilità stabilita dalla legge per i titolari della concessione edilizia o denuncia di inizio attività (D.I.A.), i progettisti, i direttori e gli assuntori dei lavori.
2. I progettisti ed i direttori dei lavori devono essere, nell'ambito delle rispettive competenze, iscritti ai rispettivi albi professionali.
3. Il responsabile del procedimento deferisce ai rispettivi ordini o collegi professionali, affinché vengano presi provvedimenti disciplinari per coloro che, sia nella veste di progettisti che di direttore dei lavori o collaudatori, 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. Le eventuali sostituzioni del committente, del direttore dei lavori e dell'esecutore delle opere devono essere tempestivamente notificate all'Amministrazione comunale.

Art. 5 ⁽¹⁾

**Obbligo di conformità alle norme di attuazione del piano regolatore generale
e al regolamento edilizio e di igiene**

1. L'edificazione può essere consentita soltanto se il progetto esibito è conforme alle prescrizioni urbanistiche in vigore all'atto del rilascio della concessione edilizia o della D.I.A..
2. Alle domande di concessione edilizia, nonché ai piani attuativi e agli interventi edilizi specifici in essi previsti, presentate antecedentemente alla data di entrata in vigore del presente regolamento, si applicano le disposizioni del regolamento edilizio comunale approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 32, di data 25 febbraio 1987, esecutiva con provvedimento della Giunta provinciale n. 413/15964/851/87, di data 30 dicembre 1987, e successive modificazioni.
3. L'esclusione di cui al comma precedente trova applicazione anche per le D.I.A., per le varianti in corso d'opera, le varianti alle concessioni e/o per le opere di completamento di concessioni edilizie rispettivamente depositate e rilasciate antecedentemente all'entrata in vigore del presente testo regolamentare.
4. Gli interventi edilizi in corso di realizzazione, in forza di valido ed idoneo titolo edilizio, alla data di entrata in vigore del presente regolamento, se conformi a quanto disposto dagli articoli 117, 118 e 119 del presente regolamento, possono usufruire delle agevolazioni previste dall'articolo 116.

Art. 6

Sanzioni ed ammende

1. Per le contravvenzioni al presente regolamento si applicano le norme previste dalla legislazione in vigore e dalle ordinanze e delibere sindacali e/o dirigenziali.

CAPO II

DIRITTI DI INFORMAZIONE ED ACCESSO AGLI ATTI

Art. 7

Informazione ed accesso agli atti

1. Dell'avvenuto rilascio delle concessioni e delle D.I.A. viene data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio di apposito elenco, con la specificazione del numero di protocollo, del destinatario del provvedimento e della localizzazione dell'opera da eseguire dalla data dello stesso rilascio.
2. Chiunque può prendere visione e richiedere copia della concessione o della D.I.A. e dei relativi atti di progetto presso gli uffici comunali competenti. Le modalità che regolano il diritto di informazione e di accesso agli atti amministrativi saranno disciplinate sulla base delle disposizioni contenute nell'ordinamento dei comuni e dal regolamento comunale per l'esercizio dei diritti di informazione e partecipazione.

⁽¹⁾ Così come modificato con deliberazione del Consiglio comunale n. 6 di data 15 gennaio 2009

CAPO III
NORME DI PROCEDURA

Art. 8
Certificato di destinazione urbanistica

1. Il responsabile del procedimento rilascia ai cittadini, entro trenta giorni dalla loro richiesta, certificato di destinazione urbanistica che specifica, per l'immobile o area oggetto della richiesta stessa, le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati nonché le modalità di intervento eventualmente previste nei piani attuativi. La richiesta, formulata per iscritto, deve contenere il numero delle particelle, di cui si chiede la certificazione, ed un estratto della mappa catastale sufficientemente grande per consentire una facile individuazione.
2. Il certificato conserva validità per un anno dalla data di rilascio se non intervengono modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti.
3. Il contenuto del certificato di destinazione urbanistica ha carattere certificativo rispetto alla disciplina vigente al momento del suo rilascio, ma non vincola i futuri atti che l'Amministrazione comunale può emanare nel rispetto delle norme vigenti in materia.

Art. 9
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 edilizia o della D.I.A., è subordinato al preventivo ottenimento di nulla osta 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, ecc..

Art. 10
Documentazione integrativa

1. Nel caso in cui il responsabile del procedimento ritenga che le istanze per 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, comunicherà all'interessato l'avvio del procedimento e l'elenco integrativo degli atti da produrre. Detta richiesta può essere avanzata una sola volta.
2. Quando sono richiesti documenti integrativi i termini per l'esame delle singole istanze ripartono dalla data di presentazione della documentazione integrativa.

CAPO IV
DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Art. 11
Categorie di intervento

1. In applicazione delle leggi vigenti, gli interventi edilizi e di trasformazione urbanistica sono:
 - manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - restauro;

- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- sostituzione edilizia;
- demolizione e ricostruzione;
- demolizione;
- nuova edificazione;
- opere interne;
- variazione della destinazione d'uso;
- varianti e varianti in corso d'opera.

Art. 12 ⁽²⁾

Manutenzione ordinaria

1. Sono interventi di manutenzione ordinaria, quelli finalizzati a rinnovare e riparare ricorrentemente e periodicamente le rifiniture, la funzionalità e l'efficienza dell'edificio, delle singole unità immobiliari e delle parti comuni, nonché quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
2. Sono lavori di manutenzione ordinaria gli interventi che riguardano:
 - a) le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne (infissi, pavimenti, rivestimenti, tinteggiature, intonaci);
 - b) le opere necessarie a mantenere in efficienza o a rinnovare parzialmente, per adeguarli alle normali esigenze di servizio, gli impianti tecnologici esistenti;
 - c) le opere di riparazione delle finiture esterne (infissi, tinteggiatura, intonaci, grondaie, pluviali, parapetti, manti di copertura, compresa la piccola orditura per le coperture a falda, elementi decorativi e simili);
 - d) la sostituzione degli infissi esterni purché identici a quelli esistenti per forma, profili, specchiature, materiali e colore;
 - e) la sostituzione dei tubi pluviali e dei canali di gronda, delle coperture (manto, orditura, gronde) dei parapetti dei balconi e degli elementi decorativi in genere purché identici a quelli esistenti per forma, materiali e colore;
 - f) la manutenzione e/o riparazione dei piazzali senza alcuna modificazione del tipo di pavimentazione esistente;
 - g) le opere di riparazione delle recinzioni e dei muri di sostegno esistenti.
3. Sono equiparate alle opere di manutenzione ordinaria, le seguenti attività connesse al normale esercizio dell'attività agricola, purché non comportino realizzazione o la demolizione di manufatti, di muri di sostegno o di contenimento:
 - a) i drenaggi e gli impianti irrigui;
 - b) i livellamenti di terreno per la messa a coltura che richiedano l'aratura a monte o a valle, purché non siano superiori a un metro;
 - c) le sistemazioni del terreno aventi la funzione di colmare avvallamenti creati per la realizzazione di impianti irrigui a scorrimento dismessi;
 - d) gli scavi e i riporti sullo stesso appezzamento che si compensino in termini di volume, purché gli scavi e i riporti non siano superiori ad un metro e non vengano modificate le quote del terreno lungo i confini;
 - e) la realizzazione sullo stesso appezzamento di piste inerbite comportanti movimenti di terra che non comportino scavi e riporti superiori ad un metro.
4. Per gli immobili soggetti a vincolo storico-artistico ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, dovrà essere richiesta l'autorizzazione alla Commissione Beni Culturali della Provincia Autonoma di Trento.

⁽²⁾ Così come modificato con deliberazione del Consiglio comunale n. 6 di data 15 gennaio 2009

Art. 13 ⁽³⁾

Manutenzione straordinaria

1. Sono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modificazioni sugli edifici necessarie per rinnovare e sostituire gli elementi costruttivi degradati, anche quelli con funzioni strutturali e per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi o aumentino le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche della destinazione d'uso.
2. Sono lavori di manutenzione straordinaria gli interventi che riguardano:
 - a) il rifacimento completo degli intonaci e delle tinteggiature esterne con nuovo colore;
 - b) 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 con nuove tipologie e/o materiali;
 - c) la rimozione e sostituzione di singoli elementi strutturali, nonché le opere di rinforzo delle strutture esistenti.
 - d) le opere interne alle costruzioni che non comportino modificazioni della sagoma e dei prospetti della costruzione né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, che non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, che non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e rispettino le originarie caratteristiche costruttive degli edifici;
 - e) la controsoffittatura di interi locali;
 - f) la posa o il cambio di tipologia di pavimentazione delle aree di pertinenza;
 - g) la realizzazione di intercapedini e di bocche di lupo;
 - h) la realizzazione e la sostituzione di recinzioni, di muri di cinta e di muri di sostegno aventi altezza non superiore a metri 3,00;
 - i) la realizzazione dell'isolamento termico interno e a cappotto termico per gli edifici esistenti.
3. Nell'ambito delle costruzioni destinate ad attività produttive e terziarie (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.

Art. 14

Restauro

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

Art. 15

Risanamento conservativo

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

⁽³⁾Così come modificato con deliberazione del Consiglio comunale n. 6 di data 15 gennaio 2009

Art. 16
Ristrutturazione edilizia

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

Art. 17
Sostituzione edilizia

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

Art. 18
Demolizione e ricostruzione

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

Art. 19
Demolizione

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

Art. 20
Nuova edificazione

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

Art. 21
Opere interne

1. Si definiscono tali quelle opere che non comportano modifiche della sagoma della costruzione e dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni delle singole unità immobiliari, non recano pregiudizio alla statica dell'immobile e rispettano le originali caratteristiche costruttive degli edifici.

Art. 22 ⁽⁴⁾

Variazione della destinazione d'uso degli immobili

1. E' il mutamento anche senza opere edilizie della destinazione d'uso degli edifici o di loro parti, quale risulta dal provvedimento di concessione ovvero dalla licenza edilizia ovvero dallo stato di fatto degli immobili costruiti antecedentemente alla legge 6 agosto 1967, n. 765.
2. Si considera cambio di destinazione d'uso il passaggio fra le seguenti categorie principali, mentre non costituisce cambio di destinazione d'uso il passaggio fra le varie sottocategorie all'interno della stessa categoria principale:
 - 2.1 residenziale:
 - a) abitazioni con accessori e pertinenze;
 - b) abitazioni collettive quali collegi, convitti, conventi, studentati, seminari, affittacamere, "bed and breakfast", ecc. con accessori e pertinenze.
 - 2.2 direzionale:
 - a) uffici di enti pubblici e di diritto pubblico;
 - b) uffici privati e studi professionali;
 - c) uffici per il terziario avanzato;
 - d) società di assicurazione;
 - e) sedi o redazioni di giornali;
 - f) agenzie di viaggio, di pratiche, ecc..
 - 2.3 commerciale:
 - a) esercizi commerciali al dettaglio e relativi depositi e magazzini;
 - b) pubblici esercizi quali bar, ristoranti, tavole calde, farmacie, ecc.;
 - c) società ed istituti di credito, agenzie di banche;
 - d) esercizi commerciali all'ingrosso;
 - e) centri commerciali, ipermercati, grandi magazzini.
 - 2.4 artigianale ed industriale:
 - a) stabilimenti ed impianti industriali e i relativi depositi, magazzini, uffici, accessori e pertinenze;
 - b) laboratori artigianali e i relativi depositi, magazzini, uffici, accessori e pertinenze;
 - c) botteghe artigianali;
 - d) stabilimenti di trasformazione e/o conservazione dei prodotti agricoli e relativi depositi, magazzini, uffici, accessori e pertinenze;
 - e) centri di rottamazione.
 - 2.5 turistica:
 - a) alberghi, residenze turistico-alberghiere, pensioni, motels, ostelli per la gioventù, case per ferie, residence, per i quali sono prescritte autorizzazioni amministrative di esercizio secondo le leggi in materia;
 - b) attrezzature turistico ricettive complementari quali campeggi, villaggi turistici, ecc..
 - 2.6 agricola:
 - a) aziende agricole e relativi depositi e magazzini;
 - b) aziende ortofloricole e relative serre, depositi e magazzini;
 - c) aziende zootecniche, stalle, allevamenti e ricovero animali;
 - d) aziende agrituristiche.

⁽⁴⁾ Così come modificato con deliberazione del Consiglio comunale n. 6 di data 15 gennaio 2009

- 2.7 autorimesse:
- a) autorimesse, garage, parcheggi custoditi, pubblici e privati.
- 2.8 servizi pubblici e di interesse pubblico:
- a) servizi pubblici o privati di interesse pubblico quali università, scuole, biblioteche, musei, ospedali e case di cura, gabinetti di analisi, ambulatori, studi medici e dentistici, centri di riabilitazione motoria, case per anziani, orfanotrofi, caserme, prigioni e riformatori, edifici per il culto, stazioni ferroviarie, autostazioni, uffici postali, aeroporti, eliporti, teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacolo, edifici per la cultura, edifici e impianti sportivi, ecc.;
 - b) infrastrutture pubbliche e private di interesse pubblico quali centrali elettriche e di teleriscaldamento, stazioni di distribuzione elettriche, centrali telefoniche, ripetitori, impianti di depurazione o di smaltimento dei rifiuti, distributori di carburante e attività strettamente connesse, autolavaggi, ecc..
3. Si evidenzia che il passaggio da una determinata sottocategoria ad un'altra, all'interno della medesima categoria di cui al precedente comma 2, rileva comunque ai fini del rilascio della presentazione del titolo edilizio, nonché ai fini del pagamento del contributo di concessione, del rispetto dello standard minimo di parcheggio e delle N.T.A. del P.R.G..

Art. 23 ⁽⁵⁾

Varianti e varianti in corso d'opera

1. Sono definite varianti in corso d'opera le variazioni di lieve entità apportate in corso d'opera al progetto autorizzato, purché siano conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi e non in contrasto con quelli adottati, non comportino, nel caso di edifici, variazioni in altezza o in superficie utile eccedenti il 5% delle rispettive misure di progetto nonché modificazioni tali da alterare l'armonia dei prospetti e la tipologia complessiva dell'intervento, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari nonché il numero di queste ultime. La variazione di superficie utile dei poggioli è calcolata in relazione alla superficie degli stessi.
2. Sono definite varianti le modifiche al progetto originario anche in ordine a volumi, superfici, distribuzioni, ecc, di entità superiore al 5% delle rispettive misure di progetto. Le varianti dovranno essere presentate prima di dar corso ai lavori stessi.

CAPO V

BONIFICHE AGRARIE

Art. 24

Interventi di bonifica agraria

1. Gli interventi di modifica della morfologia del territorio anche a scopi agricoli sono soggetti a concessione edilizia e a parere della commissione edilizia comunale. Il progetto deve descrivere dettagliatamente lo stato dell'area oggetto di intervento specificando la coltura attuale e quella prevista e dovrà essere completo della seguente documentazione:
 - a) relazione geologico-geotecnica illustrante l'inquadramento geografico e morfologico, quello geolitologico del sito sul quale si richiede di intervenire. Le indicazioni tecnico-geologiche contemplate nella relazione suddetta dovranno trovare evidenza attraverso prove in sito, atte ad accertare l'effettiva stratigrafia del suolo interessato dalle operazioni di bonifica. In tal senso dovranno trovare altresì riferimento i grafici illustranti l'andamento stratigrafico del sottosuolo nonché la composizione percentuale della matrice del suolo di cui si

⁽⁵⁾ Così come modificato con deliberazione del Consiglio comunale n. 6 di data 15 gennaio 2009

chiede l'asportazione, con menzione alla percentuale delle singole componenti tipologiche (ghiaia, sabbia, argilla, marna, limo, ecc.);

- b) la relazione geologico-geotecnica dovrà essere accompagnata da considerazioni di natura agronomica, finalizzate a supportare tecnicamente le operazioni di scavo e riporto del terreno. Nello specifico la relazione agronomica dovrà correlarsi alla specifica tipologia colturale che si intende mettere a dimora, sia per quanto attiene gli spessori del substrato fertile, sia per le caratteristiche litologiche del terreno da riportare in sito;
- c) dalla combinazione delle relazioni dei due punti precedenti dovranno trovare altresì riferimento delle considerazioni motivazionali di dettaglio a giustificazione della richiesta presentata in mancanza delle quali la richiesta potrà essere respinta;
- d) gli elaborati grafici dovranno illustrare in tutta evidenza mediante planimetrie e sezioni quotate le effettive dimensioni quantitative delle operazioni edilizie e di movimentazione dei suoli che si intendono attuare

- 2. Non si potranno utilizzare in nessun caso materiali di discarica o provenienti da riciclaggio di prodotti edili.
- 3. Il termine massimo di attuazione dei lavori di bonifica verrà stabilito dalla commissione edilizia comunale a seconda della consistenza dell'intervento, in ogni caso non potranno essere superiori a 12 mesi dall'inizio dei lavori. Sulla stessa particella non sono ammessi ulteriori interventi di bonifica per un tempo minimo di 10 anni.
- 4. I funzionari dell'area tecnica comunale procederanno a verifiche dirette dei lavori nel numero di almeno una visita ogni 4 mesi, come di seguito specificato:
 - almeno due visite di controllo per lavori di bonifica della durata fino a 8 mesi;
 - almeno tre visite di controllo per lavori di bonifica della durata fino a 12 mesi.

TITOLO II
REGIME AUTORIZZATORIO

CAPO I
CONCESSIONE E DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

Art. 25
Interventi soggetti a concessione

1. Salvo quanto previsto ai successivi articoli 26 e 27 del presente regolamento, ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, ivi compreso il sottosuolo, è soggetta a concessione.

Art. 26 ⁽⁶⁾
Interventi soggetti a denuncia d'inizio attività

1. Sono soggetti a D.I.A. i seguenti interventi:
- a) l'occupazione di suolo pubblico o privato con deposito di materiale, ad esclusione di quanto previsto al comma 1, lettere l), m), n), dell'art. 27 del presente regolamento, serre, tettoie quali pertinenze di attività o di residenza, attrezzature mobili, esposizione a cielo libero di veicoli o merci in genere;
 - b) gli scavi e successivi rinterrati;
 - c) le opere di manutenzione straordinaria;
 - d) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo e le opere di demolizione di immobili (edifici e manufatti);
 - e) gli interventi di ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia di cui all'art. 77 bis, comma 1, lettere e) ed f) della L.P. 5 settembre 1991, n. 22 e s.m.i. (L.P. 22/1991);
 - f) gli interventi previsti dai piani attuativi di cui al capo IV del titolo VI della L.P. 22/1991, sempre che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche e formali espressamente dichiarate nella delibera di approvazione dei piani stessi ovvero in apposita delibera ricognitiva, per i piani già approvati, da assumersi dal consiglio comunale;
 - g) le sopraelevazioni, gli ampliamenti e le pertinenze costituenti volume prive di autonoma funzionalità di edifici esistenti, sempre che gli strumenti urbanistici contengano precise disposizioni plano-volumetriche tipologiche e formali dichiarate nella delibera di approvazione dei piani stessi ovvero in apposita delibera ricognitiva, per i piani già approvati, da assumersi dal consiglio comunale;
 - h) le aree destinate ad attività sportiva senza creazione di volumi;
 - i) le recinzioni, i muri di sostegno e contenimento fino a tre metri di altezza, le pavimentazioni stradali, le sistemazioni esterne agli edifici non comportanti aumenti di volume;
 - j) la costruzione e la sostituzione di impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti, purché non comportanti aumenti di volume, salvo il caso di volumi tecnici che si rendano indispensabili in base a nuove disposizioni in materia;
 - k) le opere e gli impianti necessari al rispetto della normativa sullo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi ed aeriformi, all'igienicità ed idoneità degli edifici nonché alla sicurezza, purché non comportanti aumenti di volume, salvo il caso di volumi tecnici che si rendano indispensabili in base a nuove disposizioni in materia;
 - l) gli interventi relativi agli impianti di radiodiffusione sonora e televisiva di cui alla L.P. 11 settembre 1997, n. 9 (*"Individuazione di siti per la localizzazione di impianti di radiodiffusione"*) o agli impianti fissi di telecomunicazione, di cui alle disposizioni regolamentari previste dall'art. 61 (*"Protezione dall'esposizione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici"*) della L.P. 11 settembre 1998, n. 10 e s.m.i., concernenti la realizzazione su edifici esistenti di strutture a palo con altezza non superiore a sei metri nonché l'installazione

⁽⁶⁾ Così come modificato con deliberazione del Consiglio comunale n. 6 di data 15 gennaio 2009

- di nuove antenne su qualsiasi struttura di sostegno esistente e le modifiche tecniche o di potenziamento degli apparati esistenti di ricezione, elaborazione e trasmissione dei segnali;
- m) i pannelli solari termici e fotovoltaici con esclusione di quelli destinati prevalentemente alla produzione di energia da cedere in rete o comunque a soggetti terzi;
 - n) le opere di miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica di edifici esistenti;
 - o) i lavori di cui all'art. 87, comma 5, della L.P. 22/1991, per rendere l'opera agibile;
 - 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) il mutamento senza opere della destinazione d'uso delle unità immobiliari, quale risulta dal provvedimento di concessione o dalla licenza edilizia o, per gli immobili costruiti prima dell'entrata in vigore della legge 6 agosto 1967, n. 765, dallo stato di fatto, purché sia rispettata la dotazione degli spazi di parcheggio di cui all'articolo 73 della L.P. 22/1991;
 - s) le opere interne alle costruzioni che non comportino modificazioni della sagoma e dei prospetti della costruzione né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, che non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e rispettino le originarie caratteristiche costruttive degli edifici;
 - t) la riduzione del numero delle unità immobiliari qualora non rientri nella casistica di cui alla lettera precedente;
 - u) il rifacimento dell'intonaco e coloritura esterna dei fabbricati (art. 13, comma 2, lettera a);
 - v) la sostituzione degli infissi esterni (art. 13, comma 2, lettera b);
 - w) la sostituzione del manto e degli elementi di copertura, dei tubi pluviali e dei canali di gronda, dei parapetti e degli elementi decorativi in genere (art. 13, comma 2, lettera b);
 - x) i depositi di gas combustibili in serbatoi fissi, disciolti o liquefatti;
 - y) varianti in corso d'opera così come definite dall'art. 88 della L.P. 22/1991.

Art. 27

Interventi non soggetti a concessione o a denuncia d'inizio attività

1. Non sono subordinate a concessione o a D.I.A.:
 - a) le opere di manutenzione ordinaria di cui all'articolo 77 *bis*, comma 1, lettera a) della L.P. 22/1991 e art. 12 del presente regolamento;
 - b) gli appostamenti di caccia di cui all'art. 27 della L.P. 9 dicembre 1991, n. 24 ("*Norme per la protezione della fauna selvatica e per l'esercizio della caccia*"), con esclusione degli appostamenti fissi realizzati in muratura o altro materiale diverso dal legno;
 - c) le opere temporanee per attività di ricerca nel suolo a carattere geognostico;
 - d) le opere di bonifica e sistemazione del terreno connesse con il normale esercizio dell'attività agricola, purché non comportanti l'asportazione di materiale o il riporto di nuovo materiale e con esclusione degli interventi che comportano la trasformazione di un area originariamente boscata;
 - e) l'attività mineraria di estrazione e di relativa scarica nell'ambito dell'area di concessione mineraria come disciplinata dalla legislazione vigente;
 - f) gli interventi pubblici disciplinati dagli articoli 78, 79, 80 e dall'articolo 81, commi 2, 3, 4 e 5 della L.P. 22/1991;
 - g) l'installazione di impianti fissi di telecomunicazione con potenza massima al connettore d'antenna non superiore a 3 Watt. Tali impianti sono soggetti esclusivamente all'osservanza dei limiti e dei valori stabiliti dalla normativa statale in materia di campi elettromagnetici e devono essere segnalati all'Agenzia Provinciale per la Protezione dell'Ambiente e ai comuni territorialmente interessati entro sessanta giorni dalla loro installazione;
 - h) le opere per l'allacciamento alla rete fognaria delle acque di rifiuto e meteoriche conseguenti a provvedimento di autorizzazione allo scarico nonché gli scavi e reinterri per gli allacciamenti dei servizi all'utenza..

- i) i tunnels mobili leggeri e i tunnels temporanei utilizzati per le colture ortoflorofrutticole o per la moltiplicazione di piante, nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 92 *bis* della L.P. 22/1991 e relative circolari esplicative in materia;
- j) l'impianto del cantiere, comprese le baracche prefabbricate, finalizzato alla realizzazione di interventi regolarmente assentiti. L'impianto dovrà essere totalmente rimosso alla scadenza dell'atto abilitativo.
- k) l'attività mineraria di estrazione e di relativa scarica nell'ambito dell'area di concessione mineraria come disciplinata dalla legislazione vigente;
- l) il deposito temporaneo della legna da ardere nelle aree di pertinenza dell'edificio, limitatamente al fabbisogno invernale personale.
- m) gli arredi da giardino di cui all'art. 99 del presente regolamento.
- n) il deposito temporaneo nei piazzali di pertinenza dell'azienda, quali risultano dal provvedimento di concessione o dalla licenza edilizia o, per gli immobili costruiti prima dell'entrata in vigore della legge 6 agosto 1967, n. 765, dallo stato di fatto alla data di entrata in vigore della legge, delle merci legate all'attività produttiva della stessa.

Art. 28

Interventi soggetti ad autorizzazione ai fini di tutela del paesaggio di competenza del Sindaco

1. Sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica di competenza del Sindaco i seguenti interventi:
 - a) il taglio di piante ad alto fusto, con diametro del tronco superiore ai 40 cm, nell'ambito dei centri abitati, qualora non conseguenti a lavori soggetti a concessione edilizia e qualora non ricadenti nelle zone di interesse ambientale e naturalistico, individuate dal piano urbanistico provinciale.
2. Sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica di competenza del Sindaco i seguenti interventi se ricadenti in aree soggette a tutela del paesaggio:
 - a) recinzioni;
 - b) coloritura esterna degli edifici;
 - c) sostituzione dei materiali di copertura degli edifici;
 - d) muri di sostegno e di contenimento fino a un metro e mezzo di altezza;
 - e) pavimentazioni stradali;
 - f) installazione di collettori solari e pannelli fotovoltaici, nel rispetto degli indirizzi stabiliti dalla Giunta provinciale.

CAPO II

NORME PROCEDURALI

Art. 29

Modalità di presentazione delle domande di concessione e denuncia di inizio attività

1. Possono richiedere la concessione o depositare la D.I.A. i proprietari dell'immobile nonché coloro che dimostrino di avere un valido titolo risultante da atto pubblico o da scrittura privata autenticata, da provvedimento dei poteri pubblici ovvero da successioni ereditarie.
2. La domanda di concessione o la D.I.A. deve essere firmata dal richiedente e dal progettista, secondo il modello predisposto dal responsabile dell'area tecnica.
3. I progetti presentati da enti pubblici possono essere sottoscritti soltanto dal progettista.

Art. 30
Parere preventivo

1. Nel caso in cui sia ritenuto utile avere un parere preventivo circa l'ammissibilità di un intervento edilizio, è consentito presentare domanda in carta semplice da parte del proprietario o da chi ne ha titolo, accompagnata da una relazione esplicativa e da una idonea documentazione grafica e fotografica, tali da illustrare in maniera chiara i quesiti oggetto della richiesta.

Art. 31
Documentazione tecnica di progetto

1. Gli elaborati di progetto devono essere redatti in scala unica 1:100 (1:50 per restauri e baite), ad eccezione delle planimetrie e degli elaborati relativi agli impianti produttivi e sportivi o per opere di ampie dimensioni, i cui elaborati possono essere redatti in scala 1:200.
2. Gli elaborati di progetto relativi a nuove costruzioni o ad interventi su edifici esistenti devono dimostrare, anche con particolari e schemi, che quanto proposto è conforme alle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e devono essere corredati dalla dichiarazione del progettista sulla conformità delle opere alle norme anzi dette.
3. Per gli interventi che comportino modifiche alla rete delle canalizzazioni delle acque bianche e nere esistente o la realizzazione di nuovi allacciamenti dovrà essere richiesta la relativa autorizzazione allo scarico.
4. Le pratiche dovranno essere integrate di tutte le autorizzazioni e pareri richiesti dalla normativa vigente a seconda del tipo specifico di intervento.
5. La commissione edilizia, in situazioni di particolare rilevanza e complessità, può richiedere la presentazione della simulazione grafica computerizzata dell'opera progettata.
6. La documentazione tecnica a corredo della richiesta di concessione edilizia o di D.I.A. è di seguito elencata, sarà comunque a discrezione del responsabile del procedimento semplificare la documentazione necessaria in caso di interventi di entità estremamente limitata:
 - a) estratto dello strumento urbanistico, della mappa catastale e tabella con gli indici urbanistici;
 - b) rilievo plani-altimetrico con indicate le quote dell'andamento naturale del terreno, indicazione del caposaldo e sezioni attuali del terreno estese fino a comprendere le quote notevoli delle proprietà limitrofe;
 - c) planimetria dell'area interessata con la visualizzazione dell'edificio in progetto, le distanze dai confini, dai fabbricati circostanti e dalle strade, gli accessi carrabili e pedonali, le sistemazioni esterne con evidenziate le aree a parcheggio e le aree a verde, il tutto con le relative quote riferite al caposaldo opportunamente evidenziato;
 - d) piante quotate di tutti i piani, cantina, sottotetto e copertura compresi, con l'indicazione della destinazione e della superficie dei singoli ambienti, delle dimensioni di ciascuna apertura nonché la posizione delle canne fumarie, delle canne di esalazione e di ventilazione degli scarichi;
 - e) sezioni quotate del nuovo edificio in numero sufficiente a garantire un'esatta valutazione del progetto estese fino a comprendere le quote notevoli delle proprietà limitrofe con indicato l'andamento del livello del terreno naturale;
 - f) tutti i prospetti del nuovo edificio con l'indicazione dell'andamento del terreno attuale e di progetto; nel caso in cui l'edificio sia costruito in aderenza con altre costruzioni, devono essere disegnate anche le facciate contigue;
 - g) gli elaborati dovranno precisare: i materiali e i colori utilizzati nelle facciate, i sistemi per il superamento delle eventuali barriere architettoniche, l'ubicazione dell'eventuale centrale termica e l'apertura di nuovi passi carrai,
 - h) dichiarazione relativa al tipo di approvvigionamento idrico;
 - i) documentazione fotografica;

- j) relazione tecnica esplicativa con particolare riferimento ai criteri assunti a base del progetto;
 - k) relazione geologica, geotecnica, idraulica o parere geotecnico, redatti da tecnici abilitati e controfirmati dal progettista e dal direttore dei lavori.
7. Nel caso di interventi su edifici esistenti si dovrà anche produrre:
- a) rilievo quotato di tutti i piani in scala 1:100 (1:50 per i restauri e baite) con indicazione delle destinazioni d'uso, delle superfici, delle altezze degli ambienti e delle superfici delle aperture;
 - b) rilievo di tutti i prospetti alla stessa scala dei piani;
 - c) sezioni longitudinali e trasversali quotate, in numero sufficiente per descrivere completamente l'edificio, l'altezza netta dei piani e lo spessore dei solai, la sporgenza degli aggetti, l'andamento dei tetti, le posizioni e le dimensioni di eventuali abbaini, lucernari e simili;
 - d) rilievo dei dettagli costruttivi architettonici di particolare importanza in scala adeguata e comunque non inferiore a 1:20, comprendente le caratteristiche costruttive e di consistenza dei particolari architettonici e decorativi con indicazione dei materiali;
 - e) rilievo degli spazi aperti se interessati da lavori, in scala non inferiore a 1:200, debitamente quotato, contenente le indicazioni della forma e le dimensioni dell'area, il rilievo a semplici contorni di ogni elemento qualificante gli spazi esterni, del tipo di pavimentazione nonché, ove esistano, delle specie arboree;
 - f) documentazione fotografica esaustiva dello stato di fatto riguardante l'insieme dell'edificio, i suoi particolari architettonici e decorativi; la documentazione fotografica dovrà essere montata su cartoncino con data di esecuzione delle fotografie e timbro e firma del progettista (non sono consentite fotografie del tipo a sviluppo istantaneo);
 - g) relazione tecnica sullo stato degli edifici, la tipologia, la destinazione d'uso prima e dopo l'intervento, i criteri progettuali e le finalità dell'intervento con indicazione di eventuali vincoli cui è assoggettato l'edificio o le sue pertinenze;
 - h) rilievo critico: solo per gli interventi di restauro si richiede il rilievo critico dei vari piani e dei prospetti della fabbrica redatti in scala 1:50. Nelle tavole del rilievo vanno evidenziate anche le alterazioni o manomissioni avvenute;
 - i) stato comparativo tra la situazione attuale e quella di progetto.
8. Nel caso di interventi di edificazione su nuovi lotti sarà necessario predisporre un idoneo spazio per i cassonetti per la raccolta dei rifiuti in posizione accessibile dall'esterno.
9. Nel caso di interventi di demolizione sarà sufficiente produrre:
- a) estratto dello strumento urbanistico e della mappa catastale;
 - b) documentazione fotografica esaustiva dello stato di fatto dell'edificio che si intende demolire;
 - c) progetto di sistemazione dell'area a demolizione avvenuta.

Art. 32

Modalità di redazione delle relazioni geologiche, geotecniche ed idrauliche e dei pareri di fattibilità

1. Le relazioni geologiche, geotecniche ed idrauliche nonché il parere geotecnico sono redatti da un tecnico abilitato e devono dare risposta sulla specifica situazione di penalizzazione indicata dallo strumento urbanistico vigente, sulla fattibilità dell'opera e le sue eventuali condizioni, sulle modalità di esecuzione del lavoro e sul sistema di smaltimento delle acque bianche. Esse devono essere corredate dagli elaborati grafici, dalle documentazioni, dalle indagini in sito (scavi, trincee, sondaggi, indagini geofisiche ecc.) ed in laboratorio necessari per la chiara comprensione dei risultati.
2. La relazione geologica deve comprendere ed illustrare la situazione litostratigrafica locale, con definizione dell'origine e natura dei litotipi, del loro stato di alterazione e fratturazione e della loro degradabilità, i lineamenti morfologici della zona nonché gli eventuali dissesti morfologici ed i dissesti in atto e 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.

3. La relazione geotecnica 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 controlli che si raccomandano per la successiva fase esecutiva per verificare la validità delle ipotesi di progetto. La relazione geotecnica deve essere firmata da un geologo oppure da un professionista laureato in altra disciplina con maturata esperienza in campo geotecnico.
4. La relazione idraulica è finalizzata alla specifica verifica delle condizioni idrauliche dell'area e all'indicazione degli accorgimenti conseguentemente necessari ai fini della tutela idraulica dell'opera e del territorio circostante.
5. Il parere di fattibilità geotecnica può essere redatto dal progettista o da altro tecnico, sulla base della pratica locale; esso deve riportare uno stralcio della carta geologica di sintesi. Il parere di fattibilità deve essere firmato da un geologo o da un tecnico abilitato.
6. La relazione geologico-geotecnica (formata dalla sezione geologica e dalla sezione geotecnica) deve essere firmata da un geologo regolarmente iscritto all'albo nazionale dei geologi oppure la sezione geologica da un geologo e la sezione geotecnica da un professionista laureato in altra disciplina, purché con maturata esperienza in campo geotecnico. Le due sezioni devono essere tra loro coerenti.

Art. 33

Pareri di competenza della Direzione di Igiene e Sanità Pubblica dell'Azienda Provinciale per i Servizi Sanitari

1. La Direzione di Igiene e Sanità Pubblica dell'Azienda Provinciale per i Servizi Sanitari provvede al rilascio dei pareri in merito a strutture di rilevante interesse pubblico, quali: impianti di acquedotto, reti fognarie, depuratori, ospedali, case di cura, R.S.A., cimiteri, macelli, discariche e comunque opere di ogni genere predisposte dai comuni, dalla Provincia o da altre istituzioni pubbliche e/o private di rilevante interesse collettivo.

Art. 34 ⁽⁷⁾

Procedura per il rilascio della concessione

1. Tutte le domande di concessione sono presentate al servizio edilizia privata del comune con allegati i documenti e gli elaborati degli articoli precedenti e sottoposte al parere della commissione edilizia.
2. La documentazione integrativa richiesta per il rilascio della concessione dovrà essere presentata entro il termine di 180 giorni dal ricevimento della comunicazione. Decorso tale termine dovrà essere richiesta una nuova concessione edilizia.

Art. 35

Durata ed effetti della concessione

1. La concessione edilizia deve essere attivata entro 12 mesi dalla data del rilascio. I lavori devono essere ultimati entro tre anni dalla data di inizio. E' ammessa la proroga del termine previsto per l'inizio o l'ultimazione dei lavori con provvedimento motivato del dirigente e solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare l'inizio o l'esecuzione dei lavori.
2. I lavori si intendono ultimati quando la struttura e le caratteristiche formali dell'opera sono individuabili in modo univoco. I lavori eventualmente necessari per rendere l'opera abitabile o agibile sono soggetti a D.I.A..

⁽⁷⁾ Così come modificato con deliberazione del Consiglio comunale n. 6 di data 15 gennaio 2009

Art. 36

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 già stati iniziati.
2. La relativa decadenza è dichiarata dal dirigente sentita la commissione edilizia comunale.

Art. 37

Procedura per il rilascio della denuncia d'inizio attività

1. Possono presentare D.I.A. i proprietari dell'immobile, nonché i soggetti in possesso di altro titolo idoneo.
2. Fatto salvo l'obbligo di munirsi preventivamente degli atti di cui all'art. 88, commi 4 e 5 della L.P. 22/1991, in quanto richiesti, i lavori possono essere iniziati con il decorso dei termini minimi previsti dalla L.P. 22/1991.
3. La D.I.A. è corredata dalle prescritte autorizzazioni, dalla documentazione tecnica indicata dal presente regolamento e da una relazione asseverata come da modello predisposto dall'ufficio tecnico comunale.
4. Fatto salvo l'esercizio dei poteri di vigilanza, il comune verifica la completezza della documentazione presentata, accerta che l'intervento rientri fra quelli previsti e verifica l'avvenuto versamento del contributo di concessione, in quanto dovuto, nonché l'esattezza del suo importo. Ove sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, il Sindaco notifica agli interessati l'ordine di non effettuare le opere denunciate e, se ne ricorrono i presupposti, provvede alla comunicazione di cui all'articolo 120 *bis*, comma 2 della L.P. 22/1991. In tal caso il termine per l'inizio dei lavori resta sospeso sino al ricevimento dell'eventuale documentazione integrativa o delle modifiche necessarie agli elaborati.
5. La D.I.A. perde efficacia decorsi tre anni dalla data di presentazione, termine prorogabile una sola volta, e solo per comprovate ragioni tecniche, su richiesta motivata dell'interessato presentata prima della scadenza. Se i lavori non sono ultimati entro tali termini, dev'essere presentata una nuova D.I.A..
6. L'interessato comunica al comune la data di ultimazione dei lavori. Alla comunicazione va allegato un certificato finale sulla regolare esecuzione redatto da un tecnico abilitato, che attesti la conformità delle opere al progetto presentato. Si prescinde dal certificato di regolare esecuzione per i lavori di opere interne.
7. I comuni effettuano controlli successivi sulle D.I.A., anche mediante controlli su campioni che rappresentino almeno il 20% degli interventi in corso o realizzati.

Art. 38

Onerosità della concessione e della denuncia d'inizio attività

1. Fatti salvi i regimi delle lottizzazioni convenzionate, di cui ai relativi articoli 53 e 54 del presente regolamento, la concessione è comunque ed in ogni caso subordinata all'esistenza di idonee opere di urbanizzazione primaria, o dell'impegno formale alla realizzazione delle medesime da parte del richiedente e, salvo i casi espressamente previsti dalla legge, alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione e al costo di costruzione.
La D.I.A. è subordinata alla corresponsione di un contributo nei casi previsti dal Regolamento comunale per il contributo di concessione.

CAPO III
COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 39 ⁽²²⁾

Attribuzioni e compiti della commissione edilizia

1. La commissione edilizia è l'organo ordinario di consulenza tecnica dell'Amministrazione comunale in materia edilizia ed urbanistica.
2. Essa esprime pareri obbligatori in ordine:
 - ai piani attuativi, ai piani guida e ai piani di lottizzazione;
 - alle domande di concessione edilizia;
 - all'annullamento d'ufficio delle concessioni edilizie già concesse;
 - alle autorizzazioni previste dall'art. 99 della L.P. 22/1991;
 - a varianti che modificano le impostazioni di fondo del progetto iniziale;
 - alla conformità urbanistica;
 - ai procedimenti in sanatoria;
 - ai procedimenti ove si debba valutare il contrasto con rilevanti interessi urbanistici.
3. Non è obbligatorio il parere della commissione edilizia per gli interventi soggetti a D.I.A.. Il parere della commissione edilizia può comunque essere richiesto qualora sia ritenuto opportuno dal funzionario responsabile della valutazione dell'intervento proposto.
Il parere della commissione può inoltre essere richiesto su qualsiasi oggetto inerente alla materia edilizia e urbanistica da ciascun organo del comune che lo ritenga utile ed opportuno.

Art. 40 ⁽²³⁾

Commissione edilizia comunale: composizione

1. Sono membri di diritto:
 - il Sindaco o l'Assessore competente in materia urbanistica ed edilizia da lui delegato, che presiede la commissione;
 - il comandante locale dei Vigili del Fuoco;
2. Sono membri nominati dalla Giunta comunale:
 - un architetto o un ingegnere, esperti e competenti in materia urbanistica ed edilizia;
 - un geometra o un perito edile;
 - un esperto in materie giuridiche urbanistico-edilizie;
 - un geologo;
 - un esperto in impiantistica e/o certificazione energetica e/o bioedilizia.
3. Partecipano senza diritto di voto e quindi non concorrono a determinare il numero legale:
 - il dirigente dell'area tecnica;
 - il tecnico comunale che ha istruito la pratica e altro personale tecnico ed amministrativo, individuato dal dirigente, con funzioni amministrative e di segreteria.
4. La commissione, ove lo ritenga opportuno, potrà di volta in volta invitare a partecipare alle proprie riunioni, senza diritto di voto, tecnici ed esperti o rappresentanti di enti o associazioni particolarmente interessati; allo stesso modo può essere invitato lo stesso progettista.
5. I membri nominati restano in carica sino alla scadenza del rispettivo Consiglio comunale e non possono essere riconfermati.

⁽²²⁾ Così come modificato con deliberazione del Consiglio comunale n. 57 di data 30 luglio 2010

⁽²³⁾ Così come modificato con deliberazione del Consiglio comunale n. 57 di data 30 luglio 2010

6. I rinunciatari o dimissionari sono sostituiti con la stessa procedura di nomina, i sostituti rimangono in carica fino alla scadenza di cui al comma 5.
7. Incompatibilità dei membri della Commissione:
 - non possono far parte contemporaneamente della commissione edilizia comunale, i fratelli, gli ascendenti, i discendenti, gli affini di primo grado, l'adottante e l'adottato, l'affiliante e l'affiliato;
 - i membri nominati non possono essere dipendenti dell'Amministrazione comunale né di organi statali, provinciali o regionali, ai quali competono attribuzioni di controllo preventivo o successivo sull'attività urbanistica ed edilizia del comune;
 - non possono far parte della commissione edilizia comunale professionisti che esercitano direttamente, o a mezzo di collaboratori e/o associati, attività che consistono nella formazione di elaborati progettuali, relativi ad opere private nell'ambito del Comune di Arco, essenziali ai fini della valutazione della commissione edilizia stessa. L'incompatibilità non sussiste nel caso in cui la partecipazione allo studio o altra forma associativa sia finalizzata prevalentemente alla mera condivisione degli uffici, del personale dipendente e delle relative spese (rimanendo essenzialmente autonoma l'attività di progettazione dei singoli professionisti);
8. I componenti nominati dalla Giunta comunale e loro eventuali associati possono assumere nell'ambito del territorio comunale solamente incarichi di pianificazione urbanistica e di progettazione di opere ed impianti pubblici.
9. I componenti della commissione edilizia comunale, di cui al comma 2 del presente articolo, prima di poter essere nominati devono produrre una propria dichiarazione con la quale si impegnano, durante tutto il mandato, a non redigere progetti da realizzare sul territorio del Comune di Arco, né in conto proprio né tramite professionisti che esercitino assieme nello stesso studio, salvo incarichi di progettazione di opere e impianti pubblici.
10. I componenti nominati dalla Giunta comunale, che, senza giustificato motivo, rimangono assenti per più di tre riunioni consecutive, decadono e vengono sostituiti nel rispetto delle procedure di nomina di cui al presente articolo.
11. I componenti, esperti in urbanistica e tutela del paesaggio, devono essere presenti presso l'ufficio tecnico comunale, almeno un giorno la settimana per almeno un'ora, per ricevere i tecnici incaricati nella redazione dei progetti.

Art. 41 ⁽²⁴⁾

Funzionamento della commissione edilizia

1. La commissione edilizia è presieduta dal Sindaco o dall'Assessore competente in materia urbanistica ed edilizia da lui delegato.
2. In caso di assenza del presidente, le relative funzioni vengono assunte dal componente più anziano d'età.
3. La commissione edilizia si riunisce ordinariamente in giorni fissi e straordinariamente quando il presidente lo ritiene opportuno. Per la seduta ordinaria è necessario un atto formale di convocazione; in caso di seduta straordinaria la convocazione deve avvenire, anche telefonicamente, con non meno di ventiquattro ore di anticipo.
4. Per la validità delle sedute della commissione edilizia occorre la presenza di almeno la metà più uno dei componenti in carica aventi diritto di voto.

⁽²⁴⁾ Così come modificato con deliberazione del Consiglio comunale n. 57 di data 30 luglio 2010

5. 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 al numero dei votanti. In caso di parità prevale il voto del presidente della commissione.
6. 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.
7. I processi verbali delle sedute sono scritti su apposito registro firmato dal segretario e dal presidente della commissione 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.

Art. 42 ⁽²⁵⁾

Preavviso di diniego

1. Il responsabile del procedimento, prima di rendere un parere negativo ad una domanda di concessione edilizia, comunica al richiedente le ragioni del diniego, assegnando il termine di 30 giorni (eventualmente prorogabili) per presentare deduzioni, memorie o quanto utile, con l'avvertimento che la comunicazione ha carattere interlocutorio e non costituisce atto finale del procedimento.
2. Ove l'interessato ritenga di avvalersi di tale facoltà, la pratica sarà nuovamente esaminata dalla commissione edilizia comunale, al fine di rendere il provvedimento definitivo e conclusivo del procedimento.
3. Nel caso di mancata presentazione da parte dell'interessato di quanto indicato al comma 1, il responsabile del procedimento renderà il provvedimento definitivo di diniego conclusivo del procedimento.

CAPO IV

NORME PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 43

Svolgimento dei lavori e vigilanza da parte dell'autorità comunale

1. Prima dell'inizio di qualsiasi intervento edilizio il titolare della concessione deve comunicare la data nella quale intende iniziare le opere, oltre al nome del direttore dei lavori e dell'impresa costruttrice.
A tale comunicazione deve essere allegata, in quanto necessaria, la documentazione relativa all'isolamento ed all'impianto termico, firmata anche dal committente e dal progettista e comprensiva anche della relazione tecnica e del progetto esecutivo.
2. Nel caso che, nella concessione edilizia sia compreso un intervento su strutture in cemento amianto la bonifica di tali strutture, obbligatoria per disposizione di legge, deve essere attuata secondo le prescrizioni di legge.

Art. 44

Inizio dei lavori

1. I lavori si considerano iniziati quando sono state realizzate opere tali da dimostrare la volontà di costruire l'opera.
2. Ai fini della validità temporale della concessione, qualora sia stato dato corso alle opere senza inviare la specifica dichiarazione di inizio lavori, per inizio dei lavori verrà considerata la data di rilascio della concessione stessa.

Art. 45

Ultimazione dei lavori

⁽²⁵⁾ Così come modificato con deliberazione del Consiglio comunale n. 57 di data 30 luglio 2010

1. Del completamento dei lavori il titolare della concessione o D.I.A. è tenuto dare comunicazione al comune.
2. Tale documentazione è sottoscritta anche dal direttore dei lavori

CAPO V
AGIBILITÀ

Art. 46⁽⁸⁾
Certificato di agibilità

1. Gli edifici non possono essere occupati parzialmente o totalmente senza il certificato di agibilità rilasciato in seguito ad accertamento della conformità della costruzione alle norme vigenti e tenuto conto delle condizioni di igienicità e salubrità.
2. Il certificato di agibilità è necessario sia per le nuove costruzioni, sia per la rioccupazione delle unità immobiliari o edifici che siano stati oggetto di interventi edilizi di restauro, risanamento e ristrutturazione, ovvero per tutti gli interventi che comunque possono influire sulle condizioni di salubrità degli edifici esistenti.
3. La domanda per il rilascio del certificato di agibilità è presentata dal proprietario o da chi ne ha titolo in carta resa legale sull'apposito modulo predisposto dal responsabile dell'area tecnica. Ad essa vanno allegati le necessarie documentazioni, dichiarazioni, certificazioni ed attestazioni di versamento a seconda del tipo di intervento edilizio realizzato e della destinazione d'uso dell'immobile e la sottoscrizione da parte del direttore dei lavori della conformità delle opere a quanto autorizzato.

Art. 47
Rilascio del certificato di agibilità

1. Entro 30 giorni dalla data di presentazione della domanda, viene rilasciato il certificato di agibilità. Durante tale periodo il responsabile del procedimento ha la possibilità di effettuare ispezioni al fine di verificare l'esistenza dei requisiti richiesti per il certificato di agibilità dell'edificio.
2. Trascorsi 30 giorni dalla data di presentazione della richiesta senza che il responsabile del procedimento si sia pronunciato sulla domanda, l'agibilità si intende attestata. Nei successivi 180 giorni il Sindaco può disporre le ispezioni di cui al comma 1 del presente articolo e dichiarare eventualmente la non abitabilità dell'edificio nel caso in cui accerti l'assenza dei requisiti richiesti.
3. Il termine di 30 giorni di cui al comma 1 del presente articolo, può essere interrotto, una sola volta, dal responsabile del procedimento, per la richiesta di documentazione integrativa e riprende a decorrere dalla data di presentazione della stessa.

Art. 48
Dichiarazione di alloggio inabitabile

1. E' fatto obbligo ai proprietari di mantenere le costruzioni nelle condizioni di abitabilità prescritte dalle leggi e dal presente regolamento. Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni e adeguamenti previo rilascio, se necessario di concessione edilizia o D.I.A..
2. Il Sindaco, sentito il parere o dietro indicazione del Distretto Sanitario territorialmente competente può dichiarare inabitabile un alloggio o parte di esso per motivi di igiene.
3. Tra i motivi che determinano la situazione di inabitabilità si segnalano:
 - a) le condizioni di degrado tali da pregiudicare la situazione di incolumità degli occupanti;
 - b) alloggio improprio (soffitto, seminterrato, rustico, box);

⁽⁸⁾ Così come modificato con deliberazione del Consiglio comunale n. 6 di data 15 gennaio 2009

- c) mancata disponibilità di servizi igienici e acqua potabile.
4. Un alloggio dichiarato inabitabile deve essere sgomberato con ordinanza del Sindaco e non potrà essere rioccupato se non dopo un intervento che permetta il rilascio di un nuovo certificato di agibilità, nel rispetto delle procedure amministrative previste.

Art. 49

Dichiarazione di alloggio antigienico

1. L'alloggio è da ritenersi antigienico:
 - a) quando si presenta privo di servizi igienici propri incorporati nell'alloggio;
 - b) quando presenta tracce d'umidità permanente dovuta a capillarità, condensa o igroscopicità ineliminabili con interventi di manutenzione ordinaria;
 - c) quando presenta requisiti d'aeroilluminazione naturale gravemente insufficienti.
2. La dichiarazione di alloggio antigienico viene fatta dal Sindaco su segnalazione del Distretto Sanitario territorialmente competente previo accertamento tecnico.
3. Un alloggio dichiarato antigienico non può essere rioccupato se non dopo la verifica dell'esecuzione dei lavori necessari alla rimozione delle cause di antigenicità.

TITOLO III
PIANI ATTUATIVI

CAPO I
STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 50
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.
2. I piani attuativi devono essere redatti da professionisti abilitati.
3. Per ogni piano dovrà essere approntato un progetto d'insieme comprendente in linea di massima:
 - a) piante sezioni e prospetti della situazione di fatto in scala adeguata alla dimensione dell'area indicante, a seconda delle peculiarità del sito e le finalità del piano:
 - a.1) la dimensioni e le quote degli edifici in ogni loro parte;
 - a.2) gli elementi caratterizzanti interni ed esterni degli edifici;
 - a.3) i materiali attualmente impiegati;
 - a.4) rilievo dello stato di degrado delle singole parti costituenti gli edifici;
 - a.5) le attuali destinazioni d'uso e gli estremi catastali delle singole proprietà;
 - b) elaborati grafici di progetto in scala adeguata alla dimensione dell'area che illustrino in modo chiaro e completo:
 - b.1) le modalità d'intervento sugli gli edifici esistenti, le nuove costruzioni, nonché le aree libere;
 - b.2) le destinazioni d'uso dei singoli piani degli edifici, nonché l'entità percentuale delle aree da riservare alle diverse destinazioni d'uso;
 - b.3) la sistemazione esterna degli edifici, degli spazi liberi e dell'arredo urbano;
 - b.4) gli spazi riservati ad opere e impianti di interesse pubblico, a verde, parcheggi, ecc.;
 - b.5) l'articolazione spaziale delle costruzioni e relativi caratteri architettonici;
 - b.6) le reti tecnologiche, la viabilità, i percorsi pedonali e ciclabili;
 - b.7) gli eventuali comparti edificatori;
 - c) relazione esplicativa delle scelte di progetto con i principali dati di progetto;
 - d) norme di attuazione particolari del progetto nel rispetto delle previsioni urbanistiche generali del piano
 - e) eventuale schema di convenzione con la precisa indicazione degli obblighi a carico del concessionario.

Art. 51
Lottizzazione di aree a scopo edificatorio

1. Chiunque voglia procedere alla lottizzazione di terreni a scopo edilizio e comunque nei casi previsti dalla legge, 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. La concessione è data, fatte salve le disposizioni previste dalle vigenti norme di legge, con deliberazione del Consiglio comunale con la quale è anche approvata la convenzione relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria a carico del lottizzante, secondo le norme in vigore.

Art. 52

Domanda di lottizzazione

1. Per procedere alla lottizzazione di aree, il proprietario o i proprietari interessati devono presentare domanda di concessione di lottizzazione alla quale vanno allegati:
 - a) stralcio delle previsioni dello strumento urbanistico, esteso anche alle zone adiacenti in modo che risultino chiare le connessioni dell'area da lottizzare con il territorio comunale;
 - b) stralcio della planimetria catastale;
 - c) planimetria generale dello stato di fatto in scala adeguata alle dimensioni dell'area d'intervento, con le proprietà soggette al piano di attuazione e contenente:
 - c.1) le aree interessate al progetto con la distinzione tra 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.);
 - c.2) gli spazi pubblici circostanti con le relative dimensioni, destinazioni, ecc.;
 - c.3) la quantificazione delle aree destinate ad uso privato e ad uso pubblico;
 - c.4) tutti i fabbricati esistenti nella zona compresa nella planimetria, con l'indicazione, per ciascuno, del numero dei piani, della loro utilizzazione (se residenziale, industriale o pubblici servizi);
 - d) rilievo topografico quotato dell'area interessata al progetto in scala 1:200 o 1:500;
 - e) planimetria di progetto in scala 1:200 ovvero 1:500, a seconda delle dimensioni dell'area d'intervento, con l'eventuale suddivisione in lotti e contenente:
 - e.1) la distribuzione spaziale dei fabbricati, con le relative dimensioni;
 - e.2) l'organizzazione degli spazi pubblici e privati, con le precisazioni in merito agli arredi ed al verde, e con le relative dimensioni;
 - e.3) gli spazi riservati al parcheggio, sia pubblico che privato, con le relative dimensioni;
 - e.4) le distanze delle costruzioni dai confini, dalle strade e dai fabbricati;
 - e.5) la distanza degli edifici di nuova costruzione dagli elettrodotti;
 - f) planivolumetria quotata indicante le altezze degli edifici ed il numero dei piani fuori terra;
 - g) planimetria quotata contenente:
 - g.1) le strade rotabili con le relative dimensioni, raggi di curvatura e pendenze;
 - g.2) le piste ciclabili ed i marciapiedi, con le relative dimensioni;
 - g.3) gli accessi ai fabbricati ed ai parcheggi, con le relative dimensioni;
 - g.4) la rete dell'impianto di fognatura per lo smaltimento delle acque nere e bianche, con le precisazioni in merito al sistema di dispersione e smaltimento finale, e all'eventuale allacciamento alla rete esistente;
 - g.5) la rete idrica con le precisazioni in merito alle modalità di allacciamento alla rete esistente;
 - g.6) la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas (se esiste o prevista);
 - g.7) la rete dell'illuminazione pubblica, con le precisazioni in merito ai punti luce previsti, alle eventuali cabine di trasformazione e alle modalità di allacciamento alla rete esistente;
 - g.8) la localizzazione dei punti di raccolta dei rifiuti solidi urbani, da realizzare a norma dell'apposito regolamento comunale;
 - g.9) la rete idrica antincendi e gli attacchi degli idranti in progetto;
 - h) sezione in scala da 1:100 a 1:500 in numero conveniente ad illustrare l'andamento del livello definitivo del terreno a sistemazione avvenuta con riferimento al profilo del terreno naturale; tale livello definitivo del terreno è quello da assumere come piano di riferimento per la misura delle altezze;
 - i) rappresentazioni grafiche o tecnico-descrittive atte a definire gli elementi costruttivi di riferimento, forme e distribuzioni dei fori, pendenza delle falde, tipologia del tetto, posizioni e materiali degli sporti, materiali e colori;
 - j) relazione tecnica descrittiva dei criteri informativi del piano di attuazione;
 - k) relazione geologica, ove dovuta, estesa all'intera area oggetto di intervento;
 - l) i dati tecnico-urbanistici degli interventi riferiti agli strumenti di pianificazione;
 - m) il nullaosta degli enti gestori dei servizi e, ove necessario, il nullaosta dei vigili del fuoco, copia della denuncia all'A.P.P.A., l'autorizzazione ai fini della tutela del paesaggio e la valutazione d'impatto ambientale, ecc..

2. I progetti dei piani di lottizzazione oltre agli altri elaborati devono contenere anche:
 - a) il titolo di proprietà o altro idoneo a dimostrare il tipo di diritto esercitato sulle aree interessate al progetto;
 - b) lo schema di convenzione di cui all'art. 53 del presente regolamento.

Art. 53

Convenzione di lottizzazione

1. I piani di lottizzazione sono corredati da apposita convenzione redatta ai sensi delle vigenti disposizioni.
2. In particolare la convenzione deve indicare:
 - a) le caratteristiche delle costruzioni previste dal piano; la superficie totale delle aree ad uso pubblico distinte per destinazione (strade, verde pubblico, ecc.);
 - b) le opere di urbanizzazione primaria, con la descrizione di massima delle opere da eseguirsi;
 - c) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri di urbanizzazione primaria nonché, ove richieste dal comune, la cessione gratuita entro i termini prestabiliti delle aree necessarie;
 - d) l'assunzione, a carico del proprietario, di una quota parte degli oneri per opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione e l'eventuale 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 determinata in proporzione alle entità ed alle caratteristiche degli insediamenti della lottizzazione;
 - e) le garanzie finanziarie, con un minimo almeno del 50% del costo delle opere desumibili dal computo metrico estimativo, per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione. La restituzione dell'importo di cui sopra può avvenire solo dopo l'esito favorevole del collaudo delle opere di urbanizzazione;
 - f) i termini non superiori ai 10 anni, entro i quali devono essere effettuate le prestazioni di cui ai punti c) e d) del presente articolo e l'atto del collaudo;
 - g) le sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione, fatta salva l'applicazione delle sanzioni di legge per le ipotesi di abusi edilizi o urbanistici;
 - h) in sede di convenzione, gli oneri di cui alle lettere c) e d) possono, quando il comune intenda realizzare in tutto o in parte le relative opere, essere sostituiti dal contributo per le opere di urbanizzazione, eventualmente aumentato con deliberazione comunale. In tal caso il contributo corrispondente deve essere versato al comune prima del rilascio della concessione edilizia secondo le modalità stabilite dalla convenzione.
3. La convenzione di lottizzazione è approvata dal Consiglio comunale con la deliberazione di concessione di lottizzazione.

Art. 54

Procedimento di rilascio della concessione di 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 e lo schema di convenzione sono rimessi alla commissione edilizia per il parere di competenza.
3. Acquisiti necessari pareri il progetto di piano con convenzione viene sottoposto all'approvazione del consiglio comunale, che può discostarsi motivatamente da essi.
4. Ottenuta l'approvazione del consiglio comunale, ad avvenuta esecutività della deliberazione medesima si procede alla stipulazione della convenzione e all'intavolazione a cura del proprietario o dei proprietari interessati.
5. A seguito dell'intavolazione della convenzione possono essere chieste le concessioni edilizie o presentate le denunce di inizio attività per l'esecuzione delle opere.

Art. 55
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 del 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 determina all'interno di ciascuna zona ambiti d'intervento distinti.
2. Nel rispetto delle norme urbanistiche e del presente regolamento il piano guida prevede:
 - a) le rappresentazioni grafiche atte a definire:
 - a.1) lo stato di fatto;
 - a.2) l'eventuale suddivisione in lotti e la perimetrazione degli ambiti d'intervento;
 - a.3) l'indicazione planovolumetrica degli edifici con le principali dimensioni e l'andamento delle coperture;
 - a.4) la sistemazione degli spazi esterni e la disposizione delle aree verdi;
 - a.5) le strade, i marciapiedi, le reti tecnologiche, gli accessi, ecc.;
 - a.6) gli elementi costruttivi di riferimento;
 - a.7) i servizi e le attrezzature pubbliche.
 - b) la relazione tecnico-illustrativa;
 - c) i dati tecnico-urbanistici degli interventi, riferiti agli strumenti di pianificazione in vigore e le norme di attuazione del piano guida;
 - d) la relazione geologica e/o geotecnica e/o idrogeologica, a seconda delle caratteristiche dell'area, estesa all'intera area oggetto d'intervento.
3. Negli ambiti di cui al comma precedente l'edificazione è subordinata all'approvazione di un piano di lottizzazione convenzionata esteso all'intero ambito.

Art. 56
Procedimento di approvazione del piano guida

1. Il piano guida è approvato dal Consiglio comunale, sentito il parere della commissione urbanistica comunale.

TITOLO IV
NORME IGIENICO EDILIZIE E TECNOLOGICHE NELLE COSTRUZIONI

CAPO I
NORME PER LE COSTRUZIONI

Art. 57
Salubrità dei terreni edificabili

1. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano serviti come deposito di immondizie, letame o altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo se non dopo aver bonificato il sottosuolo corrispondente o comunque aver garantito idonee condizioni di salubrità. E' altresì vietato utilizzare a scopo edificatorio il terreno già adibito a cimitero per almeno 15 anni dall'ultima inumazione.
2. Se il terreno oggetto di edificazione è umido e/o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio e si dovranno adottare accorgimenti per impedire che l'umidità si trasmetta dalle fondazioni alla muratura e/o strutture sovrastanti.
3. In ogni caso devono essere adottati accorgimenti tali da impedire la risalita dell'umidità per capillarità, inoltre i muri dei sotterranei devono essere difesi dal terreno circostante con materiali impermeabili o con adeguata intercapedine.

Art. 58
Sistemazione dell'area

1. Prima del rilascio del certificato di agibilità tutta l'area di pertinenza del fabbricato, ultimati i lavori, dovrà risultare sgombra da ogni materiale di risulta e dalle attrezzature di cantiere; dovrà inoltre essere sistemata secondo quanto previsto in progetto.

Art. 59⁽⁹⁾
Distanze

1. Per gli edifici di nuova costruzione e per gli ampliamenti di quelli già esistenti, si devono osservare le distanze minime dalle linee elettriche previste dalle specifiche norme che regolano la materia.
2. Nelle nuove costruzioni la distanza tra le pareti delle abitazioni e di tutti i locali adibiti alla presenza permanente delle persone, quali attività industriali, artigianali, commerciali, ecc. e i rilievi, terrapieni o murature di sostegno (con esclusione delle intercapedini) non deve essere inferiore a m 1,50 nel caso in cui l'altezza dei muri di sostegno e/o contenimento sia inferiore a m 3,00; nel caso di altezze superiori la distanza deve essere pari all'altezza del muro di sostegno, o di contenimento, o del terrapieno, o del rilievo.
3. Negli edifici su terreni in pendio, in alternativa a quanto previsto dal comma precedente, è consentito realizzare una intercapedine areata ed accessibile della larghezza minima di cm 80 solo lungo il lato a monte dell'edificio. Sull'intercapedine non possono affacciarsi i locali ad uso abitativo (stanze, soggiorno, cucina).
4. Devono essere previsti mezzi idonei all'allontanamento delle acque meteoriche o di infiltrazione.

⁽⁹⁾ Così come modificato con deliberazione del Consiglio comunale n. 6 di data 15 gennaio 2009

5. Negli edifici esistenti le trasformazioni d'uso devono rispettare le disposizioni dei precedenti commi 2, 3 e 4.
6. I muri di sostegno del declivio naturale di altezza non superiore a m 3,00 devono rispettare le seguenti distanze:
 - distanza minima dai fabbricati m 1,50
 - distanza minima dai confini m 0,00
7. I muri di sostegno del declivio naturale di altezza superiore a m 3,00 devono rispettare le seguenti distanze:
 - distanza minima dai fabbricati m 3,00
 - distanza minima dai confini m 1,50
8. I muri di sostegno del declivio naturale che delimitano le rampe di accesso agli interrati possono essere realizzati a confine indipendentemente dalla loro altezza.
9. I muri di cui ai precedenti commi 6, 7 e 8 devono essere dimensionati per sostenere eventuali terrapieni artificiali realizzati nel rispetto dei commi successivi.
10. I terrapieni artificialmente creati dall'uomo con i relativi muri di contenimento, le terre armate, le scogliere e quant'altro, costituiscono costruzione rilevante agli effetti delle distanze .
11. Sono ammesse distanze inferiori con il consenso del proprietario finitimo rispettando comunque le distanze dagli edifici previste dai commi 2 e 3 del presente articolo.
12. L'altezza dei muri di sostegno del declivio naturale è la differenza di quota fra la sommità del muro e la quota del terreno a valle risultante dallo sbancamento.

Art. 60

Divieto al riuso di materiali

1. Nelle costruzioni è vietato il reimpiego di materiali deteriorati, inquinati, malsani o comunque non idonei dal punto di vista igienico sanitario.
2. E' altresì vietato per le colmate l'uso di terra o di altri materiali di risulta che siano inquinati.

Art. 61

Intercapedini aerate

1. Le intercapedini che separano dal suolo i solai dei locali al livello più basso dell'edificio ed adibiti alla presenza stabile di persone devono essere dotate di adeguate superfici di aerazione distribuite in modo che si realizzi la circolazione naturale dell'aria.

Art. 62

Parapetti

1. Tutti i parapetti devono avere altezza minima di cm 100 fino al terzo piano fuori terra, di cm 110 oltre il terzo piano fuori terra, struttura e forma idonea a costituire efficace riparo ed essere inattraversabili da una sfera di 10 cm di diametro.
2. In ogni caso i parapetti, dovranno garantire sufficiente resistenza agli urti ed essere conformati in modo tale da evitare in ogni caso l'arrampicamento.

Art. 63
Gronde e pluviali

1. Le coperture dei fabbricati devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso spazi privati, di canali di raccolta sufficientemente ampi per ricevere e condurre le acque meteoriche ai tubi di scarico. I condotti delle acque dei tetti devono essere indipendenti da altri scarichi.
2. Le condotte pluviali devono essere convogliate in vasche di dispersione o di prima pioggia con scolmatori verso le acque bianche, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 120 del presente regolamento. Quanto previsto dal presente comma non si applica agli edifici ricadenti nel centro storico.
3. E' fatto divieto di immettere nei condotti delle grondaie qualunque altro tipo di scarico, fatto salvo per le eventuali condense di impianti di condizionamento.

Art. 64
Misure contro la penetrazione dei volatili e di animali in genere

1. Nella realizzazione degli edifici devono essere adottati specifici accorgimenti tecnici onde evitare la penetrazione dei volatili e degli animali in genere.
2. Nei sottotetti non abitati vanno rese impenetrabili con griglie o reti tutte le aperture comunicanti con l'esterno.
3. Nelle cantine sono da proteggere, senza ostacolare l'aerazione, tutte le aperture in genere.
4. Nel caso di solai con intercapedini areate, i fori di aerazione devono essere sbarrati con reti a maglia fitta e di idoneo materiale che ne garantisca la continua funzionalità nel tempo.
5. Negli ambienti con imbocchi di canne di aspirazione oppure con aerazione forzata, le aperture devono essere munite di reti a maglia fitta e di idoneo materiale che ne garantisca la continua funzionalità anche nel tempo.
6. All'interno degli edifici tutte le condutture di scarico uscenti dai muri non devono presentare forature o interstizi comunicanti con il corpo della muratura.
7. Deve essere assicurata la perfetta tenuta delle fognature dell'edificio nell'attraversamento di murature e locali e tra gli elementi che collegano le fognature dell'edificio con quelle stradali.
8. I cavi elettrici, telefonici, per TV, per illuminazione pubblica devono essere posti, di norma, in canalizzazioni protette.

Art. 65
Marciapiedi

1. Lungo i muri perimetrali degli edifici di nuova costruzione, devono essere realizzati dei marciapiedi, delle pavimentazioni o altra idonea soluzione per allontanare le acque meteoriche.

CAPO II
IGIENE EDILIZIA E REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI RESIDENZIALI

Art. 66
Campo di applicazione

1. Le norme seguenti si applicano a tutti gli interventi edilizi e alle variazioni d'uso.
2. I requisiti di cui al presente capitolo relativi agli spazi di abitazione, salvo diverse specifiche regolamentazioni, si applicano anche per negozi, studi professionali, piccoli laboratori e uffici in genere realizzati in aree o edifici a prevalenza residenziale.

Art. 67
Acqua potabile

1. Ogni casa di abitazione, anche se isolata, deve essere fornita di acqua potabile distribuita in maniera proporzionale al numero di locali abitati ed in modo da garantire il regolare rifornimento all'interno di ogni alloggio.

Art. 68
Tipologia dei locali

1. In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo o limitata nel tempo e dedicata a ben definibili operazioni, in ogni alloggio si distinguono:
 - a) locali principali (cucina, soggiorno, studio, camere da letto, sala da pranzo);
 - b) locali accessori (servizi igienici, ripostigli, corridoi, disimpegni, lavanderie, stenditoi, depositi, cantine, ecc.).

Art. 69⁽¹⁰⁾
Altezza dei locali

1. Per abitazione ed uffici valgono le seguenti norme:
 - a) zone di fondovalle (fino a quota 500 m):
 - l'altezza utile misurata da pavimento a soffitto, non deve essere inferiore a m 2,60;
 - la superficie di illuminazione ed aerazione, su spazi liberi esterni, non deve essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento;
 - b) zone di mezza montagna (da quota superiore a 500 ed inferiore a 900 m di quota):
 - l'altezza utile, misurata da pavimento a soffitto, non deve essere inferiore a m 2,50;
 - la superficie di illuminazione ed aerazione, su spazi liberi esterni, non deve essere inferiore a 1/10 della superficie del pavimento;
 - c) zone di montagna (oltre 900 m di quota):
 - l'altezza utile, misurata da pavimento a soffitto non deve essere inferiore a m 2,40;
 - la superficie di illuminazione ed aerazione, su spazi liberi esterni non deve essere inferiore a 1/12 della superficie del pavimento.
 - d) per il patrimonio edilizio montano le altezze sono quelle definite dalla specifica normativa provinciale di riferimento (deliberazione della Giunta provinciale n. 611, d.d. 22 marzo 2002).
 - e) per i locali accessori è consentita un'altezza minima non inferiore a m 2,40.

⁽¹⁰⁾Così come modificato con deliberazione del Consiglio comunale n. 6 di data 15 gennaio 2009

2. Nei locali ad uso negozio, laboratorio, pubblico esercizio, attività in genere, l'altezza minima, misurata tra pavimento e soffitto non deve essere inferiore a m 3,00. Per gli edifici esistenti o concessionati prima dell'entrata in vigore del presente regolamento l'altezza minima non deve essere inferiore a m 2,60.
3. Per i locali principali degli alloggi, ricavati nei sottotetti, delimitati anche parzialmente dalla falda inclinata del tetto è consentita un'altezza media ponderale non inferiore a m 2,20, riferita almeno alla superficie minima dei singoli locali.
4. Per i locali accessori degli alloggi, ricavati nei sottotetti, delimitati anche parzialmente dalla falda inclinata del tetto è consentita un'altezza media ponderale non inferiore a m 2,00, per i servizi igienici dovrà essere riferita alla superficie minima di mq 4,00.
5. Per i locali principali degli alloggi, ricavati nei sottotetti con falda inclinata, la superficie di illuminazione ed aerazione, su spazi liberi esterni, non deve essere inferiore a 1/12 della superficie del pavimento.
6. Nel caso di solaio o copertura con travi e sovrastante assito l'altezza a fini abitativi definita nei punti precedenti verrà rilevata al di sotto dell'assito comprendendo quindi lo spessore della struttura portante. La falda inclinata, di cui ai precedenti commi 3, 4 e 5, è quella con pendenza uguale o maggiore al 25%; in alternativa è obbligatorio il raggiungimento di un'altezza media ponderale superiore a m 2,60 riferita alla superficie minima dei locali.

Art. 70

Deroghe alle altezze dei locali

1. Negli interventi su edifici esistenti esclusi gli interventi di ristrutturazione totale ed ampliamento, è consentito derogare alle norme di cui al precedente art. 69, purché le nuove previsioni, nel loro complesso, non siano peggiorative rispetto alla situazione esistente e non vi sia cambio di destinazione d'uso.
2. La deroga è subordinata all'acquisizione del parere del Medico Igienista del Distretto territorialmente competente sulla sufficienza igienico-sanitaria dei locali oggetto di deroga.

Art. 71 ⁽¹¹⁾

Dimensione minima degli alloggi

1. L'alloggio, anche se monolocale, deve avere una superficie utile abitabile, comprensiva dei servizi igienici e dei corridoi, non inferiore a mq 42,00 utili. Oltre alla porta d'ingresso, l'alloggio monolocale deve avere almeno una finestra apribile all'esterno. I locali che concorrono alla formazione dell'alloggio devono essere direttamente comunicanti. Inoltre l'alloggio minimo, qualora non sia monolocale, deve essere composto almeno dai seguenti vani: soggiorno-cucina, bagno, camera doppia, ripostiglio.
2. Ogni unità abitativa dovrà essere dotata di spazi accessori (cantina o soffitta) con superficie non inferiore a mq 3,00. Tale superficie dovrà intendersi aggiuntiva alla superficie minima dell'alloggio e ricavata all'esterno dell'abitazione; solo nel caso di nuove unità abitative ricavate mediante la sopraelevazione o il recupero del sottotetto, tale superficie aggiuntiva potrà essere ricavata all'interno.
3. Per superficie utile abitabile si intende quella con i requisiti del precedente art. 69 verificata con i parametri dell'altezza. Non verranno quindi considerate le superfici che pur parte integrante di locali ed accessori non presentano l'altezza prescritta.

⁽¹¹⁾ Così come modificato con deliberazione del Consiglio comunale n. 6 di data 15 gennaio 2009

Art. 72 ⁽¹²⁾

Caratteristiche dei locali di abitazione

1. Nelle condizioni di occupazione, le superfici interne delle pareti degli alloggi non devono presentare tracce di condensa o di umidità permanente.
2. Il piano del pavimento dei locali destinati ad abitazione deve essere ad una quota non inferiore rispetto al piano del marciapiede perimetrale. In assenza di locali sottostanti, fra il suolo e il solaio deve essere realizzata un'intercapedine aerata.
3. Negli interventi sugli edifici esistenti, è possibile derogare alle finalità del precedente comma realizzando intercapedini aerate e vespai previo parere del Medico Igienista del Distretto territorialmente competente.

Art. 73 ⁽¹³⁾

Servizi igienici

1. La stanza da bagno delle abitazioni deve avere i seguenti requisiti:
 - a) superficie non inferiore a mq 5,00;
 - b) aerazione ed illuminazione dirette dall'esterno, mediante finestra di superficie non inferiore a mq 0,60; ove sia dimostrata l'impossibilità tecnica al rispetto dei requisiti di aereoilluminazione naturale diretta, dovrà essere prevista una ventilazione forzata che assicuri almeno 15 ricambi/ora da assicurarsi mediante impianto di aspirazione forzata con canne di esalazione sfocianti sopra il tetto; le aperture di ventilazione e illuminazione non possono comunicare con scale o passaggi interni all'edificio;
 - c) pareti rivestite di materiale lavabile fino all'altezza minima di m 2,00;
 - d) vaso, bidè, lavabo e vasca da bagno o doccia.
2. Qualora l'alloggio abbia più di un locale per servizi igienici, i requisiti sopra indicati sono richiesti per uno solo di essi. Per gli altri è tollerabile una superficie di pavimento inferiore e minori strutture igieniche, purché vengano rispettate le norme regolari di aerazione.
3. Tutti i locali destinati a servizi igienici per la persona quali bagni, docce, latrine, antilatrine, ecc., devono avere oltre ai requisiti generali le seguenti caratteristiche particolari:
 - essere completamente separati con pareti fisse da ogni altro locale;
 - non comunicare direttamente con altri locali adibiti a permanenza di persone quali stanze di soggiorno, da pranzo, cucine, camere da letto; per secondi servizi può essere consentito l'accesso diretto al locale bagno dalle camere da letto.
4. I locali adibiti a negozio aventi superficie utile fino a mq 150,00, studi professionali, uffici e laboratori devono essere dotati di adeguati servizi igienici con almeno un vaso ed un lavabo. Tali servizi igienici non devono comunicare con locali adibiti a permanenza di persone e, se non sono disciplinati da normative specifiche, non possono avere superficie inferiore a mq 1,50.

⁽¹²⁾ Così come modificato con deliberazione del Consiglio comunale n. 6 di data 15 gennaio 2009

⁽¹³⁾ Così come modificato con deliberazione del Consiglio comunale n. 6 di data 15 gennaio 2009

Art. 74
Cucine

1. Ogni appartamento o monolocale, ad uso abitazione, deve comprendere un locale cucina o uno spazio adibito a cucina. Il locale adibito a cucina deve essere di almeno mq 7,00. Sono consentite cucine di dimensioni inferiori purché ampiamente aperte su un locale soggiorno. In tal caso la superficie totale, comprensiva dell'angolo cottura o nicchia e locale soggiorno, non deve essere inferiore a mq 18,00. Gli indici di aereoilluminazione dovranno essere considerati tenuto conto della superficie complessiva.
2. Va garantito l'allontanamento di odori, vapori, fumi di cottura mediante idonea cappa collegata a canna di esalazione.
Sono vietati altri accorgimenti tecnici (autofiltranti ecc.) che non prevedono l'allontanamento all'esterno di tali prodotti.
3. Qualora nel locale venga previsto l'impiego di apparecchi con utilizzo di gas combustibile deve essere previsto un foro con presa d'aria su parete esterna dimensionato nel progetto dell'impianto di riscaldamento

Art. 75 ⁽¹⁴⁾

Stanze da letto, locali adibiti a soggiorno ed altri vani principali

1. Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq 9,00 se per una persona, e di mq 14,00 se per due persone.
2. I locali adibiti a soggiorno devono avere una superficie minima di mq 12,00.
3. Gli altri vani principali devono avere una superficie minima di mq 9,00.
4. I locali adibiti a ripostiglio devono avere una superficie minima di mq 2,00. Fatta salva la superficie minima di mq 2,00, è parificato a ripostiglio un eventuale armadio a muro; per armadio a muro è da intendersi quello fisicamente delimitato da tre pareti in muratura e un tamponamento apribile, chiaramente identificato in planimetria.

Art. 76 ⁽¹⁵⁾

Deroghe alle dimensioni minime degli alloggi e dei locali

1. Negli interventi sugli immobili esistenti, è consentito derogare alle norme relative alle dimensioni dell'abitazione e dei locali purché l'intervento riguardi un'unità abitativa già esistente e purché le nuove previsioni non siano peggiorative rispetto alla situazione in essere. Nel caso di unità immobiliari esistenti è ammesso il cambio di destinazione d'uso, senza modifica del numero delle unità immobiliari, nel rispetto delle dimensioni previste nel *Regolamento edilizio* precedente (mq 35,00). Nel caso di divisione di unità immobiliari esistenti, nel rispetto della superficie minima di mq 42,00 e in presenza degli spazi accessori di cui all'art. 71, comma 2, è ammessa la deroga alle superfici minime dei singoli locali di cui agli artt. 73 e 74, nel rispetto delle dimensioni stabilite dal regolamento previgente.
2. Negli interventi sugli immobili ricadenti in centro storico o su edifici storici isolati la dimensione minima degli alloggi potrà essere ridotta a mq 35,00, la dimensione del locale soggiorno-cucina a mq 16,00, la dimensione della camera per due persone a mq 12,00, la dimensione della stanza da bagno a mq 4,00 e la dimensione delle altre stanze da letto a mq 8,00.
3. Negli interventi sugli immobili ricadenti in centro storico o su edifici storici isolati si potrà derogare alla dotazione di spazi accessori (cantina, soffitta, ripostiglio, ecc.).

ALLEGATO Artt. 71, 73, 74, 75 e 76 ⁽¹⁶⁾

⁽¹⁴⁾ Così come modificato con deliberazione del Consiglio comunale n. 6 di data 15 gennaio 2009

⁽¹⁵⁾ Così come modificato con deliberazione del Consiglio comunale n. 6 di data 15 gennaio 2009

TABELLA: SUPERFICI MINIME DEI PRINCIPALI LOCALI DI ABITAZIONE

	PARAMETRI R.E. PREVIGENTE	ALL'ESTERNO DEL CENTRO STORICO	ALL'INTERNO DEL CENTRO STORICO
SOGGIORNO-CUCINA	mq 8	mq 18	mq 16
STANZA	mq 8	mq 14	mq 12
BAGNO	mq 4	mq 5	mq 4
RIPOSTIGLIO	-	mq 2	-
CANTINA/SOFFITTA	-	mq 3	-
SECONDA CAMERA	mq 8	mq 9	mq 8
CUCINA	-	mq 7	-
SOGGIORNO	-	mq 12	-
ALTRI VANI PRINCIPALI	mq 8	mq 9	-

Art. 77

Soppalchi abitabili

1. La superficie dei soppalchi deve essere relazionata alla superficie dei locali ed all'altezza delle parti sia inferiori che superiori. La superficie del soppalco non può superare il 40% della superficie totale del locale soppalcato. L'altezza della parte di locale sottostante al soppalco non può essere inferiore a m 2,20; per gli ambienti pubblici (negozi, servizi, ecc.) tale altezza non può essere inferiore a m 2,40.
2. L'altezza media ponderale del soppalco (se abitabile) con copertura inclinata non può essere inferiore a m 2,20 riferita alle dimensioni minime dei vani principali; per gli ambienti pubblici (negozi, servizi, ecc.) tale altezza non può essere inferiore a m 2,40.
3. I vani così ricavati devono risultare regolamentari per quanto riguarda la superficie aeroilluminante.
4. I rapporti di aeroilluminazione dovranno essere verificati per la somma della superficie del soppalco e degli spazi sottostanti facendo riferimento al rapporto previsto per i locali ricavati ai piani sottotetto.

Art. 78

Seminterrati ed interrati

1. Si intende seminterrato quel locale che per parte della sua altezza si trova sotto il piano del marciapiede perimetrale del fabbricato; si intende interrato quel locale che si trova completamente sotto il piano del marciapiede perimetrale del fabbricato.
2. I locali seminterrati e quelli interrati non possono essere destinati a residenza stabile.
3. I locali seminterrati ed interrati possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone saltuaria o temporanea quali magazzini di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, palestre, centri fitness, sale ristorante, negozi, destinazioni con funzioni pubbliche, sale ricreative, teatri e di circolo, ecc (fatte salve le normative vigenti per le specifiche destinazioni) quando abbiano i seguenti requisiti:
 - a) adeguate intercapedini aerate di cui al precedente art. 61;
 - b) l'altezza non inferiore a m 3,00;
 - c) il condizionamento integrale con ricircolo dell'aria ed un sistema di illuminazione e protezione contro l'umidità;
 - d) lo scarico regolamentare delle acque residue in collettori che non possono dar luogo a rigurgiti;
 - e) idonee canne di ventilazione sfocianti oltre il tetto;
 - f) le condutture eventualmente presenti adeguatamente isolate e protette;
 - g) i pavimenti realizzati in materiale impermeabile o su massetto impermeabile.
4. Nei locali seminterrati ed interrati è vietata l'installazione, il deposito e qualsiasi utilizzo di apparecchiature ed impianti alimentati a gas GPL.

⁽¹⁶⁾ Così come modificato con deliberazione del Consiglio comunale n. 6 di data 15 gennaio 2009

Art. 79
Scale

1. Le scale devono essere dotate di idoneo parapetto, secondo quanto previsto dal precedente art. 62.
2. Negli edifici pubblici e privati le scale devono corrispondere a quanto disposto dalle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche; le scale di accesso agli edifici, anche se costituiti da una singola unità immobiliare e le scale comuni devono avere una larghezza minima di m 1,20, possono anche avere gradini a piè d'oca; in questo caso la larghezza mediana del gradino non può essere inferiore a quella della pedata standard. Può essere consentita una larghezza inferiore e comunque non minore di m 0,90 per le scale che collegano locali principali della stessa abitazione che concorrono alla formazione dell'alloggio come definito negli articoli precedenti. Le scale che collegano locali ed accessori in eccedenza allo standard dell'alloggio minimo potranno avere larghezza inferiore. La superficie convenzionale del corpo scala comprensivo di vano ascensore è di mq 20,00 per piano; il volume derivante dalla superficie eccedente (quest'ultima comunque non superiore al 30% della superficie convenzionale) potrà essere scomputato ai fini degli standard urbanistici ma non ai fini del calcolo degli oneri di concessione; il tecnico dovrà predisporre adeguati schemi illustranti il soddisfacimento degli standard. Per il volume eccedente tale standard non potrà essere richiesto il cambio di destinazione d'uso e dovrà rimanere vincolato a "spazio comune".
3. Per il collegamento di più alloggi le scale devono essere interrotte con idoneo pianerottolo e per le nuove costruzioni non devono essere di larghezza inferiore a m 1,20, salvo quanto disposto al successivo art. 80.
4. Si definisce "corposcala condominiale" (ai sensi del 3° paragrafo comma 1m dell'art. 5 delle N.T.A. del P.R.G.) quello che serve più di 4 unità immobiliari.
5. Le scale previste dal presente articolo devono rispondere ai requisiti previsti dalle specifiche norme di sicurezza antincendio. Nel caso di nuova edificazione o ristrutturazione totale, il corposcale comune, escluse le scale di sicurezza, deve avere strutture portanti in cemento armato o materiale di equivalente comportamento all'urto e al fuoco. Le scale in legno sono ammesse solo se trattate in modo da garantire un idoneo coefficiente di resistenza all'urto e al fuoco.
6. Nel caso di interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione, possono essere consentite misure inferiori di quelle stabilite ai punti 2, 3, 4 del presente articolo, a condizione che il progetto dimostri l'impossibilità di applicare le norme sotto il profilo tecnico o funzionale.

Art. 80
Scale a chiocciola

1. Per gli edifici di nuova costruzione è vietata la realizzazione di scale a chiocciola nei percorsi di accesso alle unità immobiliari esse sono ammesse solo per il collegamento di ambienti interni delle unità immobiliari.
2. Potranno avere larghezza non minore di m 0,90 se collegano locali principali della stessa abitazione che concorrono alla formazione dell'alloggio come definito negli articoli precedenti. Le scale che collegano locali ed accessori in eccedenza allo standard dell'alloggio minimo potranno avere larghezza inferiore.

Art. 81

Cavedi

1. E' vietata la costruzione di cavedi intesi come pozzi luce.
2. I cavedi esistenti devono avere pareti in tinte chiare ed interamente libere e terminare in basso su pavimento impermeabile munito di scarico delle acque piovane, realizzato in modo da evitare ristagni di acqua. E' vietato, in detto scarico, versare acque o materiale di rifiuti delle case.
3. E' ammessa la realizzazione di cavedi per impianti nella misura massima di 1 mq ogni 4 unità immobiliari; il volume derivante può essere scomputato ai fini degli standard urbanistici ma non ai fini del calcolo degli oneri di concessione; il tecnico dovrà predisporre adeguati schemi illustranti il soddisfacimento degli standard. Per il volume eccedente tale standard non potrà essere richiesto il cambio di destinazione d'uso e dovrà rimanere vincolato a "spazio comune"; su tali spazi è vietata l'apertura di sfianti, luci o altro.
4. E' ammessa la posa di condotti solari riflettenti per la sola illuminazione naturale di bagni ciechi purché sigillati e ognuno a servizio di un solo vano accessorio; il volume occorrente per la realizzazione di tali opere non sarà computato a fini urbanistici; tale sistema di illuminazione naturale non supera le disposizioni del precedente art. 73.

Art. 82

Autorimesse

1. Le autorimesse devono rispondere ai requisiti stabiliti dalle specifiche norme che regolano la materia.
2. Le rampe di accesso alla autorimesse devono avere una pendenza longitudinale non superiore al 20%. Lo spazio che separa l'inizio della rampa dalla pubblica strada di accesso deve essere sufficientemente pianeggiante per una profondità tale da consentire ai veicoli di sostare agevolmente in condizioni di buona visibilità sulla strada.
3. Le corsie di manovra dovranno avere una larghezza minima di m 5,50 nei tratti antistanti i garage e i posti auto.
4. La superficie di parcheggio considerabile potrà variare da un minimo di mq 12,50 ad un massimo di mq 15,00.

Art. 83

Balconi e terrazze

1. I balconi e le terrazze, che devono essere provvisti di idoneo parapetto secondo quanto previsto dal precedente art. 62; non possono aggettare sulla pubblica via e su spazi pubblici se non previo consenso dell'Amministrazione comunale.
2. La quota di calpestio dovrà essere inferiore a quella della soglia di collegamento con l'edificio.

CAPO III
REQUISITI SPECIFICI PER LOCALI DESTINATI AD ATTIVITÀ TERZIARIE E COMMERCIALI

Art. 84
Definizione

1. Oggetto del presente capitolo sono i locali singoli o inseriti in strutture multiple destinati all'esercizio di attività che possono essere di tipo commerciale e di servizio.
2. Per quanto non espressamente indicato nel presente capo si dovrà fare riferimento alle norme contenute nel Capo II – "Igiene edilizia e requisiti degli ambienti interni residenziali" – del Titolo IV del presente regolamento.

Art. 85
Illuminazione ed aerazione naturale diretta

1. La superficie finestrata illuminante ed apribile di ogni locale deve corrispondere ad almeno 1/8 della superficie di calpestio.
2. Nel computo della superficie illuminante può essere compresa la porzione vetrata di porte e portoni comunicanti con l'esterno
3. Nel caso di uffici "open space", ove i singoli vani sono separati da tramezze mobili, queste devono essere disposte in modo da non ostacolare un'omogenea distribuzione della luce naturale.
4. Qualora non sia possibile usufruire di illuminazione ed aerazione naturale diretta è possibile derogare tramite l'impiego di impianto di condizionamento integrale con ricircolo dell'aria ed un sistema di illuminazione appropriato.
5. In alternativa al sistema di illuminazione ed aerazione naturale, nei centri commerciali e nelle grandi e medie strutture di vendita, è consentito l'impiego di impianto di condizionamento integrale con ricircolo dell'aria ed un sistema di illuminazione appropriato.

Art. 86⁽¹⁷⁾
Servizi igienici

1. Deve essere presente un servizio igienico per sesso con anti w.c., accessibile anche ai portatori di handicap, fruibile da parte degli utenti, per ogni azienda commerciale di superficie superiore a mq 150. Gli incrementi saranno in funzione di due wc (uno per sesso) ogni mq 1.500 di superficie.
2. Nel caso di centri commerciali o attività commerciali raggruppate i servizi igienici potranno essere comuni alle varie attività nel rispetto delle superfici minime complessive derivanti dal comma precedente.

⁽¹⁷⁾Così come modificato con deliberazione del Consiglio comunale n. 6 di data 15 gennaio 2009

CAPO IV
REQUISITI SPECIFICI PER LOCALI DESTINATI AD ATTIVITÀ PRODUTTIVE E DEPOSITI

Art. 87
Norme generali

1. Ai sensi dell'art. 48 del D.P.R. 303/56, è obbligo da parte dei datori di lavoro che intendono costruire, ampliare ed adattare un edificio od un locale per adibirlo a lavorazioni industriali in cui debbano presumibilmente essere addetti più di tre operai, di darne notizia preventivamente alla Unità Operativa di Igiene e Medicina del Lavoro.
2. Per quanto non espressamente indicato nel presente capo si dovrà fare riferimento alle norme contenute nel Capo II – “*Igiene edilizia e requisiti degli ambienti interni residenziali*” – del Titolo IV del presente regolamento.

Art. 88
Dotazione di servizi igienici per il personale

1. I servizi igienici debbono essere previsti distinti per i due sessi ed in numero adeguato alle persone impiegate nell'attività.
2. Il vano del servizio igienico deve essere di superficie minima di mq 1,50, l'antibagno di superficie minima di mq 1,00.

Art. 89
Mense: caratteristiche

1. Devono essere preferibilmente previste illuminazione e aerazione naturali con indici rispettivamente di 1/10 e 1/12 della superficie del pavimento.
2. L'altezza interna deve essere di minimo m 3,00.

Art. 90
Illuminazione dei locali di lavoro

1. Locali ad uso produttivo (attività di produzione in genere, laboratori, magazzini presidiati):
 - a) Illuminazione naturale diretta.

A meno che non sia richiesto diversamente dalle necessità tecniche delle lavorazioni, la superficie illuminante di ogni singolo locale) deve corrispondere ad almeno:

 - 1/10 della superficie in pianta, per i locali con superficie sino a mq 1.000;
 - 1/12 della superficie in pianta, per la parte eccedente i primi mq 1.000 e fino a mq 3.000;
 - 1/15 della superficie in pianta per la parte eccedente i mq 3.000.

Nel computo della superficie illuminante, può essere compresa la porzione vetrata di porte e portoni comunicanti con l'esterno.
 - b) Illuminazione artificiale.

Vanno utilizzate le raccomandazioni CEI (Comitato Elettrotecnico Italiano) e le norme UNI (Ente Nazionale Italiano di Unificazione) vigenti.

Per ottenere una distribuzione uniforme della luminosità, il rapporto fra l'illuminamento minimo e quello medio, nel locale o nella zona del locale dove si svolge un determinato compito visivo (piano di riferimento), non deve essere minore di 0,8.

I luoghi di lavoro nei quali i lavoratori sono particolarmente esposti a rischi in caso di guasto dell'illuminazione artificiale, devono disporre di un'illuminazione di sicurezza di sufficiente intensità.

Art. 91

Aerazione dei locali di lavoro

1. Locali ad uso produttivo.

a) aerazione naturale diretta.

A meno che non sia richiesto diversamente dalle necessità tecniche delle lavorazioni, la superficie di aerazione di ogni singolo locale deve corrispondere ad almeno:

- 1/20 della superficie in pianta, per i locali con superficie sino a mq 1.000;
- 1/24 della superficie in pianta, per la parte eccedente i primi mq 1.000 e fino a mq 3.000;
- 1/30 della superficie in pianta per la parte eccedente i mq 3.000.

Dai valori sopra riportati sono esclusi i contributi dovuti a porte e portoni.

Le aperture devono essere uniformemente distribuite su tutte le superfici a contatto con l'esterno e presentare comandi di apertura di facile uso.

Le zone di lavoro distanti più di m 15,00 dalle finestre, di norma devono essere ventilate anche da aperture sul soffitto.

b) aerazione artificiale.

A meno che non ricorrano particolari esigenze tecniche documentate, di norma l'aerazione artificiale non è sostitutiva delle aperture finestrate.

Aerazione artificiale è da intendersi come ricambio di aria generale e non come mezzo di allontanamento di inquinanti, per i quali è d'obbligo l'aspirazione localizzata.

I ricambi d'aria devono essere rapportati al tipo di attività svolte ed essere assicurati da flussi razionalmente distribuiti in modo da evitare cortocircuitazioni o sacche di ristagno nell'aria.

In caso di condizionamento e/o trattamento dell'aria che comporti il ricircolo della stessa, almeno una parte (30-50%) deve essere prelevata dall'esterno in punti di captazione lontani da fonti di inquinamento anche mediante opportune canalizzazioni.

Art. 92

Uffici di controllo dell'attività produttiva

1. Gli uffici di controllo dell'attività interni ai locali produttivi con presenza saltuaria degli addetti potranno derogare alle misure previste per l'illuminazione ed aerazione purché serviti da impianto di condizionamento e ricircolo dell'aria.

Art. 93

Foresterie: caratteristiche

1. Si definiscono foresterie le strutture edilizie che svolgono funzione di alloggio in via transitoria ed esclusiva dei dipendenti delle aziende insediate e/o insediabili nell'ambito delle aree produttive del settore secondario, purché privi di propria e autonoma abitazione e non legati ad uno specifico nucleo familiare tale da dover necessitare di una vera e propria residenza stabile.
2. Fermo restando il rispetto delle specifiche normative di settore, le volumetrie ad uso foresteria dovranno possedere i seguenti requisiti igienico-sanitari e strutturali:
- a) una superficie minima di almeno mq 8,00 per le camere singole e mq 12,00 per le camere con due posti letto, aumentata di mq 6,00 per ogni ulteriore posto letto (per il raggiungimento della superficie minima si considera anche la cabina-armadio fino ad un massimo di mq 2,00);
 - b) una superficie minima del vano cucina di almeno mq 2,00 e del locale giorno adibito a cucina o a soggiorno di almeno mq 8,00;
 - c) una superficie minima dei bagni privati di almeno mq 3,00 con una dotazione minima costituita da vaso, lavabo, vasca da bagno o doccia;

- d) un numero minimo di bagni privati annessi alle unità abitative pari ad almeno il 40% del totale delle camere/appartamenti;
- e) una dotazione minima delle camere costituita da un armadio o cabina-armadio, un tavolo e, per ogni posto letto, un letto, una sedia o una seduta poltrona/divano e un comodino o equivalente;
- f) almeno un apparecchio telefonico ad uso comune.

CAPO V

REQUISITI TECNICI E COSTRUTTIVI DEGLI IMPIANTI TERMICI

Art. 94

Camino, canna fumaria e canna di esalazione

1. Si definisce camino il condotto verticale, a sezione variabile, circolare, quadrata o rettangolare, avente lo scopo di disperdere a conveniente altezza dal suolo, i prodotti della combustione.
2. Si definisce canna fumaria il condotto asservito a più apparecchi installati su più piani di un edificio (canna fumaria collettiva ramificata).
3. Si definisce canna di esalazione il condotto impiegato per l'allontanamento di odori, vapori e simili. Devono garantire la tenuta rispetto agli ambienti in cui sono poste.
4. camini e canne fumarie devono essere periodicamente ispezionati e puliti
5. una canna fumaria/camino per l'evacuazione nell'atmosfera dei prodotti della combustione, deve rispondere ai requisiti previsti dalle norme specifiche ed in particolare:
 - a) essere a tenuta dei prodotti della combustione, impermeabile e termicamente isolata/o secondo quanto prescritto dalla norma in proposito;
 - b) essere realizzata/o in materiali adatti a resistere nel tempo alle normali sollecitazioni meccaniche, al calore ed all'azione dei prodotti della combustione e delle loro eventuali condense;
 - c) avere andamento preferibilmente verticale ed essere priva/o di qualsiasi strozzatura in tutta la sua lunghezza;
 - d) essere adeguatamente coibentata/o per evitare fenomeni di condensa o di raffreddamento dei fumi, in particolare se posta/o all'esterno dell'edificio od in locali non riscaldati;
 - e) avere al di sotto dell'imbocco del primo canale da fumo, una camera di raccolta di materiali solidi ed eventuali condense, di altezza pari almeno a mm 500; l'accesso a detta camera deve essere garantito mediante un'apertura munita di sportello metallico di chiusura a tenuta d'aria;
 - f) avere sezione interna di forma circolare, quadrata o rettangolare: in questi ultimi due casi gli angoli devono essere arrotondati con raggio non inferiore a mm 20; sono ammesse tuttavia anche sezioni idraulicamente equivalenti;
 - g) essere dotata/o alla sommità di un comignolo;
 - h) in un camino che passa entro od è addossato a locali abitati non deve esistere nessuna sovrappressione.
6. Le canne fumarie possono ricevere solo scarichi simili:
 - a) o solo prodotti combustibili provenienti da impianti per riscaldamento alimentati con lo stesso combustibile, aventi portate termiche nominali che non differiscono più del 30% in meno rispetto alla massima portata allacciabile;
 - b) o solo prodotti combustibili provenienti da impianti per scaldare acqua alimentati con lo stesso combustibile.
7. Le canne fumarie sono costituite da un condotto principale nel quale immettono condotti secondari di altezza uguale ad un piano con angolo di immissione non minore di 135°. Nel caso di utenze all'ultimo piano, queste vengono convogliate direttamente nell'orifizio del camino; in ogni caso, l'altezza della canna dall'immissione dell'ultimo condotto secondario, deve essere di almeno m 3,00.

8. Ogni condotto secondario deve ricevere lo scarico di un solo apparecchio di utilizzazione.
9. Le canne fumarie possono servire al massimo cinque piani. Se lo stabile ha più di cinque piani, la canna fumaria collettiva che serve i primi cinque piani deve proseguire fino al relativo comignolo senza ricevere altri scarichi di apparecchi situati ai piani superiori; questi devono essere serviti da una seconda canna fumaria che partirà dal sesto piano e che dovrà immettere in un secondo comignolo.
10. E' vietato l'impiego di qualsiasi mezzo ausiliario di aspirazione e compressione posto in corrispondenza delle immissioni ai vari piani nonché l'impiego di mezzi meccanici di aspirazione posti alla sommità del condotto per le canne fumarie collegate a centrali termiche.
11. Gli apparecchi a tiraggio forzato non devono essere allacciati ad una canna fumaria collettiva ramificata.
12. La manutenzione dell'impianto deve essere assicurata con frequenza annuale.

Art. 95

Comignoli: tipi, altezze ed ubicazioni

1. Si definisce comignolo il dispositivo posto generalmente a coronamento di un camino singolo o di una canna fumaria collettiva ramificata atto a facilitare la dispersione dei prodotti della combustione.
2. Esso deve soddisfare i seguenti requisiti:
 - a) avere una sezione utile di uscita non minore del doppio di quella del camino o della canna fumaria collettiva ramificata sul quale è inserito;
 - b) essere conformato in modo da impedire la penetrazione nel camino o nella canna fumaria della pioggia e della neve;
 - c) essere costruito in modo che, anche in caso di venti di ogni direzione ed inclinazione, venga comunque assicurato lo scarico dei prodotti della combustione.
3. La quota di sbocco (dove per quota di sbocco si intende quella che corrisponde alla sommità del camino/canna fumaria, indipendentemente da eventuali comignoli) deve essere al di fuori della cosiddetta zona di reflusso al fine di evitare la formazione di contropressioni, che impediscono il libero scarico nell'atmosfera dei prodotti della combustione.
4. In ogni caso sono fatte salve le disposizioni di legge relative agli impianti termici utilizzando combustibili solidi e liquidi.
5. I camini di scarico, qualora la loro quota di sbocco sia più bassa rispetto agli edifici circostanti deve rispettare la distanza minima di m 3,00 dalle pareti finestrate degli edifici limitrofi. Tale disposizione non si applica per i camini già esistenti anche se ricostruiti in fase di realizzazione dei lavori. Le torrette dei camini non sono considerate ai fini delle costruzioni e non comportano quindi il rispetto delle distanze dai confini e dagli edifici.

CAPO VI
ARREDO URBANO, DECORO, SEGNALETICA, RECINZIONI E SPORGENZE

Art. 96
Decoro degli spazi e tutela del verde

1. Il Sindaco ha facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione degli spazi aperti e la rimozione degli oggetti, depositi, e materiali, e quanto altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.
2. Il Sindaco ha facoltà di imporre la recinzione con siepi e barriere vegetali, per mascherare la vista di depositi, impianti, cantieri e cave, e la manutenzione dei terreni non coltivati e privi di specifica destinazione, che risultino indecorosi e pericolosi.
3. E' ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal comune, nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

Art. 97⁽¹⁸⁾
Pergolati e gazebi

1. I pergolati e/o gazebi sono strutture composte da un telaio semplice, prive di fondazioni, ma ancorate seppur facilmente amovibili per smontaggio, formate da intelaiature idonee a creare ornamento, riparo ed ombra. La struttura dovrà avere altezza massima di m 2,50 e superficie massima di mq 15,00. Non possono avere né grondaie né pluviali, non possono essere tamponati, né possono essere coperti. Tali strutture non vengono considerate ai fini degli indici urbanistici.
2. Nelle aree destinate alla residenza e negli spazi strettamente pertinenziali degli edifici esistenti, è ammessa la realizzazione di un pergolato o un gazebo limitatamente a uno per giardino di proprietà o di uno per giardino condominiale rispettando una distanza minima di m 1,50 dai confini di proprietà e una distanza minima di m 3,00 dagli edifici confinanti salvo accordi tra le parti per derogare alle distanze.
3. L'installazione di pergolati e/o gazebi è soggetta a D.I.A..

Art. 98
Tende

1. Si definisce tenda l'elemento d'arredo costituito di norma da telo o altro tessuto impermeabile richiudibile a rullo con struttura di supporto ancorato alla facciata dell'edificio. Tali tende dovranno essere sempre di tipo, materiale e colore tali da assicurare il rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'immobile sul quale devono essere installate.
2. Nello stesso edificio le tende dovranno essere uniformate per profilo, altezza da terra, sporgenza e materiale. La colorazione delle tende dovrà essere uniforme e compatibile con l'assetto cromatico dell'intera facciata.
3. L'installazione di tende è soggetta a D.I.A..

⁽¹⁸⁾Così come modificato con deliberazione del Consiglio comunale n. 6 di data 15 gennaio 2009

Art. 99 ⁽¹⁹⁾

Arredi da giardino e plateatici

1. Sono definiti arredi da giardino gli elementi accessori necessari per l'utilizzazione ed il godimento dello spazio aperto che rispondono alle seguenti caratteristiche:
 - a) barbecue o piccoli forni, anche in muratura, purché di superficie complessiva non superiore a mq 2,00 ed altezza massima non superiore a m 2,00 nel numero massimo di uno per ciascuna unità immobiliare o di uno per giardino condominiale;
 - b) giochi per bambini, comprese cassette di limitate dimensioni (fino ad un ingombro max di mq 4,00 e altezza totale max m 1,90);
 - c) grigliati di separazione dei giardini, cassette portafiori e giochi per bambini di modesta entità (altalena, scivolo, giochi a molla singoli, ecc.).
2. I barbecue ed i forni o simili dovranno essere posizionati in modo che i fumi non arrechino disagio alle abitazioni adiacenti rispettando la distanza minima di m 3,00 dagli edifici di altrui proprietà o condominiali.
3. L'installazione di arredi da giardino non è soggetta ad alcun adempimento.
4. Per plateatici si intendono quelle strutture non completamente chiuse contraddistinte da caratteristiche tipologico-formali consone con l'architettura dell'edificio principale, a servizio dei pubblici esercizi. Le strutture laterali non devono avere altezza superiore a ml. 1,80 e garantire sempre uno spazio aperto nella parte superiore di almeno ml. 0,70; la maggior parte della superficie perimetrale deve essere in materiale trasparente, rigido e facilmente removibile. Le coperture devono essere in materiale morbido (teli, tende, ecc.); le pavimentazioni devono essere antiscivolo e in sintonia con l'intera struttura; nel caso di pavimentazioni su superficie verde è necessario garantire la permeabilità delle stesse. I materiali da utilizzarsi possono essere tradizionali o moderni purché strutturati in manufatti con linee pulite ed essenziali e senza eccessi di accessori aggiuntivi. La posa dei plateatici è soggetta a concessione edilizia nel rispetto delle linee guida approvate dalla Commissione urbanistica, territorio e ambiente.
Per il rilascio del titolo autorizzativo è necessario il parere della Commissione edilizia comunale e del comando Vigili Urbani.
La struttura costituente il plateatico deve inoltre essere smontabile in 5 giorni lavorativi; allo scopo dovrà essere effettuato un versamento a titolo di cauzione compreso tra i 3.000,00 ed i 5.000,00 euro a seconda della complessità della stessa.

Art. 100

Sporgenze sulle vie e piazze pubbliche

1. Sono ammesse le seguenti sporgenze da edifici e da muri che aggettino su spazi pubblici sempre che non costituiscano pericolo per le persone e le cose:
 - a) lo zoccolo degli edifici per una sporgenza di non più di cm 5;
 - b) modanature e rilievi per una sporgenza non superiore a cm 10;
 - c) infissi esterni se posti ad un'altezza maggiore di m 4,50;
 - d) gronde se poste ad un'altezza maggiore di m 4,50.
2. Sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a m 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve essere arretrata almeno di cm 50 dal filo esterno del marciapiede. L'installazione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilità.

⁽¹⁹⁾Così come modificato con deliberazione del Consiglio comunale n. 6 di data 15 gennaio 2009

Art. 101
Recinzioni

- 1 Le recinzioni devono essere oggetto di progettazione dettagliata, eseguita nel rispetto delle seguenti prescrizioni, assumendo come riferimento i materiali e le tecniche della tradizione locale. Fatte salve le norme specifiche del codice della strada si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
 - a) le recinzioni possono essere realizzate fino ad un'altezza massima di m 2,00;
 - b) è vietato in ogni caso l'uso di materiali taglienti o acuminati;
 - c) le recinzioni tradizionali esistenti di valenza storica o caratteristica (cancellate, steccati, muretti in pietra) devono essere conservate; in caso di crolli o rifacimenti, esse devono essere ricostruite con lo stesso materiale e con caratteristiche tecniche analoghe;
 - d) le recinzioni possono essere realizzate sul confine di proprietà.

Art. 102
Servitù pubbliche speciali

1. Al comune è riservata, per ragioni di pubblico servizio e secondo le modalità previste dalla legge, la facoltà di applicare o far applicare, previo avviso agli interessati senza che i medesimi possano fare opposizione o richiedere indennizzi, sulle facciate esterne degli edifici o dei manufatti di qualsiasi natura prospettanti su spazi pubblici:
 - a) le indicazioni dei nomi delle vie, delle piazze e in genere di tutti gli spazi pubblici;
 - b) gli avvisatori di incendi;
 - c) le targhette degli idranti e saracinesche;
 - d) i capisaldi di quota;
 - e) pali, bracci, apparecchi illuminanti, ganci, cavi, cassette di derivazione, eventualmente alloggiate in apposite nicchie, per la pubblica illuminazione;
 - f) le targhette ed in genere tutte le segnalazioni relative al traffico stradale;
 - g) quanto altro possa essere ritenuto di pubblica utilità.
2. L'installazione di questi elementi non dovrà interferire con decorazioni, cornici o altre finiture.
3. Le spese per l'installazione e manutenzione di tutte le installazioni, di cui al precedente comma 1, sono a carico del comune.

Art. 103 ⁽²⁰⁾
Numero civico degli edifici e cassette per la posta

1. L'Amministrazione comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a spese del proprietario.
2. Le eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica all'interessato, sono attuate a spese dello stesso.
3. Dovranno essere installate, a spese di chi le posa, cassette per il conferimento della posta, collocate al limite della proprietà, in prossimità della pubblica via o comunque in luogo liberamente accessibile al portalettere.

⁽²⁰⁾ Così come modificato con deliberazione del Consiglio comunale n. 6 di data 15 gennaio 2009

CAPO VII
CARTELLI, INSEGNE, MEZZI PUBBLICITARI ED ANTENNE TELEVISIVE

Art. 104
Norme generali

1. L'installazione di bacheche espositive, cartelli, insegne, manifesti e mezzi pubblicitari all'interno dei centri abitati è subordinata ad autorizzazione del dirigente dell'area tecnica.
2. E' altresì soggetta ad autorizzazione del dirigente dell'area tecnica l'apposizione in corrispondenza dei locali di pubblico ritrovo e spettacolo di sorgenti luminose a scopo pubblicitario.
3. E' esclusa sotto qualsiasi forma l'affissione di pubblicità commerciale all'infuori degli appositi spazi fissati dal comune.
4. Il Sindaco ha facoltà di far rimuovere elementi di ogni tipo (insegne, targhe, scritte ecc.) contrastanti con il decoro e le caratteristiche degli edifici su cui sono poste.
5. Una specifica ordinanza della Giunta comunale definirà nel dettaglio, sulla base di uno studio di settore e nel rispetto delle linee guida illustrate dall'articolo seguente, le caratteristiche tipologiche, le modalità di installazione e gli elementi qualificanti di: cartelli, insegne, mezzi pubblicitari, segnaletica stradale, piantumazioni e arredo urbano in genere.

Art. 105
Linee guida per l'installazione di antenne televisive e condizionatori

1. Le antenne televisive, tradizionali e paraboliche, devono essere centralizzate in modo da averne una per edificio o almeno per vano scala condominiale ed essere collocate sulle coperture dei fabbricati nella posizione più defilata.
2. L'installazione di antenne paraboliche di diametro non superiore ai cm 90 e di antenne radiotelevisive riceventi normali se conformi al comma 1 non sono soggette ad alcun provvedimento se poste sulla copertura dell'edificio.
3. Nella costruzione di nuovi edifici, negli interventi di ristrutturazione e in tutti gli interventi in cui sia possibile è fatto obbligo di predisporre l'impianto per l'installazione dell'antenna parabolica e tradizionale di tipo collettivo centralizzato in modo conforme al comma 1 per distribuire il segnale nelle singole unità abitative.
4. L'installazione di apparecchiature per il condizionamento di superficie non superiore a mq 0,60 non è soggetta ad alcun provvedimento; tali apparecchiature dovranno trovare collocazione possibilmente in zone nascoste (all'interno dei balconi, loggiati ecc.).

TITOLO V
COSTRUZIONI A SPECIALE DESTINAZIONE

CAPO I
COSTRUZIONI A SPECIALE DESTINAZIONE

Art. 106
Caratteristiche generali dei ricoveri per animali

1. I ricoveri per animali devono essere ubicati al di fuori delle aree destinate alla residenza.
2. I ricoveri per gli animali, fermo restando il rispetto delle norme che regolano la materia, devono essere sufficientemente aerati e illuminati, approvvigionati di acqua potabile, dotati d'idei sistemi di smaltimento dei liquami, di idonee protezioni contro gli insetti e i roditori ed essere agevolmente pulibili, disinfettabili e disinfestabili.
3. Per i recinti ed i ricoveri di animali si osservano le seguenti distanze minime:
 - m 25 dalla casa colonica dello stesso podere;
 - m 100 dalle abitazioni civili;
 - m 100 dai confini della zona agricola.

Art. 107
Concimaie

1. Oltre alle protezioni necessarie alla prevenzione degli infortuni, le concimaie devono essere coperte, impermeabili, costruite in cemento o altro materiale che garantisca la tenuta stagna. Esse devono essere dotate di idoneo pozzetto a tenuta per la raccolta dei liquami,
2. Le concimaie vanno collocate in aree che non sovrastano falde acquifere usate a scopo potabile. Il conferimento del letame, così come lo svuotamento, va sempre eseguito in modo da non recare disturbo con odore e rumore al vicinato.
3. E' vietato conferire in concimaia altri rifiuti che non siano quelli prodotti dagli animali.
4. Per quanto attiene alla conservazione e gestione dei liquami sono fatte salve le norme che regolano la materia.
5. Salvo norme più restrittive stabilite dal Sindaco devono essere rispettate le seguenti distanze:
 - m 25 dall'abitazione di proprietà o al servizio dell'azienda;
 - m 100 dalle abitazioni limitrofe;
 - m 100 dai confini della zona agricola.
6. Per le distanze dei complessi zootecnici esistenti, previo parere del dirigente, sentito il Medico ed il Servizio Veterinario competente per territorio, potranno essere concesse deroghe alle distanze di cui sopra.

TITOLO VI
STABILITÀ E SICUREZZA

CAPO I
NORME GENERALI

Art. 108
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.

Art. 109
Edifici pericolanti

1. Quando un edificio o parte di esso minacci rovina, oppure quando si compiano lavori che possano comunque destare preoccupazione per l'incolumità delle persone o delle cose, il Sindaco incarica l'ufficio tecnico comunale di fare le occorrenti constatazioni e sul relativo referto ingiungerà al proprietario di provvedere, fissando un breve termine.
2. In caso di inadempienza il Sindaco provvede ai sensi delle norme che regolano la materia.

CAPO II
CAUTELE DA OSSERVARE PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 110
Cantieri

1. Il cantiere deve essere convenientemente recintato e chiuso in modo da impedirne l'accesso a chiunque non sia interessato ai lavori. La gestione del cantiere dovrà avvenire nel pieno rispetto ed in ottemperanza alla D.lgs. 494/96 e s.m.i..
2. Quando il cantiere comporti l'occupazione temporanea di area pubblica il titolare della concessione o della D.I.A., l'eventuale committente o il costruttore, devono ottenere concessione per l'occupazione del suolo, impegnandosi a rispettare le modalità di eventuali ripristini ed ogni altra prescrizione contenuta nel disciplinare della concessione stessa, 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. Per quanto riguarda gli orari per poter svolgere le attività lavorative si dovrà fare riferimento alla deliberazione della Giunta comunale n. 155, d.d. 5 agosto 2003 e s.m.i..

Art. 111

Demolizioni: difesa dalle polveri

1. Nei cantieri ove si procede alle demolizioni, oltre ad adottare le misure descritte al punto precedente, si deve provvedere affinché i materiali risultanti dalle demolizioni vengano fatti scendere a mezzo di apposite trombe o di recipienti e comunque previa bagnatura allo scopo di evitare l'eccessivo sollevamento di polveri.

Art. 112

Cartello di cantiere

1. Sul luogo dei lavori deve essere esposta in posizione ben visibile tabella di idonee dimensioni recante le seguenti indicazioni: data e numero della concessione o della D.I.A., il nome del titolare, dell'eventuale committente, del costruttore, del direttore lavori, del progettista, del calculatore delle opere in conglomerato cementizio semplice e armato, i nominativi del coordinatore per la progettazione e del coordinatore per l'esecuzione dei lavori.

Art. 113

Rinvenimenti e scoperte

1. Oltre alle prescrizioni di cui all'art. 43 e seguenti della legge 1 giugno 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 analoghi che dovessero verificarsi nel corso dei lavori.
2. Analoga segnalazione va fatta nel caso di reperimento di ossa umane.
3. Il Sindaco potrà disporre tutti quei provvedimenti che ritenesse utile prendere in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

Art. 114

Obblighi da osservare in caso di interruzione dei lavori o di sopraelevazione delle costruzioni

1. In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie a garanzie della sicurezza, dell'igiene e del decoro. In difetto l'Amministrazione comunale 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. 115

Deposito temporaneo di materiale da scavo

1. I depositi temporanei di materiale da scavo dovranno rispondere ai seguenti requisiti:
 - a) il deposito deve avvenire nelle immediate vicinanze del cantiere cui risulta connesso e comunque in un'area posta entro un raggio di ml 200 dal cantiere stesso. La localizzazione del deposito potrà prescindere dalle distanze precedenti qualora trovi collocazione in aree specificatamente destinate all'insediamento (aree residenziali, produttive, alberghiere, ecc.);

- b) per ragioni di tutela ambientale e paesaggistica il deposito non è consentito nell'ambito di aree sottoposte a “vincolo di tutela ambientale” o a “vincoli a cautele speciali” di cui agli art. 47, 48, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 61 bis, 62 e 63 delle N.T.A. del P.R.G.. Restano esclusi dal presente divieto i depositi posti entro un raggio di m 200 dal cantiere cui risultano connessi e collocati in aree specificatamente destinate all'insediamento;
- c) il deposito deve essere connesso con un'opera in corso. A dimostrazione di tale requisito l'istanza di deposito presentata al comune deve essere accompagnata da una relazione tecnica, redatta da un professionista abilitato, indicante il diretto rapporto tra la tipologia e la quantità del materiale scavato e riutilizzato nell'ambito del cantiere cui il deposito è connesso e la tipologia e la quantità del materiale per cui si avanza richiesta di deposito. La relazione di cui sopra dovrà inoltre indicare la tempistica relativa alle fasi di asportazione del materiale di scavo dall'area di deposito, fermo restando che tutto il materiale dovrà comunque essere eliminato dall'area in parola prima della smobilitazione finale del cantiere cui il deposito stesso è connesso;
- d) il deposito deve essere caratterizzato dalla mobilità strutturale;
- e) il deposito deve avere carattere temporaneo e limitarsi al tempo strettamente necessario alle operazioni del cantiere cui è connesso. Il tempo massimo di deposito è comunque stabilito in 15 mesi, con eventuale proroga, solo ed esclusivamente per motivate ragioni di ordine tecnico, concessa ad insindacabile giudizio del dirigente dell'area tecnica con proprio provvedimento;
- f) nell'ambito del deposito non possono essere condotte attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del suolo, quali lavorazioni connesse allo smistamento dei materiali depositati, alla loro selezione ed accatastamento;
- g) l'istanza di deposito deve essere accompagnata da idonea documentazione fotografica del sito che ospita temporaneamente il materiale di scavo e da una dichiarazione del richiedente attestante la chiara intenzione di rimuovere il deposito stesso al termine delle operazioni cantieristiche cui è connesso, ripristinando l'originaria destinazione funzionale del suolo;
- h) il soggetto che avanza richiesta di deposito deve, a garanzia dell'adempimento degli obblighi di ripristino della superficie allo stato “ante intervento”, versare al Comune di Arco, mediante fidejussione bancaria e/o polizza assicurativa, la somma che verrà di volta in volta stabilita dal dirigente dell'area tecnica. La garanzia di cui sopra verrà svincolata dopo l'accertamento, da parte dei funzionari dell'area tecnica comunale, dell'avvenuta rimozione del materiale depositato e del ripristino della situazione dei luoghi “ante intervento”.

TITOLO VII
RISPARMIO ENERGETICO E GESTIONE SOSTENIBILE DELLE RISORSE IDRICHE

Art. 116 ⁽²¹⁾

Isolamento termico degli edifici

1. Nel caso di realizzazione di nuovi edifici e di ampliamenti soggetti alle verifiche di cui al D.lgs. 19 agosto 2005, n. 192 e al D.lgs. 29 dicembre 2006, n. 311, se verranno realizzate murature perimetrali di spessore superiore a 30 cm (anche sommando muratura strutturale e cappotto termico) la maggiorazione di volumetria data dallo spessore in eccedenza potrà essere realizzata senza alcun computo di volumetria. I sotto finestra, le nicchie le rientranze in genere nei muri perimetrali dovranno avere le stesse caratteristiche di resistenza termica delle pareti esterne.
2. Sia per i nuovi edifici che per gli interventi di cui agli artt. 14, 15, 16, 17 e 18 del presente regolamento, le coperture inclinate a diretto contatto con locali abitabili dovranno essere di tipo ventilato. L'isolazione termica e l'intercapedine areata delle coperture non verranno considerate nel computo della volumetria. Il materiale coibente dovrà inoltre presentare adeguata inerzia termica.
3. Il tecnico dovrà presentare idonei schemi volumetrici al fine di comprendere il volume urbanistico ed il volume tecnico rappresentato da materiali isolanti ed affini.
4. I benefici di cui al presente articolo sono subordinati al raggiungimento dello standard prestazionale minimo previsto nella misura di 70 KWh/mq anno. Tale condizione dovrà essere acclarata da apposito attestato di qualificazione energetica dell'edificio redatto ai sensi del D.lgs. 29 dicembre 2006, n. 311 e s.m.i..

Art. 117

Impianti di riscaldamento

1. Nel caso di realizzazione di nuovi edifici o di ristrutturazione totale di edifici esistenti comprendenti più di cinque unità abitative e strutturati in modo da avere una gestione condominiale (vano scala comune alle unità abitative, ingresso comune, ecc), sarà obbligatoria la realizzazione di un impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria centralizzato con sistema di gestione dei consumi e contabilizzazione degli stessi in modo autonomo per ogni unità abitativa.
2. Nel caso di realizzazione di nuovi impianti o rifacimento di impianti esistenti si rende obbligatorio, per ogni unità abitativa, l'installazione di sistemi di controllo che permettano la regolazione di temperature diverse in ogni singolo locale.
3. Il vano tecnico strettamente necessario ad alloggiare l'impiantistica connessa al funzionamento dell'impianto centralizzato potrà essere realizzato senza alcun computo di volumetria, preferibilmente nell'ambito di spazi interrati e in eccedenza rispetto al rapporto di utilizzo dell'interrato stesso. Qualora i corpi di cui al presente comma trovino realizzazione fuori terra, gli stessi non potranno superare nel complesso l'altezza massima prevista dalle relative norme di zona maggiorata del 15 %. Nell'ambito del centro storico i vani tecnici dovranno trovare realizzazione all'interno del corpo dell'edificio.

⁽²¹⁾ Così come modificato con deliberazione del Consiglio comunale n. 6 di data 15 gennaio 2009

Art. 118

Impianti di illuminazione

1. L'impianto di illuminazione degli spazi comuni all'interno degli edifici dovrà essere dotato di dispositivi che permettano il controllo dei consumi di energia quali interruttori a tempo, accensione con sensori di presenza, ecc.
2. L'impianto di illuminazione delle aree comuni esterne all'edificio dovrà essere realizzato evitando eccessi di apparecchi illuminanti ed impiegando sistemi di illuminazione che dirigano i flussi di luce verso il basso riducendo al minimo le dispersioni.

Art. 119

Impianti solari

1. Nel caso di realizzazione di nuovi edifici o di ristrutturazione totale di edifici esistenti esterni al centro storico è obbligatorio soddisfare almeno il 50% del fabbisogno di acqua calda sanitaria attraverso l'impiego di impianti solari termici.
2. Il vano tecnico strettamente necessario ad alloggiare l'impiantistica connessa al funzionamento dell'impianto potrà essere realizzato senza alcun computo di volumetria, preferibilmente nell'ambito di spazi interrati e in eccedenza rispetto al rapporto di utilizzo dell'interrato stesso. Qualora i corpi di cui al presente comma trovino realizzazione fuori terra, gli stessi non potranno superare nel complesso l'altezza massima prevista dalle relative norme di zona maggiorata del 15%. Nell'ambito del centro storico i vani tecnici dovranno trovare realizzazione all'interno del corpo dell'edificio.

Art. 120

Razionalizzazione del consumo di acqua potabile

1. In tutti gli edifici nuovi o negli edifici esistenti interessati da lavori all'impianto idrico-sanitario, al fine di un razionale uso e consumo di acqua potabile, si rende obbligatorio dotare i servizi igienici dei seguenti dispositivi:
 - a) per le destinazioni d'uso non residenziali: temporizzatori che interrompano il flusso d'acqua dei rubinetti dopo un tempo predeterminato o installazione di sensore di erogazione
 - b) per tutte le destinazioni: l'impiego di cassette di scarico dei servizi igienici dotate o di tasto di fermo o di dispositivo manuale di regolazione di flusso con almeno due volumi di acqua distinti il primo compreso tra 7 e 12 litri ed il secondo tra 5 e 7 litri.
 - c) l'installazione sulla rubinetteria di appositi frangigetto e riduttori di flusso che permettano a parità di erogazione un minore consumo idrico.
2. Nella realizzazione di nuovi edifici dotati di giardini comuni con una superficie complessiva maggiore di 100 mq si rende obbligatorio il recupero delle acque piovane per uso irriguo mediante la realizzazione di una cisterna di raccolta opportunamente dimensionata e dotata di sistema di pompaggio.

TITOLO VIII
DIRETTIVE PER IL CORRETTO INSEDIAMENTO URBANISTICO E TERRITORIALE DEGLI
IMPIANTI FISSI DI TELECOMUNICAZIONE

Art. 121
Disposizioni

1. La realizzazione e l'adeguamento dei sistemi fissi delle telecomunicazioni e radiotelevisivi sono soggetti a quanto previsto dalla normativa vigente in materia.
2. Per quanto concerne le direttive si rimanda allo specifico regolamento approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 36 di data 26 marzo 2002 entrato in vigore il 25 aprile 2002 e s.m.i..