

ALLEGATO B) ALLA DELIBERAZIONE DI C.C.  
DEL COMUNE DI BRESCIA  
IN DATA 25.5.2007  
N. 96/17008 P.G.



**COMUNE DI BRESCIA**  
SETTORE SPORTELLI  
DELL'EDILIZIA E DELLE IMPRESE

REGOLAMENTO EDILIZIO

25.5.2007

## INDICE

### **TITOLO I - NORME PROCEDURALI**

- Art. 1 - Oggetto del regolamento
- Art. 2 - Soggetti legittimati a richiedere i titoli abilitativi
- Art. 3 - Ipotesi particolari
- Art. 4 - Istanza per rilascio del permesso di costruire
- Art. 5 - Denuncia di inizio attività (D.I.A.)
- Art. 6 - Istanza di autorizzazione paesistica
- Art. 7 - Documenti da allegare all'istanza per il rilascio di permesso di costruire ed alla denuncia di inizio di attività
- Art. 8 - Documenti da allegare alle istanze o denunce di cui al precedente articolo soggette a vincolo paesistico
- Art. 9 - Caratteristiche degli elaborati grafici

### **TITOLO II - PROCEDIMENTO DI RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

- Art.10 - Presentazione dell'istanza
- Art.11 - Istruttoria
- Art.12 - Integrazioni documentali
- Art.13 - Acquisizione pareri e relazione istruttoria
- Art.14 - Rilascio del permesso di costruire e dell'autorizzazione paesaggistica

### **TITOLO III - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'**

- Art.15 - Presentazione della D.I.A.
- Art.16 - Istruttoria

### **TITOLO IV - CONTROLLO ATTIVITA' EDILIZIA**

- Art.17 - Inizio lavori
- Art.18 - Termine dei lavori
- Art.19 - Rilascio del certificato di agibilità
- Art.20 - Dichiarazione di inagibilità
- Art.20 bis - Vigilanza sulle costruzioni

**TITOLO V - LA COMMISSIONE EDILIZIA E LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO**

- Art.21 - Competenze della commissione edilizia
- Art.22 - Composizione della commissione edilizia
- Art.23 - Funzionamento
- Art.24 - Esame dei pre-progetti
- Art.25 - Sottocommissioni
- Art.26 - Competenze della commissione per il paesaggio
- Art.27 - Composizione della commissione per il paesaggio
- Art.28 - Funzionamento della commissione per il paesaggio
- Art.29 - Conflitto di interessi
- Art.30 - Decadenza dei membri della commissione edilizia e del paesaggio

**TITOLO VI - DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA**

- Art.31 - Ambiente urbano
- Art.32 - Salvaguardia e formazione del verde
- Art.33 - Reti ed impianti tecnologici degli edifici
- Art.34 - Modalità operative per il risparmio energetico e la certificazione della qualità energetica degli edifici

**TITOLO VII - DEFINIZIONI INERENTI L'ATTIVITA' EDILIZIA**

- Art.35 - Costruzioni accessorie
- Art.36 - Volumi tecnici
- Art.37 - Costruzioni vietate e costruzioni accessorie
- Art.38 - Edifici crollati o resi inagibili da eventi calamitosi
- Art.39 - Accessibilità, visitabilità, adattabilità degli edifici
- Art.40 - Indicatori ed altri apparecchi
- Art.41 - Numero civico degli edifici
- Art.42 - Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni
- Art.43 - Marciapiedi e spazi di uso pubblico
- Art.44 - Accesso alla rete viaria
- Art.45 - Modalità di calcolo della superficie per parcheggi
- Art.46 - Autorimesse
- Art.47 - Recinzioni e muri divisorii

**TITOLO VIII - GLI EDIFICI**

- Art.48 - Tutela dall'inquinamento
- Art.49 - Distanze dai confini e distacchi fra le costruzioni
- Art.50 - Scale

#### **TITOLO IX - CONFORMAZIONE E DOTAZIONE MINIMA DELLE UNITA' IMMOBILIARI**

- Art.51 - Altezze dei locali
- Art.52 - Soppalchi

#### **TITOLO X - ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI**

- Art.53 - Opere esterne ai fabbricati
- Art.54 - Aspetti esterni delle facciate: zoccolature, serramenti, balconi ed infissi su suolo pubblico
- Art.55 - Tinte e tinte in generale
- Art.56 - Prese d'aria sul suolo pubblico e finestre nei sotterranei
- Art.57 - Canali di gronda e pluviali
- Art.58 - Tettoie e pensiline
- Art.59 - Caratteristiche dei cortili
- Art.60 - Aree inedificate, edifici in disuso e cave

#### **TITOLO XI - GLI INTERVENTI E LE PRESCRIZIONI PER I CANTIERI**

- Art.61 - Tipologia degli interventi edilizi
- Art.62 - La sicurezza nei cantieri
- Art.63 - Prescrizioni generali per i cantieri
- Art.64 - Demolizione di fabbricati esistenti
- Art.65 - Pulizia del suolo pubblico
- Art.66 - Interruzione dei lavori
- Art.67 - Recinzioni e strutture provvisorie di cantiere
- Art.68 - Bonifica dei terreni
- Art.69 - Operazioni di scavo
- Art.70 - Cautele per i ritrovamenti archeologici, storici ed artistici

#### **TITOLO XII - ARREDO E STRUTTURE PRECARIE**

- Art.71 - Costruzioni precarie
- Art.72 - Pergolati e gazebo su suolo privato
- Art.73 - Tende su suolo pubblico

Art.74 - Chioschi e strutture precarie annesse a pubblici esercizi o per manifestazioni temporanee

**TITOLO XIII - DISPOSIZIONI DI INDIRIZZO PER L'EDILIZIA SOSTENIBILE**

Art.75 - Sostenibilità in edilizia

**TITOLO XIV - SANZIONI E NORME TRANSITORIE E FINALI**

Art.76 - Sanzioni

Art.77 - Commissione edilizia

Art.78 - Entrata in vigore del regolamento

## TITOLO I - NORME PROCEDURALI

### Art. 1 - Oggetto del regolamento

1. Il presente regolamento disciplina qualsiasi attività di trasformazione urbanistico-edilizia del territorio dettando disposizioni sulle modalità costruttive, anche di sostenibilità edilizia, con riferimento agli aspetti tecnici, architettonici, estetici, vegetazionali, igienico-sanitari, di sicurezza, di vivibilità e di fruibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi, in attuazione della normativa statale e regionale in materia e del Regolamento di Igiene.

### Art. 2 - Soggetti legittimati a richiedere i titoli abilitativi

1. Sono legittimati a presentare istanza di rilascio del permesso di costruire o denuncia di inizio attività, tanto per il titolo originario, quanto per le relative varianti, i proprietari degli immobili e coloro i quali hanno titolo, legale o negoziale, per eseguire i lavori oggetto dell'istanza o della denuncia.

### Art. 3 - Ipotesi particolari.

1. In caso di trasferimento del titolo che legittima la realizzazione dell'intervento edilizio, il nuovo titolare è tenuto a chiedere la voltura del permesso o della denuncia indicandone i motivi.
2. Nel caso di comproprietà o di contitolarità di diritti che legittimano la realizzazione dell'intervento edilizio o di trasformazione del territorio, l'istanza di rilascio del permesso di costruire o la denuncia di inizio attività devono essere sottoscritti da tutti i comproprietari o contitolari.
3. L'istanza o la denuncia può essere sottoscritta da uno solo dei comproprietari o contitolari, purchè munito

di delega scritta contenente l'atto di assenso degli altri soggetti legittimati, da allegare all'istanza o alla denuncia.

4. Tutti gli interventi che interessino le parti comuni del condominio devono ricevere l'assenso degli altri condomini manifestato attraverso delibera dell'assemblea da allegare all'istanza o denuncia.
5. Sono fatti salvi, in ogni caso, gli interventi finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche in presenza di disabili.

Art. 4 - Istanza per rilascio del permesso di costruire.

1. L'istanza per il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione di interventi edilizi deve essere presentata o trasmessa al Settore sportelli dell'edilizia e delle imprese utilizzando il modello predisposto dal Comune.
2. L'istanza deve contenere:
  - l'indicazione del richiedente;
  - l'indicazione del proprietario o dei soggetti legittimati a presentare l'istanza di cui ai precedenti artt. 2 e 3 (se diversi dal richiedente);
  - l'indicazione del progettista e gli estremi dell'iscrizione all'albo professionale;
  - la descrizione delle opere che si intendono realizzare;
  - il progetto delle opere corredato dagli elaborati prescritti dai successivi artt. 7 e 8 e funzionali all'intervento richiesto.
3. L'istanza e gli elaborati devono essere sottoscritti dal richiedente e dal proprietario o dai soggetti legittimati a presentare l'istanza di cui ai precedenti artt. 2 e 3, se diversi dal richiedente, nonché dal progettista secondo i limiti di competenza stabiliti dalla legislazione sull'ordinamento delle professioni.

Art. 5 - Denuncia di inizio attività (D.I.A.)

1. La denuncia di inizio attività per la realizzazione di un intervento edilizio deve essere presentata o trasmessa al Settore sportelli dell'edilizia e delle imprese utilizzando il modello predisposto dal Comune.
2. La denuncia deve contenere:
  - l'indicazione di chi effettua la denuncia;
  - l'indicazione del proprietario o dei soggetti legittimati a presentare la denuncia di cui ai precedenti artt. 2 e 3 (se diversi da chi effettua la denuncia);
  - l'indicazione del progettista e gli estremi dell'iscrizione all'albo professionale;
  - la descrizione delle opere che si intendono realizzare;
  - il progetto delle opere corredato dagli elaborati prescritti dai successivi artt. 7 e 8 e funzionali all'intervento richiesto;
  - l'asseverazione del progettista per la conformità del progetto agli strumenti urbanistici vigenti e adottati, al presente regolamento edilizio, nonché al rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie;
  - l'indicazione del direttore dei lavori (se diverso dal progettista) e dell'impresa esecutrice;
  - il calcolo degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione.
3. La denuncia e gli elaborati devono essere sottoscritti da chi effettua la denuncia e dal proprietario o dai soggetti legittimati a presentare la denuncia di cui ai precedenti artt. 2 e 3, nonché dal progettista.

Art. 6 - Istanza di autorizzazione paesistica

1. Per gli interventi che ricadono in zona soggetta a vincolo paesistico e ambientale deve essere presentata l'istanza per il rilascio dell'autorizzazione paesistica ai sensi del D.L.vo 22.1.2004 n. 42 utilizzando il modello predisposto dal Comune.
2. All'istanza deve essere allegata la documentazione di cui al successivo art.8 .



Art. 7 - Documenti da allegare all'istanza per il rilascio di permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività

1. La documentazione da allegare all'istanza o denuncia è la seguente:

A) Documenti e dichiarazioni inerenti la titolarità del richiedente e la situazione giuridica dell'immobile:

a) elaborati di progetto sottoscritti dal richiedente o da chi effettua la comunicazione e dal proprietario o dai soggetti legittimati a presentare l'istanza o la denuncia di cui ai precedenti artt. 2 e 3, se diversi dal richiedente o da chi effettua la denuncia;

b) nel caso di condominio, ove ne ricorrano le condizioni, estratto del verbale di assemblea che autorizza l'esecuzione delle opere, con nota di trasmissione da parte dell'amministratore, ferme restando le disposizioni specifiche di cui all'art. 2 della L. 9.1.1989 n.13;

a) indicazione dei precedenti autorizzativi rilasciati dal Comune a conoscenza del richiedente.

B) Elaborati tecnici generali:

a) estratto di mappa catastale con evidenziata l'area di intervento;

b) estratti cartografici dello strumento urbanistico con evidenziata l'area di intervento;

c) rilievo aereofotogrammetrico con evidenziata l'area di intervento;

d) documentazione fotografica d'insieme adeguata all'intervento (per gli edifici antichi o ubicati in un contesto storico deve essere dettagliata nei particolari);

e) relazione tecnica di progetto dettagliata.

C) Elaborati di rilievo:

Gli elaborati devono essere rappresentativi degli immobili e dei luoghi oggetto di intervento:

a) planimetria generale di rilievo dell'area d'intervento e di quella circostante, in scala 1:200 o 1:100, con inseriti:

- limite di proprietà;

- costruzioni esistenti debitamente quotate, manufatti presenti (ad es.

- marciapiedi, recinzioni, parcheggi ecc.) e alberature indicate per tipologie e dimensioni al fine di poter valutare la possibilità di autorizzare con lo stesso provvedimento anche il loro abbattimento;
- dimensioni dell'area di intervento e dei fabbricati, comprese le quote altimetriche;
  - schema di calcolo analitico della superficie dell'area di intervento, della superficie coperta e della s.l.p. di rilievo (nei casi di nuove costruzioni, ampliamenti, cambi di destinazione);
- b) piante di rilievo riportanti:
- le dimensioni interne dei locali ed esterne del fabbricato;
  - la destinazione d'uso dei locali;
  - l'accesso delle singole unità immobiliari con la relativa numerazione;
- c) prospetti di rilievo della/e facciata/e interessata/e dall'intervento in progetto (con indicati i materiali e colori di finitura per tutti i fabbricati con particolare riferimento agli edifici antichi o ricadenti in un contesto storico;
- d) per gli edifici antichi o ricadenti in un contesto storico eventuali risultanze desumibili dalle mappe storiche (mappe napoleoniche, austriache, del regno, ecc.)
- e) sezioni di rilievo complete delle altezze interne dei singoli piani, misurate sotto travetto, lo spessore delle solette, la quota in altezza all'intradosso della linea di colmo e all'intradosso dell'imposta della gronda, la quota progressiva di ogni piano in relazione alla quota zero di riferimento, con l'indicazione della tipologia dei materiali costituenti i solai piani ed inclinati per gli edifici antichi o ubicati in un contesto storico.

D) Elaborati di progetto:

Gli elaborati di progetto devono rappresentare le attività di trasformazione degli immobili e dei luoghi:

- a) planimetria generale di progetto dell'area di intervento e di quella circostante, in scala 1:200 o 1:100 , con inserite:
- le dimensioni dell'area di intervento e dei fabbricati;

- le distanze dai confini, i distacchi dai fabbricati, anche quelli esterni al lotto di proprietà;
  - le fasce di rispetto cimiteriali, stradali, ferroviarie, da elettrodotto, pozzi, ecc.;
  - le quote altimetriche di progetto;
  - le dimensioni delle aree destinate a verde profondo o a superficie permeabile, con indicazione delle piantumazioni;
  - lo schema di calcolo analitico della superficie del lotto, della superficie coperta e della s.l.p. di progetto e del verde profondo per la verifica dei parametri urbanistici;
- b) piante di progetto riportanti:
- le destinazioni d'uso di tutti i locali;
  - le superfici dei locali con il relativo rapporto aeroilluminante;
  - l'accesso alle singole unità immobiliari che, se superiori ad una, devono essere numerate;
  - le dimensioni dei locali ed esterne del fabbricato;
  - la pianta del tetto con la posizione e le dimensioni dei comignoli, lucernari, abbaini, tasche ed eventuali volumi tecnici ed apparati tecnologici;
- c) prospetti di progetto della/e facciata/e dell'intervento (con l'indicazione dei materiali di finitura e colori per tutti i fabbricati con particolare riferimento agli edifici antichi o ubicati in un contesto storico);
- d) sezioni di progetto in numero sufficiente a rappresentare l'intervento comprendenti parte del terreno circostante con indicate le quote esterne all'intradosso in prossimità della linea del colmo e all'intradosso dell'imposta della gronda misurate sotto travetto, le altezze dei locali, gli spessori con l'indicazione dei materiali da usarsi e le quote interne progressive delle solette di ogni piano in relazione alla quota zero di riferimento;
- e) planimetria di progetto con indicato lo schema fognario presentato al soggetto cui è affidata la conduzione del pubblico servizio di raccolta e convogliamento delle acque reflue urbane indicante il recapito finale e

la rete fognaria interna all'area di intervento;

- f) planimetria riportante la dimensione di eventuali aree esterne al fabbricato adibite a parcheggi pertinenziali, secondo la L. 22.3.1989 n.122, con allegato schema di calcolo analitico;
- g) dettagli in scala adeguata che evidenzino l'ubicazione, materiali e consistenza degli impianti tecnologici quali: antenne radio-televisive o telefoniche, macchinari per raffrescamento e/o ricambio d'aria, extracorsa ascensori, ecc.;
- h) elaborati grafici a descrizione dei sistemi di protezione anticaduta di cui al D.Lgs. 494/96 e successive modifiche ed integrazioni.

E) Elaborati di sovrapposizione:

Planimetria (in scala 1:200), piante, prospetti e sezioni di confronto atte a rappresentare l'intervento secondo i seguenti colori:

- giallo per le demolizioni;
- rosso per le costruzioni;
- verde per le mancate demolizioni rispetto all'ultimo progetto approvato;
- azzurro per le mancate costruzioni rispetto all'ultimo progetto approvato.

F) Eventuali ulteriori allegati in relazione al tipo di intervento:

- a) elaborati grafici almeno in scala 1:100 che devono evidenziare i percorsi accessibili che partendo dal suolo pubblico si articolano attraverso l'entrata, gli spazi comuni e le singole unità immobiliari evidenziando tutte le differenze di quota presenti e le modalità per superarle. Le piante delle unità immobiliari devono riportare la disposizione dei sanitari dei servizi igienici;
- b) relazione tecnica che evidenzi la ragionevole fattibilità dell'adeguamento dell'immobile, ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche per l'adattabilità;
- c) per il recupero dei sottotetti calcolo analitico dell'altezza media ponderale con allegata dimostrazione grafica;
- d) progetto impianti ai sensi della L. 5.3.1990 n.46, oppure dichiarazione del progettista

- sulla non necessità, da presentarsi prima del rilascio del provvedimento;
- e) documentazione prescritta dalla L. 9.1.1991 n. 10 e successive modifiche ed integrazioni da presentarsi prima dell'inizio dei lavori oppure eventuale dichiarazione del progettista sulla non necessità di presentazione;
  - f) prospetto per la definizione della classe dell'edificio con annessa tabella delle superfici utili e non residenziali, delle singole unità immobiliari, ai fini della determinazione del contributo sul costo di costruzione;
  - g) computo metrico estimativo, qualora necessario per il calcolo del contributo di costruzione;
  - h) sezioni longitudinali del terreno estese all'area circostante con indicazioni delle quote altimetriche di rilievo e di progetto;
  - i) attestazione della richiesta del parere di conformità dei Vigili del Fuoco oppure dichiarazione, resa dal progettista, di attività non soggetta;
  - l) per i nuovi edifici, relazione attestante la congruità dell'intervento ai requisiti acustici passivi degli edifici prescritti dalle vigenti disposizioni. E' fatto salvo il piano di impatto acustico per i progetti sottoposti a valutazione di impatto ambientale di cui all'art. 8 della L. 26.10.1995 n. 447.

G) Ulteriori precisazioni:

- a) gli elaborati di rilievo, progetto e sovrapposizione (piante, prospetti e sezioni) devono essere rappresentati secondo le seguenti scale:
  - 1:50 per gli edifici e per i fabbricati di rilievo storico e architettonico;
  - 1:100 per le zone B, C, D, E, F, degli strumenti di pianificazione vigenti;
  - sono fatte salve ulteriori specifiche prescrizioni contenute nelle norme di attuazione dello strumento urbanistico generale;
- b) nel caso di vincolo idrogeologico deve essere prodotta ulteriore copia di tutta la documentazione del presente articolo;
- c) nel caso di interventi di edilizia sostenibile deve essere presentata relazione tecnica di sostenibilità a firma di un

professionista, completa di allegati grafici che dimostrino l'efficacia delle soluzioni proposte;

- d) eventuale documentazione prescritta dal PAI (Piano di Assetto Idrogeologico) e relativa normativa;
  - e) autocertificazione a firma del progettista attestante la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie relativamente a interventi di edilizia residenziale.
2. La documentazione di cui al comma precedente deve essere presentata in tre copie al Settore sportelli dell'edilizia e delle imprese; una quarta copia è necessaria solo quando l'intervento interessa un ambito stradale (passi carrai, recinzioni su strada, creazione di parcheggi ecc.).

Art. 8 - Documenti da allegare per le istanze o denunce di cui al precedente articolo soggette a vincolo paesistico

1. La documentazione per le istanze o denunce di cui al precedente articolo il cui intervento ricade in zone soggette a vincolo paesistico e/o ricadenti nel Parco delle Colline deve esser presentata in cinque copie complete.

Oltre alla documentazione richiesta dal precedente art. 7 devono essere presentati:

- A) Elaborati per la rappresentazione dello stato di fatto:
  - a) planimetria quotata in scala 1:2000 o 1:1000 in relazione alla dimensione e localizzazione dell'intervento, con individuazione degli elementi costitutivi e rappresentativi del paesaggio che si ritenga utile considerare;
  - b) documentazione fotografica che rappresenti da più punti di vista, in modo panoramico l'edificio e l'area oggetto dell'intervento con allegata planimetria indicante i punti di ripresa fotografica;
  - c) relazione descrittiva delle caratteristiche delle finiture originali (quali, ad esempio, il tipo di intonaco, di tinteggiatura delle superfici, di trattamento delle opere metalliche e lignee, dei materiali di gronda e di copertura ecc.);

- d) piano quotato (planimetria con indicate le quote altimetriche significative) almeno in scala 1:200 comprendente le specie vegetali presenti relazionata alla più vicina sede stradale; nel caso di territorio in declivio il progetto deve essere corredato da una o più sezioni quotate estese a tutto il territorio oggetto dell'intervento, sede stradale ed edifici circostanti;
- e) eventuali studi, indagini e rilievi specialistici in funzione del tipo di trasformazione quali:
  - indagini geologiche (per interventi che prevedono costruzioni interrato, movimenti di terreno, opere idrauliche e di regimentazione delle acque);
  - indagini sulla vegetazione (per interventi volti a modificare l'assetto arboreo ed erbaceo dell'area).

B) Elaborati di progetto:

- a) planimetria con l'inserimento ambientale del progetto (in scala 1:200);
- b) particolari costruttivi significativi in scala 1:20 (ad es. cornicioni, balconate, ringhiere, gronde, ecc.) con l'indicazione dei materiali di impiego, dei relativi colori (campionati), dei sistemi costruttivi e delle essenze impiegate;
- c) fotomontaggio e simulazione fotografica che evidenzia l'inserimento nel contesto dell'opera progettata o simulazione computerizzata;
- d) eventuale rappresentazione prospettica o assonometria dell'intervento per le nuove costruzioni e per le ristrutturazioni integrali;
- e) relazione tecnica che contenga la descrizione del tipo di progetto, tutti gli elementi descrittivi che consentono di valutare l'intervento proposto in relazione al paesaggio e al vincolo insistente sull'area, ed i riferimenti storici (per interventi che interessano edifici costruiti anteriormente all'anno 1920);
- f) eventuali studi e soluzioni relativi alle trasformazioni geomorfologiche;
- g) studi e soluzioni relative alla vegetazione volti a modificare l'assetto arboreo dell'area;
- h) dettagli in scala adeguata che evidenzino l'ubicazione, materiali e consistenza degli

impianti tecnologici quali: antenne radio-televisive o telefoniche, macchinari per raffrescamento e/o ricambio d'aria, extracorsa ascensori, ecc.

Art. 9 - Caratteristiche degli elaborati grafici

1. Gli elaborati grafici non devono riportare correzioni manuali successivamente alla stampa, devono essere adeguatamente piegati in formato "A4". Qualora gli elaborati abbiano grandezza maggiore del formato "A4", devono essere adeguatamente piegati e non graffiati tra loro in modo da essere facilmente consultabili. Nel caso di più elaborati, devono essere numerati progressivamente.
2. E' fatta salva la facoltà del Comune, coerentemente con quanto disposto dal Capo IV del D.P.R. 28.12.2000 n.445 finalizzato a migliorare la gestione amministrativa, di disporre l'attività della gestione informatica dei documenti relativi all'attività edilizia.  
In particolare la gestione informatica riguarderà la trasmissione di domande con relativi elaborati grafici in formato digitale, l'attivazione di archivi informatici, il rilascio di provvedimenti autorizzativi informatizzati.
3. In attuazione delle procedure di cui al comma 2, a decorrere dalla data di approvazione del presente Regolamento, per i nuovi edifici deve essere prodotta copia degli elaborati grafici in formato elettronico da depositare al momento del rilascio del permesso di costruire o all'attivazione della D.I.A..



## TITOLO II - PROCEDIMENTO DI RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

### Art.10 - Presentazione dell'istanza

1. Il Settore sportelli dell'edilizia e delle imprese ricevuta l'istanza per il rilascio del permesso di costruire, ne rilascia ricevuta con l'indicazione del responsabile del procedimento.  
Dalla data di presentazione o di ricevimento decorrono i termini per il procedimento ed il rilascio del permesso previsti dalla vigente normativa.

### Art.11 - Istruttoria

1. Dopo la presentazione dell'istanza il responsabile del procedimento assegna la pratica ad un "tecnico istruttore" che provvede:
  - alla verifica della completezza della documentazione prescritta;
  - alla richiesta di eventuali integrazioni documentali;
  - alla redazione della relazione istruttoria.

### Art.12 - Integrazioni documentali

1. Nel caso di presentazione di istanza carente della documentazione richiesta, il responsabile del procedimento invia a chi ha presentato l'istanza stessa richiesta di integrazione documentale entro trenta giorni dal ricevimento dell'istanza.
2. I termini per il procedimento ed il rilascio del permesso di costruire sono interrotti dalla data di invio della richiesta e riprendono a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.  
Trascorsi centoventi giorni dall'invio della richiesta senza risposta, l'istanza viene archiviata.

#### Art.13 - Acquisizione pareri e relazione istruttoria

1. Il responsabile del procedimento anche tramite il "tecnico istruttore" di cui al precedente art. 12 acquisisce i pareri necessari per predisporre la relazione istruttoria.
2. Il responsabile del procedimento può anche disporre di acquisire i pareri di cui sopra con conferenza di servizio.
3. Dopo l'acquisizione dei documenti integrativi e dei pareri, il responsabile del procedimento acquisisce agli atti la relazione istruttoria che deve contenere:
  - la valutazione motivata sulla conformità o non conformità del progetto agli strumenti urbanistici ed alla normativa vigente con le relative dimostrazioni;
  - la definizione dell'intervento edilizio;
  - il calcolo degli oneri.
4. La pratica istruita viene trasmessa dal responsabile del procedimento alla commissione edilizia, ed al dirigente responsabile del Settore sportelli dell'edilizia e delle imprese per le determinazioni in merito.

#### Art.14 - Rilascio del permesso di costruire e dell'autorizzazione paesaggistica

1. Il dirigente responsabile del Settore sportelli dell'edilizia e delle imprese, valutate le risultanze dell'istruttoria, la relazione del responsabile del procedimento ed il parere della commissione edilizia, accoglie la domanda o la rigetta con motivato parere comunicato a chi ha presentato l'istanza.  
Il rigetto è preceduto da preavviso ai sensi dell'art. 10 bis della L.7.8.1990 n.241 e successive modifiche ed integrazioni.
2. Il dirigente responsabile del Settore sportelli dell'edilizia e delle imprese può rilasciare il permesso di costruire con prescrizioni riguardanti le modalità di attuazione dei lavori e particolari adempimenti a carico di chi ha presentato l'istanza o del direttore dei lavori.

3. Analogamente il dirigente di cui sopra rilascia l'autorizzazione paesaggistica per gli interventi edilizi e/o di modifica dell'assetto geomorfologico e vegetazionale nelle zone soggette a vincolo paesistico; tale autorizzazione costituisce necessario presupposto per il rilascio del permesso di costruire sempre nelle suddette zone a vincolo.
4. L'autorizzazione paesaggistica, qualora di competenza di Ente diverso dal Comune, deve essere allegata alla richiesta di permesso di costruire.
5. Dell'avvenuta emanazione del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio.

### TITOLO III - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.)

#### Art.15 - Presentazione della D.I.A.

1. Il Settore sportelli dell'edilizia e delle imprese ricevuta la denuncia di inizio attività (D.I.A.), rilascia ricevuta con l'indicazione del responsabile del procedimento.
2. Dalla data di presentazione o di ricevimento decorre il termine previsto per l'accertamento della conformità delle opere.
3. La D.I.A. deve essere presentata trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori.
4. L'inizio dei lavori mediante la procedura della D.I.A. è subordinato al preventivo rilascio di nulla osta o di autorizzazione paesaggistica nel caso, rispettivamente, di beni culturali o paesaggistici sottoposti a specifica tutela e comunque decorsi 30 giorni dai sopraccitati nulla osta e autorizzazione paesaggistica.
5. L'autorizzazione paesaggistica, qualora di competenza di Ente diverso dal Comune, deve essere allegata alla comunicazione della D.I.A.
6. Nel caso di interventi assentiti mediante permesso di costruire, è possibile la presentazione di D.I.A. per varianti che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modifichino la destinazione d'uso e la categoria dell'intervento edilizio, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

#### Art.16 - Istruttoria

1. Dopo la presentazione della D.I.A. il responsabile del procedimento assegna la pratica ad un "tecnico istruttore" che provvede:
  - alla verifica della completezza della documentazione;
  - alla proposta di eventuali integrazioni documentali;

- alla verifica della conformità urbanistico-edilizia;
  - alla verifica del calcolo del contributo di costruzione;
  - alla presa d'atto della dichiarazione di conformità alla normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.
2. Il "tecnico istruttore" propone al responsabile del procedimento:
- l'archiviazione della pratica in caso di accertamento della conformità urbanistico-edilizia dell'intervento;
  - il rigetto per carenza della documentazione presentata;
  - la prescrizione di particolari adempimenti a carico del committente, del proprietario o del direttore dei lavori.
- La richiesta di integrazioni sospende i termini del procedimento della D.I.A.; gli stessi riprendono a decorrere dalla data del ricevimento delle integrazioni richieste.
3. Nel caso di difformità urbanistico-edilizia della D.I.A. presentata, il dirigente responsabile del Settore sportelli dell'edilizia e delle imprese, su proposta del responsabile del procedimento, notifica al committente, entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione o delle integrazioni documentali, l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'Autorità Giudiziaria e l'Ordine Professionale di appartenenza.
4. Il dirigente responsabile del Settore sportelli dell'edilizia e delle imprese può richiedere, riguardo alla D.I.A., il parere della commissione edilizia, rispettando i tempi previsti dalla normativa vigente.

Art.17 - Inizio lavori

1. L'inizio dei lavori deve avvenire entro un anno dalla data di rilascio del permesso di costruire. Il termine può essere prorogato per un massimo di ulteriori dodici mesi, con provvedimento motivato del dirigente responsabile del Settore sportelli dell'edilizia e delle imprese, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà di chi ha presentato istanza per il rilascio del permesso di costruire.
2. La proroga deve essere richiesta anteriormente alla scadenza del termine per l'inizio dei lavori.
3. Il titolare del permesso di costruire deve comunicare al Settore sportelli dell'edilizia e delle imprese la data di effettivo inizio dei lavori e deve esporre un cartello indicatore con dimensioni minime di mt. 1 per mt. 0,70 con gli estremi del permesso di costruire, con l'indicazione del titolare del permesso, del progettista e direttore lavori e coordinatore della sicurezza, delle opere strutturali, impiantistiche, di isolamento termico ed acustico e con la denominazione dell'impresa costruttrice.  
In caso di edilizia convenzionata, il cartello deve indicare il numero di alloggi convenzionati, la loro consistenza e il prezzo a metro quadrato fissato dalla convenzione.  
Contestualmente alla comunicazione di inizio lavori devono essere prodotti al Settore sportelli dell'edilizia e delle imprese i seguenti documenti:
  - la denuncia delle opere in cemento armato ed a struttura metallica ai sensi dell'art. 65 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 all'inizio effettivo delle stesse;
  - la certificazione comprovante la regolarità dell'impresa incaricata dei lavori dei versamenti contributivi agli istituti previdenziali, infortunistici ed assicurativi compresa la Cassa assistenziale paritetica edile di Brescia e Provincia per le imprese che applicano il contratto edili ed affini.
4. Contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori deve inoltre essere prodotta al Settore

sportelli dell'edilizia e delle imprese una dichiarazione attestante l'ubicazione delle discariche prescelte per il conferimento dei materiali di risulta, la quale deve essere autorizzata a norma di legge per i rifiuti speciali inerti. La documentazione comprovante l'avvenuto conferimento dei materiali a detta discarica deve essere conservata ed esibita a richiesta dell'autorità competente. In alternativa, previo parere dell'A.R.P.A., può essere prodotto l'impegno a reimpiegare i materiali di risulta in modo che non vengano a costituire rifiuto, con descrizione dettagliata delle modalità del riutilizzo.

5. Nel caso l'intervento preveda lo scavo di terre o rocce, fatte salve specifiche procedure conseguenti all'obbligatorietà della V.I.A., i materiali possono essere riutilizzati, anche in siti diversi, secondo un progetto approvato dal Settore sportelli dell'edilizia e delle imprese previo parere dell'A.R.P.A. Il parere dell'A.R.P.A. deve attestare che eventuali inquinanti contenuti nelle terre e rocce scavate siano entro i limiti di legge.
6. Le prescrizioni di cui al presente articolo sono valide anche per le denunce di inizio attività (D.I.A.).

#### Art.18 - Termine lavori

1. I lavori devono essere ultimati entro il termine di tre anni dal loro inizio. Il termine può essere prorogato, con provvedimento motivato del dirigente responsabile del Settore sportelli dell'edilizia e delle imprese, in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive o per opere pubbliche con finanziamento previsto in più esercizi finanziari. La proroga deve essere richiesta anteriormente alla scadenza del titolo autorizzativo.
2. L'ultimazione dei lavori va comunicata al sportelli dell'edilizia e delle imprese utilizzando il modello predisposto dal Comune.
3. I lavori eseguiti con la procedura della D.I.A. comportano la presentazione al Settore sportelli dell'edilizia e delle imprese di un certificato di collaudo finale con il quale il progettista o un

tecnico abilitato attesta la conformità dell'opera al progetto presentato.

Art.19 - Rilascio del certificato di agibilità

1. L'istanza per il rilascio del certificato di agibilità deve essere presentata o trasmessa al Settore sportelli dell'edilizia e delle imprese entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori ed utilizzando il modello predisposto dal Comune.
2. L'istanza deve contenere:
  - a) la dichiarazione del direttore dei lavori che deve certificare sotto la propria responsabilità:
    - la conformità delle opere eseguite rispetto al progetto approvato ed alle eventuali successive varianti;
    - la salubrità degli ambienti;
    - la conformità degli impianti per lo smaltimento delle acque reflue e dei liquami;
  - b) una copia dell'autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura;
  - c) i certificati di collaudo e le dichiarazioni di conformità nelle seguenti materie:
    - sicurezza ed idoneità delle strutture rispetto alla destinazione d'uso;
    - sicurezza degli impianti;
    - abbattimento delle barriere architettoniche;
    - inquinamento idrico, atmosferico e acustico (per attività produttive);
  - d) il certificato di prevenzione incendi rilasciato dai Vigili del Fuoco oppure dichiarazione di esenzione da parte del direttore dei lavori;
  - e) le planimetrie catastali e ricevuta della denuncia di iscrizione o di variazione al catasto dell'immobile;
  - f) l'attribuzione del numero civico da parte del Comune;
  - g) l'attestazione del versamento dei diritti di sopralluogo;
  - h) dichiarazione del direttore dei lavori attestante la corretta realizzazione degli accorgimenti per raggiungere i requisiti acustici passivi previsti nel progetto depositato all'inizio dei lavori.
3. Entro 30 giorni dalla ricezione della domanda, il dirigente responsabile del Settore sportelli dell'edilizia e delle imprese, previa eventuale ispezione all'edificio, rilascia il certificato di



agibilità. Trascorso inutilmente il termine di cui sopra, l'agibilità si intende attestata entro 30 giorni, qualora sia stato presentato il parere dell'A.S.L.

In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di 60 giorni.

#### Art. 20 - Dichiarazione di inagibilità.

1. Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione dell'inagibilità dell'edificio o di parte di esso, qualora ne ricorrano i presupposti di legge.

#### Art.20 bis - Vigilanza sulle costruzioni

1. Il Dirigente del Settore sportelli dell'edilizia e delle imprese è responsabile della vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune per assicurare la rispondenza alle leggi del settore ed alle modalità esecutive del progetto presentato. Per il controllo durante l'esecuzione dei lavori si avvarrà di personale appositamente incaricato che avrà facoltà di effettuare sopralluoghi per constatare il regolare andamento dei lavori e la loro corrispondenza con il progetto approvato. Il predetto personale avrà libero accesso nel cantiere e dovrà ottenere dal direttore dei lavori tutti i chiarimenti necessari che verranno richiesti.

TITOLO V - LA COMMISSIONE EDILIZIA E LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

Art.21 - Competenze della commissione edilizia.

1. La commissione edilizia è organo di consulenza tecnica del Comune in materia edilizia-urbanistica e per le attività insediabili sul territorio .  
In particolare la commissione edilizia esamina ed esprime un parere consultivo per:
  - progetti di competenza comunale relativi a nuovi edifici pubblici o ad ampliamenti consistenti, ad interventi di ristrutturazione e restauro degli stessi;
  - progetti relativi a nuovi assetti viari con o senza nuove strade di previsione o che comunque comportino effetti sulla mobilità in generale;
  - progetti di nuovi parchi o di significative ristrutturazioni degli stessi;
  - progetti di opere pubbliche;
  - progetti allegati alle richieste per ottenere il permesso di costruire;
  - progetti allegati a D.I.A. per immobili assoggettati a vincoli ambientali o, in ogni caso, ritenuti di particolare importanza dal dirigente responsabile del Settore sportelli dell'edilizia e delle imprese;
  - piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e privata e relative varianti.
  
2. La commissione edilizia emette il parere valutando:
  - il rapporto e la coerenza con il contesto urbano;
  - la qualità architettonica ed edilizia del progetto;
  - l'impatto estetico e visuale dell'intervento;
  - la conformità del progetto alla normativa urbanistico-edilizia.

La commissione emette parere favorevole quando il progetto risponde positivamente ai parametri sopra descritti di valutazione della qualità architettonica delle opere proposte e di conformità urbanistico-edilizia.

In caso di non rispondenza ai parametri sopra descritti, esprime parere negativo e suggerisce o prescrive le opportune modifiche.

Il dirigente responsabile del Settore sportelli dell'edilizia e delle imprese può, con provvedimento motivato, discostarsi dal parere della commissione edilizia, rendendo edotta la stessa nella seduta immediatamente successiva.

La commissione edilizia individua inoltre interventi da sottoporre alla commissione per il paesaggio ai sensi dell'art. 26, comma 2, del presente regolamento edilizio, ritenuti di particolare e significativo impatto paesistico e ambientale, seppur in zone non assoggettate a vincolo paesaggistico.

#### Art. 22 - Composizione della commissione edilizia

1. La commissione edilizia è composta:
  - da un dirigente del Comune, diverso dal dirigente responsabile del Settore sportelli dell'edilizia e delle imprese, che la presiede, designato dal Direttore generale che provvede alla designazione anche del sostituto in caso di assenza o impedimento dello stesso;
  - da dodici cittadini esperti nelle materie e discipline sotto indicate:
    - **due** esperti in materie giuridiche e amministrative, con particolare riguardo alle questioni urbanistico-edilizie,
    - un esperto in materie artistiche, archeologiche e museologiche;
    - un esperto in materia di abbattimento delle barriere architettoniche ai sensi dell'art. 13, 3° comma, della L.R. 20.2.1989 n. 6;
    - un esperto di mobilità e traffico;
    - un esperto in tecniche di "edilizia sostenibile";
    - un esperto in progettazione del verde;
    - due esperti in urbanistica;
    - tre esperti in progettazione.
2. I membri della commissione edilizia, diversi dal Presidente, sono nominati dalla Giunta comunale a seguito di procedimento previsto dallo Statuto e dal Regolamento per il funzionamento del consiglio e della giunta comunali.
3. I membri della commissione edilizia durano in carica tre anni e sono rinominabili consecutivamente una sola volta.

4. Alla commissione edilizia partecipa inoltre, con funzione di relatore il dirigente responsabile del Settore sportelli dell'edilizia e delle imprese o suo delegato; le funzioni di segreteria sono assunte da un funzionario incaricato dal dirigente responsabile del Settore di cui sopra.
5. A richiesta del Presidente possono partecipare alla commissione edilizia, senza diritto di voto, altri soggetti di comprovata esperienza per l'espressione di pareri su temi e discipline specifiche o a conoscenza di fatti o situazioni.
6. La composizione della commissione edilizia come sopra prevista garantisce al suo interno la rappresentatività della categoria dei costruttori e delle organizzazioni sindacali e la presenza di professionisti iscritti all'Ordine degli Architetti, degli Ingegneri e al Collegio dei Geometri individuata nell'ambito delle candidature proposte dai suddetti organismi, tenuto conto delle indicazioni del comitato di valutazione. La nomina della commissione edilizia avviene anche in mancanza o carenza di candidature presentate dalle categorie di cui sopra.

#### Art.23 - Funzionamento della commissione edilizia

1. La commissione edilizia si riunisce normalmente con frequenza bisettimanale e ogni volta che il presidente lo ritenga necessario.
2. Il presidente fissa la data di convocazione e stabilisce l'ordine dei lavori.
3. Per la validità delle sedute è necessaria la presenza di almeno la metà più uno dei membri in carica della commissione edilizia.
4. Le determinazioni della commissione edilizia sono validamente assunte con il voto favorevole della maggioranza dei votanti; in caso di parità prevale il voto del presidente.
5. Delle sedute viene redatto verbale, che deve essere consegnato ai membri nella successiva seduta.

#### Art.24 - Esame dei pre-progetti

1. Al fine di agevolare una progettazione qualificata e coerente con le previsioni degli strumenti di pianificazione vigenti, la commissione edilizia può valutare pre-progetti relativi a planivolumetrici o ad edifici soggetti a convenzionamento ed esprimere un parere di massima sui contenuti essenziali del pre-progetto soprattutto in relazione al contesto urbanistico circostante ed alle caratteristiche tipologiche. Tali pre-progetti, da presentarsi in due copie con elaborati sufficienti ad evidenziarne le caratteristiche, vengono esaminati dalla commissione entro trenta giorni dalla presentazione. I pre-progetti devono essere sottoscritti oltre che dal progettista anche da tutti i proprietari.

#### Art.25 - Sottocommissioni

1. Allo scopo di favorire l'attività della commissione edilizia la stessa può articolarsi in sottocommissioni, composte a turno da membri della commissione stessa.
2. Le sottocommissioni rimettono gli atti alla commissione con motivato parere. La commissione edilizia può confermare il parere della sottocommissione oppure emettere un nuovo e diverso parere.

#### Art.26 - Competenze della commissione per il paesaggio

1. La commissione per il paesaggio assume le competenze consultive attribuite al Comune dall'art. 81, comma 3, della L.R. 11.03.2005 n. 12.
2. La commissione per il paesaggio, secondo le disposizioni dell'art. 30 delle norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, esprime inoltre parere relativamente all'impatto paesistico di tutti gli interventi edilizi ad esclusione di quelli di manutenzione, restauro e risanamento conservativo che la commissione edilizia reputi di particolare e significativo impatto paesistico e ambientale in zone non soggette a vincolo paesistico. Tali progetti devono essere corredati di adeguata documentazione

analoga a quella prescritta per l'esame paesistico nelle zone assoggettate a specifico vincolo ambientale.

#### Art.27 - Composizione della commissione per il paesaggio

1. La commissione per il paesaggio è composta da tre membri, compreso il presidente, aventi particolare, qualificata e pluriennale esperienza nella tutela paesaggistico-ambientale.
2. I componenti la commissione per il paesaggio ed il relativo Presidente sono nominati dalla Giunta comunale a seguito di procedimento previsto dallo statuto e dal Regolamento per il funzionamento del consiglio e della giunta comunali.
3. In caso di assenza o impedimento del presidente ne svolge le funzioni il membro della commissione più anziano di età.
4. Per la validità delle sedute è necessaria la presenza di almeno due membri.

#### Art.28 - Funzionamento della commissione per il paesaggio

1. I membri della commissione per il paesaggio durano in carica tre anni e sono rinominabili consecutivamente una sola volta.
2. Il presidente fissa la data di convocazione delle sedute e stabilisce l'ordine dei lavori.
3. I pareri della commissione per il paesaggio sono adottati con il voto favorevole della maggioranza dei componenti. In caso di parità prevale il voto del presidente.

#### Art.29 - Conflitto di interessi

1. Qualora la commissione edilizia e la commissione del paesaggio trattino argomenti che interessano direttamente o indirettamente alcuno dei suoi membri,

oppure il coniuge, parenti ed affini entro il quarto grado, l'interessato deve astenersi ed uscire dalla sala di riunione.

2. Dell'osservanza di tale condizione deve essere presa nota nel verbale.

Art.30 - Decadenza dei membri della commissione edilizia e del paesaggio

1. I membri della commissione edilizia e della commissione per il paesaggio che senza giustificato motivo restano assenti per più di quattro sedute consecutive o per dodici sedute nel corso di un anno solare decadono.
2. La decadenza è dichiarata dalla Giunta comunale, che provvede alla nomina dei sostituti.
3. I sostituti cessano dall'incarico alla scadenza della commissione di cui fanno parte.

## TITOLO VI - DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA

### Art.31 - Ambiente urbano

1. Gli interventi edilizi pubblici e privati, nella progettazione, nella costruzione e nell'uso, devono essere rivolti a migliorare l'ambiente della città nei termini del suo completo utilizzo e di vivibilità, nei suoi aspetti ambientali e culturali.  
Pertanto la commissione edilizia e la commissione per il paesaggio, come da competenze previste agli articoli 21 e 26, valutano la coerenza dei progetti edilizi in riferimento agli obiettivi sopra citati.

### Art.32 - Salvaguardia e formazione del verde

1. La progettazione edilizia deve comprendere una adeguata progettazione delle aree verdi circostanti gli edifici con specificate le caratteristiche degli alberi ed arbusti esistenti e di progetto.
2. La formazione ed il mantenimento del verde devono essere finalizzati al conseguimento di evidenti miglioramenti ambientali e all'arricchimento del patrimonio arboreo sia in senso qualitativo, che quantitativo, inteso anche dal punto di vista dell'incremento della biodiversità.
3. La progettazione del verde deve attenersi ai seguenti principi:
  - a) il ricorso al verde non ha soltanto un valore decorativo, bensì questo deve essere progettato e quantificato in modo da produrre effetti sul microclima dell'area sia mitigando i picchi di temperatura estivi grazie all'evapotraspirazione, sia controllando l'irraggiamento solare diretto sugli edifici e sulle superfici circostanti durante le diverse ore del giorno, mediante ombreggiamento;
  - b) la disposizione della vegetazione o di altri schermi deve avvenire in modo tale da massimizzare sia l'ombreggiamento degli edifici durante il periodo estivo che la loro insolazione in quello



invernale; più esattamente le azioni sopra citate devono essere applicate prioritariamente a:

- superfici vetrate e/o trasparenti esposte a sud e sud ovest;
  - sezioni esterne di dissipazione del calore degli impianti di climatizzazione, tetti e coperture;
  - pareti esterne esposte a ovest, ad est ed a sud;
- c) le superfici capaci di assorbire radiazione solare (alberi, pergolati, ecc.) devono essere posizionate ad una distanza dall'edificio che dipende dalle specie o dal materiale usato, ma sempre con l'intento di cui al precedente punto b;
- d) le parti più basse delle pareti perimetrali degli edifici esposte ad est e ad ovest devono essere ombreggiate per mezzo di cespugli;
- e) è consigliato l'uso di rampicanti sulle facciate per consentire buone riduzioni dell'assorbimento della radiazione solare in estate e una riduzione delle dispersioni per convezione in inverno.

4. Compatibilmente con vincoli di natura artistica ed architettonica, è consigliato il ricorso al verde nel caso di edifici con copertura piana. Tale scelta, se correttamente applicata (isolamento delle coperture, carichi strutturali, forme di manutenzione del verde, ecc.) può avere il duplice effetto di migliorare l'inerzia termica estivo-invernale e favorire il riutilizzo delle acque meteoriche.
5. Ogni intervento di piantumazione deve prevedere l'uso di essenze autoctone o comunque naturalizzate e, particolarmente se disposte a sud del sito, a foglia caduca in modo da consentire apporti solari invernali.

#### Art.33 - Reti ed impianti tecnologici degli edifici

1. Gli edifici devono essere dotati di canalizzazioni per i servizi di fognatura, distinte in acque nere e bianche, idrici, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'energia termica e di telecomunicazione e devono essere allacciati alle relative reti ed infrastrutture secondo gli specifici regolamenti, ove previsti.
2. L'installazione degli apparati di ricezione, singoli e collettivi, delle trasmissioni radiotelevisive satellitari deve ispirarsi ai principi della

salvaguardia del decoro della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale .

3. Al fine di garantire la salvaguardia degli aspetti paesaggistici dell'ambiente e decoro sull'intero territorio sono vietate le installazioni di antenne paraboliche all'esterno di balconi, terrazzi che non siano di copertura, su comignoli di particolare rilevanza stilistica, in giardini e cortili. Le stesse devono essere collocate sulla copertura degli edifici, possibilmente sul versante opposto alla pubblica via ed essere previste e progettate in modo centralizzato a livello condominiale.
4. Gli apparecchi per il condizionamento degli ambienti, sono vietati sulle facciate prospicienti le vie e piazze pubbliche. Possono essere posti all'interno dei parapetti di balconi e logge. Non possono essere installati sull'estradosso delle falde di copertura. Possono essere ammessi sulle coperture piane previa dimostrazione del ragionevole impossibilità di ubicazione alternativa e subordinatamente alla dimostrazione della verifica dimensionale degli impianti e alla messa in opera di adeguate schermature ed accorgimenti di mitigazione anche in relazione all'intorno. Possono essere installati nelle rientranze dei corpi di fabbrica prospicienti i cortili o giardini privati previo opportune schermature. Devono possibilmente essere previsti e progettati in modo centralizzato a livello condominiale.
5. A partire dal 1° gennaio 2008, per gli edifici di nuova costruzione e quelli esistenti con superficie lorda di pavimento superiore a 1.000 mq. oggetto di ristrutturazione integrale o di demolizione e ricostruzione, è obbligatorio l'utilizzo di fonti rinnovabili per la produzione di energia termica ed elettrica (reti di teleriscaldamento, impianti solare termico, impianti fotovoltaici). In particolare, l'impianto di produzione di energia termica deve essere progettato e realizzato in modo da coprire almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria con l'utilizzo delle predette fonti di energia. Tale limite è ridotto al 20% per gli edifici situati nei centri storici.
6. Per gli edifici di cui sopra la predisposizione all'allaccio alle reti di teleriscaldamento è obbligatoria nel caso di presenza di tratte di rete ad una distanza inferiore a metri 1.000, ovvero in

presenza di progetti approvati nell'ambito di strumenti di pianificazione vigenti.

7. Per gli edifici di nuova costruzione deve essere prevista l'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica non inferiore a 0,2 kw per ciascuna unità abitativa.
8. Devono essere previsti idonei manufatti per i gruppi di misura per la fornitura dei vari servizi tecnologici alle utenze (acqua, elettricità, teleriscaldamento, gas, ecc.). Detti manufatti, da concordare con i relativi gestori, è necessario siano posti su area privata e senza costruzioni sottostanti; dovranno essere accessibili da area pubblica o permanentemente aperta al pubblico, in muratura e contestualizzati con l'intervento edilizio e le recinzioni previste. La loro ubicazione dovrà avvenire nel rispetto della normativa vigente e dovranno essere dimensionati in modo da contenere tutte le apparecchiature.
9. In conformità alla normativa vigente e qualora ritenuto necessario dal gestore del servizio di distribuzione dell'energia elettrica, devono essere resi disponibili locali o porzioni di terreno adeguati alla realizzazione di cabine di trasformazione eventualmente occorrenti e compatibilmente con l'entità dell'intervento.
10. Ai fini della tutela delle risorse idriche, gli edifici di nuova costruzione e quelli esistenti oggetto di ristrutturazione integrale o di demolizione e ricostruzione, devono essere dotati di sistemi di accumulo e riutilizzo delle acque meteoriche per gli eventuali usi di innaffio del verde privato. Potrà essere ammessa la deroga in caso di dimostrata assenza di idonei spazi pertinenziali.

Art.34 - Modalità operative per il risparmio energetico e la certificazione della qualità energetica degli edifici

1. Gli edifici e gli impianti di nuova costruzione e gli edifici e gli impianti ristrutturati devono essere concepiti e realizzati in modo da consentire il contenimento del consumo di energia primaria per il riscaldamento invernale e per la climatizzazione estiva e pertanto attenersi alle disposizioni tecniche

in materia derivanti da norme comunitarie, statali e regionali.

2. Al fine di pervenire alla certificazione che evidenzia la qualità energetica degli edifici si applicano le disposizioni del D.L.vo. 19.8.2005 n.192 e successive modifiche ed integrazioni.

## TITOLO VII - DEFINIZIONI INERENTI L'ATTIVITA' EDILIZIA

### Art.35 - Costruzioni accessorie

1. Sono costruzioni accessorie le seguenti opere:
  - a. autorimesse
  - b. lavanderie
  - c. serre
  - d. piccoli ripostigli e similiCondizione fondamentale della costruzione accessoria di nuova realizzazione è che l'altezza utile interna non sia superiore a metri 2,40, fatta eccezione per le autorimesse che potranno avere altezze interne inferiori a metri 2,60.
2. Qualora le costruzioni accessorie sorgessero distaccate dalla costruzione principale il distacco non può essere inferiore a mt.4 quando l'altezza della costruzione accessoria non superi l'altezza del davanzale dei locali più bassi; in caso contrario il distacco deve essere portato ad almeno mt.6.
3. Le suddette norme sono finalizzate a definire, per le costruzioni accessorie, le distanze dai confini e i distacchi tra le costruzioni accessorie e gli edifici dei lotti confinanti.

### Art.36 - Volumi tecnici

1. Sono volumi tecnici gli spazi strettamente necessari a contenere le parti degli impianti tecnici, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi a servizio di edifici e dimensionati in proporzione alle esigenze degli stessi.
2. A titolo esemplificativo, sono qualificati come volumi tecnici:
  - i locali caldaia;
  - le cabine elettriche;
  - gli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria ed i relativi locali;
  - gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque reflue e di processo;

- i locali macchina ascensore, i vani corsa ed i relativi volumi extracorsa;
- gli apparati per lo smaltimento dei fumi quali filtri di depurazione dei fumi;
- le barriere per l'abbattimento dei rumori;
- le canne fumarie e di ventilazione nonché le ciminiere;
- lo spazio coperto con strutture precarie e leggere necessario per l'accantonamento o accatastamento dei rifiuti in conformità alle norme igienico-sanitarie vigenti;
- i serbatoi idrici;
- i silos destinati allo stoccaggio di materie prime o prodotti;
- le scale di sicurezza che per funzione rispondano a prescrizioni di legge;
- le intercapedini tecnologiche e/o strutturali al servizio dell'edificio;
- i condotti tecnologici verticali al servizio dell'edificio.

3. Sono inoltre da considerarsi volumi tecnici quelli necessari per realizzare edifici sostenibili che adottino sistematicamente tecniche di bioarchitettura. Si considerano volumi tecnici eventuali strutture realizzate con l'intento di ottenere il miglioramento delle condizioni igrotermiche interne all'edificio. Tra queste strutture rientrano:

- a) serre solari vetrate non riscaldate disposte su facciate con esposizione compresa tra -30 e + 30 gradi sud ed aventi profondità massima di mt.2,50. Per essere riconosciute come tali devono essere dimostrati i seguenti requisiti:
  - stagione invernale - captazione passiva dell'energia solare e modalità di trasmissione di quest'ultima all'interno della zona riscaldata dell'edificio;
  - stagione estiva - protezione dal surriscaldamento; deve essere dimostrato che la struttura della serra solare sia dotata degli accorgimenti necessari affinché essa non determini la trasmissione di un maggiore carico termico all'edificio; deve essere garantito il ricambio d'aria minimo imposto dalla normativa vigente, anche mediante sistemi di ventilazione meccanica controllata;
- b) verande o tamponature con superficie vetrata delle rientranze chiuse almeno su tre lati con profondità massima di mt.2.50 volte a nord e ovest e con effetto tampone sui locali interni; ai locali confinanti con le verande o la

tamponatura deve essere garantito il ricambio d'aria minimo imposto dalla normativa vigente, anche mediante sistemi di ventilazione meccanica controllata;

- c) canali di ventilazione dotati di aperture nella parte superiore ed aventi la funzione di innescare un moto d'aria verticale che favorisca il raffrescamento naturale dell'edificio nelle ore notturne e diurne estive; perché tali strutture possano essere classificate come volumi tecnici deve essere dimostrata la modalità di funzionamento, indicando:
- il collocamento, la dimensione, la tipologia e la modalità delle aperture che consentono la fuoriuscita dell'aria calda dalla parte superiore del canale di ventilazione e l'ingresso di aria fresca nella parte inferiore dell'edificio;
  - l'effetto causato dai venti predominanti (estate - notte) sul funzionamento del sistema;
  - gli accorgimenti adottati per il blocco della funzione del canale di ventilazione nella stagione invernale;
- d) intercapedini d'aria aventi spessore compreso tra i 5 e i 10 cm. nella struttura dei tetti a falde con pendenza minima del 15%, laddove sia dimostrato con opportuni elaborati grafici e relazione tecnica la modalità di funzionamento, con riferimento alle aperture per l'afflusso e la fuoriuscita dell'aria nonché alla continuità dello spazio lasciato libero per la risalita dell'aria. Lo spessore conseguente deve intendersi ininfluenza ai fini del calcolo dell'altezza massima del fabbricato e del volume;
- e) lo spessore di materiale coibente eccedente a quanto richiesto dalla normativa vigente in materia di risparmio energetico, nel caso di interventi di ristrutturazione (con esclusione di quelli ricadenti nelle zone "A" degli strumenti di pianificazione vigenti) o ampliamento di edifici esistenti che prevedano l'applicazione di materiali coibenti sul lato esterno delle partizioni verticali, ed orizzontali che delimitano la zona riscaldata dell'edificio (isolamento a "cappotto"). Tale spessore, non viene comunque considerato ai fini del computo volumetrico o superficie coperta dell'edificio. La tipologia di intervento deve essere illustrata mediante relazione tecnica con particolare riferimento alle proprietà coibenti dei materiali utilizzati.

Sono fatte salve le disposizioni previste dall'art.2, comma 1, della L.R. 20.4.1995 n.26.

- f) serbatoi idrici, inclusi quelli necessari all'accumulo delle acque bianche per il successivo riutilizzo in sito.

#### Art.37 - Costruzioni vietate e costruzioni accessorie

1. E' vietata qualsiasi opera edilizia, per effetto della quale vengano a mancare o a peggiorare se già deficitarie, le condizioni regolamentari dei cortili così come definiti dall'art.59, anche se appartenenti a diversi proprietari. Possono essere ammessi nuovi ascensori finalizzati al superamento delle barriere architettoniche nei cavedi esistenti negli edifici antichi. In presenza di disabili, gli ascensori possono essere ammessi anche nei cortili, qualora non vi sia la dimostrata ragionevole possibilità di ubicarli all'interno dei fabbricati. Tale possibilità è ammessa anche negli spazi destinati a giardino.
2. Le canne fumarie e di ventilazione possono essere collocate anche nei cavedi.

#### Art.38 - Edifici crollati o resi inagibili da eventi accidentali

1. Gli interventi finalizzati alla ricostruzione di edifici crollati o resi inagibili a seguito di eventi accidentali, vetustà, o comunque derivanti da causa di forza maggiore sono sempre ammissibili in qualsiasi zona del territorio comunale purchè legittimamente realizzati.
2. La richiesta di ricostruzione, (sostanzialmente fedele per gli edifici storici), deve essere presentata entro diciotto mesi dall'evento accidentale, pena l'impossibilità di rilascio del permesso di ricostruzione, ove non consentito da altra disposizione. Il termine di cui sopra può essere prorogato per motivate necessità.



Art.39 - Accessibilità, visitabilità, adattabilità degli edifici.

1. Al fine di garantire una migliore qualità della vita e piena fruibilità dell'ambiente, costruito o non costruito, da parte di tutte le persone ed in particolare da parte di quelle con limitate capacità motorie, visive ed uditive, la progettazione ed esecuzione di trasformazioni edilizie ed urbanistiche devono dedicare particolare attenzione in riferimento alle disposizioni di legge nazionali e regionali e del presente regolamento.  
In particolare negli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione oltre che nel caso di modifica di destinazione d'uso di immobili finalizzata ad un pubblico utilizzo e/o esercizio privato aperto al pubblico, devono essere previste e realizzate soluzioni conformi alla disciplina vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.  
Devono essere garantiti i requisiti di accessibilità, adattabilità, visitabilità, con le modalità e le caratteristiche previste dalle normative vigenti, al fine di garantire l'osservanza delle stesse.
2. Le disposizioni di cui al primo comma devono attuarsi anche nel caso di interventi edilizi riguardanti le parti comuni come vani scala, cortili, giardini, accessi comuni, ecc.
3. Nei nuovi edifici serviti da vani scala condominiali con più di dieci autorimesse o posti auto, deve essere previsto un ulteriore spazio a parcheggio ad uso condominiale delle dimensioni di mt. 3,20 per mt. 5 per gli eventuali disabili. Tale parcheggio deve essere ubicato in prossimità degli accessi e dei collegamenti verticali.
4. Le opere relative all'abbattimento delle barriere architettoniche (ascensori, piattaforme elevatrici, rampe, ecc.) sono autorizzate in deroga alle distanze dai confini, ferme restando le prescrizioni del codice civile ed i diritti di terzi e con l'obbligo di ricercare la miglior ambientazione ed inserimento nel contesto e nel maggior rispetto dei caratteri stilistico-architettonici dell'edificio. La possibilità di deroga in materia deve essere richiesta mediante apposita relazione tecnica redatta dal progettista che documenti e giustifichi la reale impossibilità di osservanza delle distanze dai confini.  
Eventuali deroghe ad altre norme urbanistico edilizie (volume, superficie coperta, altezza, distanza dalla

strada, ecc.) sono concesse mediante la procedura prevista dall'art. 40 della L.R. 11.3.2005, n. 12.

#### Art.40 - Indicatori ed altri apparecchi

1. Il Comune può, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà, applicare o fare applicare sul fronte delle costruzioni:
  - targhe con indicazione dei nomi assegnati alle vie e piazze;
  - cartelli per segnalazioni stradali;
  - piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, ecc.;
  - mensole, ganci, condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico, telecamere per la videosorveglianza, ecc.;
  - cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso e delle farmacie;
  - pannelli a messaggio variabile per segnalazioni stradali o ambientali con i loro accessori;
  - cartelli segnalatori dei servizi pubblici postali, telefonici e simili;
  - sostegni e condutture elettriche per la distribuzione pubblica;
  - targhe ed apparecchi relativi ai pubblici servizi.
2. Le targhe delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori ed i cartelli sopra indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.
3. L'installazione di quanto sopra elencato non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone.
4. Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui ai commi precedenti, deve darne avviso agli enti interessati, che devono prescrivere nel più breve tempo possibile le cautele del caso.
5. La manutenzione degli oggetti, elencati nel presente articolo nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o privati gestori di esercizi di interesse collettivo.
6. Gli indicatori e gli apparecchi di cui al presente articolo possono essere applicati sul fronte di

costruzioni soggette a tutela soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente. Nel caso di edifici assoggettati al vincolo di cui al D.L.vo 22.1.2004 n.42 e successive modifiche ed integrazioni, deve essere richiesta l'autorizzazione della competente Soprintendenza.

7. E' comunque fatta salva la possibilità di utilizzare le testate degli edifici per esposizioni pubblicitarie subordinatamente alla verifica degli aspetti estetici ed ambientali, seguendo le indicazioni del Piano generale degli impianti pubblicitari.

#### Art.41 - Numero civico degli edifici.

1. Il Comune assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a spese del proprietario. Gli indicatori numerici vengono posati esclusivamente a cura del Comune, utilizzando materiale resistente o lapideo. Allo scopo di realizzare una nuova numerazione, il Comune può applicare indicatori provvisori.
2. Il numero civico deve essere collocato a fianco della porta di ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, a un'altezza variabile da due metri a tre metri e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura dei proprietari.
3. Le eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica all'interessato, sono realizzate a spese del Comune.

#### Art.42 - Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni

1. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere le costruzioni e il suolo in condizioni di abitabilità e di decoro oltre che di idoneità igienica e statica mediante tutti i necessari interventi di manutenzione.
2. Qualora la mancanza delle condizioni di abitabilità, staticità, manutenzione esterna ed igiene sia di portata tale da comportare pericolo per la pubblica

incolumità o l'igiene pubblica, si applicano le disposizioni vigenti in tema di provvedimenti contingibili e urgenti in materia edilizia e sanitaria.

#### Art.43 - Marciapiedi e spazi di uso pubblico

1. Il Comune provvede a sistemare i marciapiedi e spazi pubblici con particolare attenzione alla fruibilità da parte di tutti i cittadini. In particolare, in occasione di opere di manutenzione o rifacimento, provvede ad eliminare le barriere architettoniche ai sensi della legislazione vigente.
2. Nel caso di occupazione di suolo pubblico per creazione di rampe od accorgimenti per l'eliminazione delle barriere architettoniche, l'occupazione di suolo pubblico è esente dal pagamento del canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche. Tali opere devono essere autorizzate dal Settore sportelli dell'edilizia e delle imprese sentito il Settore manutenzione e adeguamento spazi aperti previa valutazione dei luoghi e dell'ambiente circostante.
3. I proprietari devono sostenere le spese di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà nel caso di manomissione degli stessi conseguenti a lavori edilizi eseguiti all'interno delle singole proprietà.
4. A cura e spese dei proprietari possono essere predisposti e, previa approvazione del Settore sportelli dell'edilizia e delle imprese, realizzati progetti che, in armonia con il contesto urbano circostante, siano finalizzati alla valorizzazione dei marciapiedi e degli spazi pubblici antistanti gli edifici stessi favorendo l'uso pubblico dei marciapiedi da parte dei pedoni e dei disabili eventualmente mediante la posa di dissuasori della sosta o altri accorgimenti similari.
5. La modifica planimetrica o altimetrica di marciapiedi, piste ciclabili, ed in generale del suolo pubblico è vietata. Può essere ammessa, ad eccezione dei nuovi edifici, solo per motivate necessità ed essere autorizzata dal Settore sportelli dell'edilizia e delle imprese sentito il Settore manutenzione e adeguamento spazi aperti e comunque garantendo una

ottimale funzionalità ed usufruibilità dello spazio pubblico.

#### Art.44 - Accesso alla rete viaria

1. Nel caso di costruzione da realizzare su lotto servito da più strade, l'accesso è consentito da quella di minor traffico seguendo la classificazione stradale individuata nel Piano urbano del traffico. Può essere ammessa la creazione di passi carrai su strade di maggior traffico in caso di motivata necessità e/o interesse generale.
2. L'accesso veicolare alle singole unità immobiliari deve essere garantito utilizzando possibilmente un unico passo carraio collegato al suolo pubblico. Un numero maggiore di passi carrai è consentito quando giustificato da esigenze di viabilità, sia interna al lotto che esterna.
3. L'immissione dei veicoli sullo spazio pubblico deve essere regolamentata in relazione alle caratteristiche della rete stradale:
  - a) nelle strade di rilevante importanza viabilistica il cancello a delimitazione della proprietà deve essere arretrato di mt. 4,50 dal filo della carreggiata, per consentire la fermata del veicolo in ingresso al di fuori del flusso veicolare; al fine di consentire una migliore visibilità, i due tratti di recinzione, nella parte arretrata, devono essere provvisti di raccordi obliqui e divergenti verso strada;
  - b) nelle strade di minore importanza viabilistica come quelle di quartiere e le strade locali interzonali, come classificate dal codice della strada, il cancello può essere installato sull'allineamento stradale a condizione che sia dotato di sistema automatizzato con comando di apertura a distanza e che la destinazione dell'edificio sia prevalentemente residenziale. In caso di destinazione prevalentemente diversa dalla residenza devono essere applicate le disposizioni di cui al punto a).
4. La modifica della cordatura del marciapiede per l'apertura di nuovi passi carrai è effettuata a cura e spese dell'edificante previa autorizzazione del Settore sportelli dell'edilizia e delle imprese.

Art.45 - Modalità di calcolo della superficie per parcheggi

1. La superficie delle autorimesse e dei parcheggi da calcolarsi ai fini della dotazione da attribuire alle varie destinazioni d'uso è da intendersi quale superficie lorda di pavimento e più precisamente comprendendo le murature interne ed esterne, pilastri, le corsie di distribuzione e di manovra, aiuole verdi di arredo, ecc..
2. Sono invece escluse dal computo le rampe interne ed esterne alle autorimesse e le strade che conducono al parcheggio.

Art.46 - Autorimesse

1. Nel caso di autorimesse automatizzate gli spazi di attesa prima del prelevamento meccanizzato delle autovetture debbono essere dimensionati in modo da non creare ostacolo ai flussi veicolari sulla pubblica sede stradale.
2. I sistemi di autorimesse automatizzate sono obbligatori negli edifici antichi o comunque ubicati in un contesto storico. Negli edifici antichi o comunque ubicati in un contesto storico possono essere ammesse le rampe per l'accesso alle autorimesse interraste purché posizionate all'esterno delle corti e mediante opportuna mitigazione ambientale.

Art.47 - Recinzioni e muri divisorii

1. In tutte le zone del territorio comunale, escluse le aree agricole e di collina, gli spazi verso strada, quando le costruzioni siano edificate con distacco dai fili stradali, per la profondità stessa del distacco previsto, devono essere decorosamente sistemati a giardino o a cortile e possono essere recintati con cancellata o muretto, non più alto di mt. 1,20 e soprastante cancellata, in modo che l'altezza complessiva non superi i mt. 2,20.

2. Possono essere consentite recinzioni murarie di tipo cieco con altezza massima di mt. 2,20 nel caso siano preesistenti in loco i suddetti tipi di recinzione. Le parti nuove devono essere realizzate in continuità a quelle esistenti, con le stesse caratteristiche, materiali e tecniche costruttive.  
Tale possibilità è inoltre ammessa nel caso di situazione di inquinamento ambientale (rumore, emissioni gassose, ecc.) previo adeguato studio d'insieme esteso ad un ambito significativo e definizione delle caratteristiche costruttive e materiali di finitura.
3. Nelle zone destinate ad attività produttive ed impianti tecnologici, ferme restando le disposizioni sopra citate relative alle recinzioni verso il fronte strada e perpendicolarmente alla strada per la profondità di almeno mt.10, quelle interne possono essere realizzate in muratura cieca con altezza inferiore a mt.3. Per esigenze specifiche legate alla sicurezza possono essere ammesse recinzioni con altezze e caratteristiche particolari e diverse da quelle sopra descritte.
4. Per le recinzioni delimitanti insediamenti confinanti con aree agricole o collinari i relativi manufatti devono sorgere arretrati di almeno un metro rispetto alla zona agricola o collinare in modo da consentire obbligatoriamente la messa a dimora di essenze arboree od arbustive rampicanti che coprano i muri di cinta con la funzione di mitigazione ambientale tra l'ambiente edificato ed il paesaggio agricolo e collinare.
5. Nelle zone collinari sono vietate le recinzioni di qualsiasi tipo anche con semplice rete metallica sostenuta da paletti, in quanto incongruenti con il paesaggio e l'ambiente, fatte salve le staccionate in legno con altezza massima di mt.1,20.  
Possono essere ammesse nuove recinzioni esclusivamente per delimitare aree di pertinenza di fabbricati esistenti, con la funzione di proteggere l'area a stretto uso delle unità immobiliari. Tali recinzioni non possono occludere canali esistenti o sentieri esistenti o di cui si conosce la preesistenza storica che vanno ripristinati.  
Nelle zone collinari le recinzioni esistenti con i tradizionali muri in pietra devono essere conservate e salvaguardate mediante apposite opere manutentive di consolidamento con tecniche tradizionali.

6. L'altezza delle recinzioni e muri divisorii viene misurata:
  - a partire dal livello dei marciapiedi o in mancanza di questo, dal piano stradale per i tronchi verso strada;
  - dal piano campagna naturale per i rimanenti tronchi: nel caso di terreno in pendenza l'altezza viene misurata prendendo la media dei vari tratti.
  
7. Le recinzioni in muratura poste a confine non devono comportare artificiose alterazioni delle quote del terreno.



## TITOLO VIII - GLI EDIFICI

### Art.48 - Tutela dall'inquinamento

1. Allo scopo di favorire una migliore qualità della vita e più favorevoli condizioni per la loro fruizione, gli edifici sono progettati, realizzati e mantenuti in modo da proteggerli dall'inquinamento esterno, acustico, atmosferico e da radiazioni evitando che essi stessi siano fonte di inquinamento acustico e atmosferico

### Art.49 - Distanze dai confini e distacchi fra le costruzioni

1. Le distanze dai confini ed i distacchi tra le costruzioni sono quelli fissati dalle norme tecniche degli strumenti di pianificazione vigenti.

### Art.50 - Scale

1. Le scale sono disciplinate, quanto a larghezza, dimensioni e caratteristiche dalla normativa del regolamento di igiene e dalle specifiche disposizioni legislative in materia di barriere architettoniche, sicurezza e prevenzione incendi.
2. Le scale principali sono quelle che servono abitualmente per raggiungere i vari piani di un edificio. Le scale principali devono essere sempre previste negli edifici a più piani. Le scale principali possono assumere anche il ruolo di scale di sicurezza qualora abbiano caratteristiche costruttive tali da poter essere utilizzate in casi di emergenza per l'evacuazione.
3. Le scale di sicurezza sono quelle che per caratteristiche costruttive ed ubicazione nell'ambito di un edificio servono per l'evacuazione degli utilizzatori in caso di emergenza. Le scale di sicurezza devono essere previste nei casi prescritti

dalle norme per la sicurezza degli edifici secondo tecniche, materiali ed ubicazione dettate da specifici regolamenti.

Le scale di sicurezza possono assumere anche il ruolo di scale principali qualora abbiano caratteristiche costruttive tali da poter essere utilizzate in via normale e l'edificio sia dotato di adeguati ascensori.

4. Al fine dell'abbattimento delle barriere architettoniche ed in relazione all'adattabilità delle scale per l'accessibilità, è ammessa la previsione del "servoscala" solo su scale aventi la rampa con larghezza minima di metri 1,20. Potrà essere consentita una larghezza inferiore per edifici esistenti nelle zone "A" di cui al D.M. 2.4.1968 n.1444 in caso di dimostrata ragionevole impossibilità a soddisfare tale requisito.

TITOLO IX - CONFORMAZIONE E DOTAZIONE MINIMA DELLE UNITA'  
IMMOBILIARI

Art.51 - Altezze dei locali

1. Le altezze interne dei locali sono definite dal regolamento d'igiene
2. Nei locali con solai e travetti l'altezza è misurata dal pavimento finito all'intradosso del travetto.

Art.52 - Soppalchi

1. Soppalco è lo spazio ricavato a parziale suddivisione orizzontale di ambienti che abbiano altezza superiore a quella minima prescritta.
2. La superficie dei soppalchi, da computarsi escludendo la scala di accesso, è relazionata alla superficie dei locali ed all'altezza delle parti sia inferiori che superiori.
3. L'altezza netta fra pavimento finito e soffitto finito, sia per la parte sottostante che per la parte soprastante (altezza media), non può essere inferiore a mt.2,10; in tal caso la superficie del soppalco non deve superare un terzo della superficie del locale.
4. Qualora l'altezza come sopra definita, sia per il locale sottostante che per il locale soprastante, sia almeno di mt.2,30, la superficie del soppalco può raggiungere la metà della superficie del locale.
5. La superficie sottostante i soppalchi, qualora raggiunga l'altezza di mt 2.40 può essere delimitata parzialmente per ricavare locali accessori come bagni, locali cottura, guardaroba ecc..
6. Il soppalco deve essere totalmente aperto sul locale sottostante ed essere munito di balaustra.
7. Le superfici aperte dei soppalchi nei monolocali non possono essere computate ai fini del raggiungimento della superficie minima prescritta.

Art.53 - Opere esterne ai fabbricati

1. I fronti degli edifici visibili dalle vie e spazi pubblici, devono, con speciale riguardo alla loro ubicazione, corrispondere alle esigenze del decoro edile e della tradizione cittadina, sia per quanto riguarda la corretta armonia delle linee ornamentali, sia per i materiali e tinte da impiegarsi nelle opere di decorazione; inoltre devono essere armonizzati con le masse e con le tinte degli stabili vicini.

Art.54 - Aspetti esterni delle facciate: zoccolature, serramenti, balconi ed infissi su suolo pubblico

1. Sulle vie pubbliche o soggette a servitù di pubblico transito, non è consentita l'occupazione di suolo pubblico mediante decorazioni od infissi di qualunque genere, che sporgano dal vivo delle facciate fino all'altezza minima di mt.2,50 dal suolo; al di sotto di dette altezze possono essere concesse sporgenze non superiori a cm.5 purchè sia salvaguardata la dimensione minima di metri 1,50 del marciapiedi.
2. I serramenti al piano terreno o al piano rialzato della parte su strada devono aprirsi soltanto verso l'interno dell'edificio, salvo che la legge, per motivi di sicurezza, disponga diversamente.
3. I serramenti delle finestre possono aprirsi verso il suolo pubblico soltanto quando essi siano collocati ad un'altezza minima di mt.4,20 su strade con marciapiedi ed ad una altezza di mt.4,50 su strade senza marciapiedi. Dette altezze sono da misurarsi dal limite inferiore del serramento e comunque nel rispetto di ulteriori prescrizioni del codice della strada e relativo regolamento di applicazione ed esecuzione.
4. I balconi di edifici posti al limite di spazi pubblici non devono aggettare più di mt.1,50 dal vivo delle facciate e devono essere costruiti in modo da lasciare un'altezza non inferiore a mt.5,00 dal suolo pubblico.

I balconi sono vietati nelle strade la cui larghezza della sede stradale è inferiore o uguale a mt.6,00.

5. Nelle nuove costruzioni lo zoccolo non può occupare alcuna parte del suolo pubblico. Può derogarsi a questa disposizione quando l'architettura dell'edificio da costruire sia ritenuta tale da giustificare l'eccezione, la quale è tuttavia subordinata a speciali condizioni da stabilirsi caso per caso, sentita la commissione edilizia.
6. E' vietato apporre all'esterno dei fabbricati insegne, targhe, cartelli e qualsiasi iscrizione o indicazione di carattere permanente senza avere ottenuto la specifica autorizzazione da parte del Settore sportelli dell'edilizia e delle imprese in conformità a quanto prescritto dal generale degli impianti pubblicitari e dal regolamento per l'applicazione dell'imposta comunale sulla pubblicità e del diritto sulle pubbliche affissioni.

#### Art.55 - Tinteggiature in generale

1. Le tinteggiature esterne devono eseguirsi con colori che non suscitino una disarmonia con l'ambiente ed in particolare, per gli edifici storici, devono adottarsi tecniche e materiali consoni alla tradizione.
2. Per gli edifici soggetti a vincolo monumentale, i colori ed i materiali, devono essere concordati con la Soprintendenza.
3. In generale i fronti esterni di ciascun edificio, anche con più proprietari, devono essere tinteggiati per intero garantendo l'uniformità di intervento.
4. Nel caso di riparazione della facciata di un fabbricato, la parte nuova deve essere armonizzata, anche nel colore, con quella non modificata o non restaurata.
5. Tutti gli infissi visibili dalla pubblica via devono essere regolarmente verniciati, osservando le norme del presente articolo.
6. Le tinteggiature delle facciate e in generale le manutenzioni ordinarie relative ad intonaci, pulitura di materiali lapidei, ecc. degli edifici ubicati nelle zone "A" di cui al D.M. 2.4.1968 n. 1444 devono essere

concordate con il Settore sportelli dell'edilizia e delle imprese.

7. La Giunta comunale può formulare indicazioni per la valorizzazione e salvaguardia delle facciate e dell'ambiente urbano storico.

Art.56 - Prese d'aria sul suolo pubblico e finestre nei sotterranei.

1. Non sono permesse nuove luci e prese di aria di qualsiasi specie sul suolo pubblico. Possono essere consentite in casi particolari previa autorizzazione del dirigente responsabile dell'area servizi tecnici.
2. Le finestre dei sotterranei delle costruzioni, in confine di sede stradale, devono essere aperte nello zoccolo dei fabbricati e avere una soglia minima alta cm.20 dal piano del marciapiede, ed essere munite di inferriate.
3. Le aperture orizzontali per dare aria e luce ai sotterranei, possono essere consentite soltanto sotto i portici e porticati, quando non vi sia modo di illuminare od aerare direttamente i sotterranei ed a condizione che le relative griglie metalliche siano progettate e realizzate in modo da ridurre il disagio per il transito dei pedoni. Nuove aperture non sono ammesse negli edifici ricadenti nelle zone "A" di cui al D.M. 2.4.1968 n.1444.
4. Le inferriate coprenti le aperture del precedente comma devono avere solidità corrispondente alle esigenze del transito carraio, essere a superficie piana, a livello del pavimento del portico e con disegno tale da non costituire ostacolo ai pedoni.
5. Non è consentito il posizionamento in locali interrati di nuove apparecchiature per il trattamento dell'aria che comportino l'espulsione di aria forzata su suolo pubblico o asservito all'uso pubblico.

Art.57 - Canali di gronda e pluviali

1. Tutte le coperture dei fabbricati devono essere munite di canali di gronda e di tubi di scarico per lo

smaltimento delle acque pluviali, secondo la normativa vigente.

2. I tubi di scarico su facciate prospicienti il suolo pubblico devono essere incassati nel muro per l'ultimo tratto di mt.3,50 dal livello stradale. Detta prescrizione non è obbligatoriamente applicabile agli edifici antichi.
3. Le acque pluviali dei tetti non devono scaricarsi sul suolo pubblico.  
Le acque piovane devono essere comunque opportunamente smaltite secondo le norme vigenti in materia, in modo da non causare inconvenienti igienici o danni alle sedi stradali.  
Deve essere evitato ogni stillicidio dalle sporgenze delle costruzioni.

#### Art.58 - Tettoie e pensiline

1. Le pensiline o tettoie a protezione degli accessi carrai o pedonali sono ammesse a condizione che non sporgano sul suolo pubblico e devono essere munite di apposito condotto di scarico delle acque piovane che non deve scaricare sul suolo pubblico.
2. Quando le coperture sono di materiale trasparente (vetro, resine, ecc.) questo deve rispettare le caratteristiche di sicurezza.
3. Devono essere collocati in modo da non nascondere la pubblica illuminazione i cartelli indicatori dei nomi delle vie od altro di interesse pubblico.

#### Art.59 - Caratteristiche dei cortili

1. In tutti i nuovi fabbricati possono essere realizzati cortili anche chiusi su tutti i lati preordinati alla creazione di spazi verdi e per la ventilazione ed illuminazione di ambienti abitabili.
2. Detti cortili devono avere dimensioni minime di mt.5 per mt.5 nel qual caso le pareti che li delimitano rivolte a sud, est e ovest devono avere un'altezza massima di mt.3,30 in modo da consentire il normale soleggiamento dei locali.

3. Sui cortili con dimensioni comprese tra i mt.5 per mt.5 e mt.10 per mt.10 possono affacciarsi edifici purché l'altezza dei fabbricati posti sui lati sud, est e ovest sia al massimo pari al distacco della parete fronteggiante.
4. In tutti i cortili di edifici di nuova edificazione, deve essere consentito il deposito delle biciclette di chi abita o lavora nei numeri civici di pertinenza del cortile. Pertanto i nuovi progetti dovranno prevedere e destinare a parcheggio per biciclette adeguati spazi nei cortili opportunamente attrezzati con apposite rastrelliere per almeno una bicicletta ogni unità immobiliare.

#### Art.60 - Aree inedificate, edifici in disuso e cave

1. Le aree inedificate non possono essere lasciate nello stato di abbandono ma devono essere soggette a manutenzione periodica assicurando gli aspetti di decoro urbano. Per ragioni di ordine preventivo ed al fine di impedire eventuali occupazioni temporanee, gli immobili dismessi devono essere posti in condizioni tali da evitare che pericoli di ordine statico o di carattere igienico-sanitario possano compromettere la pubblica incolumità. A tal fine gli edifici devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi erogati e la creazione di opere provvisorie che, senza pregiudizio della stabilità delle strutture, consentano di rendere impraticabili gli spazi esistenti, quali tamponamenti di porte e finestre ed interventi su scale e solette.
2. Il Settore sportelli dell'edilizia e delle imprese può per ragioni di sicurezza, di tutela ambientale, di igiene e di decoro prescrivere che le aree urbane inedificate siano chiuse con muri di cinta e/o cancellate o con recinzioni, che diano garanzia di stabilità e durata, che abbiano altezza non inferiore a mt.2,50 e non superiore a mt.3 e di aspetto decoroso e tali da garantire comunque una permeabilità visiva ai fini del controllo e della sicurezza.
3. Le cave devono essere racchiuse con recinto per l'intero loro perimetro.
4. In caso di inottemperanza alle disposizioni di cui sopra il Settore sportelli dell'edilizia e delle



imprese provvede all'esecuzione d'ufficio a spese del contravventore.

5. Tutte le aree non edificate, siano esse edificabili o non edificabili, non possono essere utilizzate quale deposito di materiali, carcasse di veicoli, attrezzature e macchinari vari, terra di riporto, ecc..

## TITOLO XI - GLI INTERVENTI E LE PRESCRIZIONI PER I CANTIERI

### Art.61 - Tipologia degli interventi edilizi

1. La tipologia degli interventi edilizi è definita dalla normativa statale e regionale, ed integrata dalle norme tecniche degli strumenti di pianificazione vigenti.

### Art.62 - La sicurezza nei cantieri

1. Ferme restando le specifiche norme statali e regionali in materia di sicurezza nei cantieri, si confermano le prescrizioni contenute nella delibera ASL - Brescia n.850 del 17.12.2004 avente per oggetto "Adempimenti relativi agli interventi per la prevenzione degli infortuni sul lavoro in edilizia" ed inoltre si individuano di seguito alcuni principi fondamentali.

### Art.63 - Prescrizioni generali per i cantieri

1. In tutti i cantieri devono essere rispettate le norme riguardanti:
  - il miglioramento della sicurezza e della salute dei lavoratori sul luogo di lavoro e nei cantieri temporanei o mobili;
  - la prevenzione incendi.
2. Deve inoltre essere adottata ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private, nel rispetto degli orari di lavoro fissati dal Comune.
3. Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e deve essere organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento.
4. Il cantiere deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurno (bande bianche o rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ad

integrazione dell'illuminazione stradale. L'accesso al cantiere non deve costituire pericolo per la circolazione stradale e comunque per la pubblica incolumità.

#### Art.64 - Demolizione di fabbricati esistenti

1. Gli interventi di demolizione sono volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti e sono assoggettati a provvedimento autorizzativo del Settore sportelli dell'edilizia e delle imprese.
2. Nella demolizione dei fabbricati esistenti si deve procedere con ogni cautela, adoperando tutti quei mezzi che l'arte suggerisce, come puntelli, armature ed opere provvisorie diverse, in modo che rimanga libero e sicuro il transito sulle strade. Si deve poi evitare il sollevamento della polvere, sia usando tutte le cautele opportune durante la demolizione, sia provvedendo con abbondante innaffiamento o lavatura.
3. E' vietato gettare dai ponti di servizio e dall'interno delle fabbriche materiali di demolizione od altro. Questi devono venire calati entro appositi recipienti o fatti discendere con cautela per condotti chiusi. Tali discese di materiali, sono di regola vietate verso la pubblica via e possono essere concesse solo nei casi in cui per la speciale natura delle opere, non sia possibile fare altrimenti. Devono infine osservarsi le prescrizioni stabilite dal regolamento d'igiene e tutte le altre che il Comune può impartire a seconda dei casi.

#### Art.65 - Pulizia del suolo pubblico

1. Chi esegue i lavori deve mantenere la via pubblica pulita su tutto il fronte dei lavori, ricorrendo, ove occorra anche a replicati innaffiamenti. Deve inoltre, immediatamente dopo il compimento dei lavori, far lavare i ponti, gli assiti, ecc., e restituire alla circolazione il suolo pubblico perfettamente sgombro e pulito a sue cure e spese.
2. Chi altera o danneggia le opere stradali o in generale spazi pubblici, patrimonio arboreo, ecc. è obbligato a ripristinarli a sue spese. Il Comune può come

garanzia, chiedere il versamento di una somma a titolo di cauzione.

3. Tutte le volte che nell'esecuzione dei lavori vengono incontrati manufatti, condutture od altre opere per servizio pubblico o privato, deve essere usata ogni cautela per non danneggiarli dando immediato avviso al Settore sportelli dell'edilizia e delle imprese, ad uniformarsi a tutte le disposizioni nel rispetto dei diritti dei proprietari dei manufatti. Per le opere private deve essere posto contemporaneamente avviso ai proprietari interessati.

#### Art.66 - Interruzione dei lavori

1. Il proprietario nei casi in cui per qualsiasi ragione sia costretto ad interrompere l'esecuzione dei lavori deve fare eseguire le opere di presidio ritenute necessarie per garantire la solidità delle parti costruite e per togliere eventuali inconvenienti igienico-sanitari e di sicurezza, previa comunicazione al Settore sportelli dell'edilizia e delle imprese.
2. Trascorso un mese dall'interruzione dei lavori, è facoltà del Settore sportelli dell'edilizia e delle imprese far cessare l'occupazione del suolo pubblico in precedenza accordata e far ripristinare i luoghi nello stato anteriore ai lavori; se invece sia stato dato avviso al Settore sportelli dell'edilizia e delle imprese dei motivi della interruzione, questi può autorizzare la proroga dell'interruzione, assegnando un termine.
3. In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie a garanzia della sicurezza a tutela dell'ambiente, dell'igiene e del decoro. In difetto il dirigente responsabile del Settore sportelli dell'edilizia e delle imprese ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.

#### Art.67 - Recinzioni e strutture provvisorie di cantiere

1. Il titolare del permesso di costruire o chi ha presentato denuncia di inizio attività (D.I.A.) prima di dar corso a interventi su aree poste in fregio a

spazi pubblici o privati, deve, previa comunicazione al Settore sportelli dell'edilizia e delle imprese recingere l'area impegnata dai lavori o, comunque, adottare i diversi accorgimenti tecnici adatti allo scopo.

2. In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso: gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnale illuminato a luce rossa che deve rimanere acceso dal tramonto al levare del sole.
3. Le recinzioni devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno mt. 2,50 e risultare non trasparenti; nelle zone caratterizzate da insediamenti antichi le recinzioni devono essere realizzate con pannelli lignei o metallici opportunamente trattati che garantiscano un adeguato decoro.
4. Quando le opere di chiusura comportino l'occupazione temporanea di area pubblica, deve essere preventivamente richiesta al Comune la relativa autorizzazione: se la recinzione racchiude manufatti che interessino servizi pubblici deve essere consentito pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi.
5. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, deve essere presentata almeno quindici giorni prima della scadenza al Comune, domanda di rinnovo della autorizzazione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.
6. Il Comune ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.
7. I fronti dei ponteggi verso strada vanno chiusi con teli, stuoie o graticci o altro mezzo idoneo e provvisti di opportune difese di trattenuta nonchè di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.
8. E' consentito addobbare il fronte verso strada dei ponteggi dei cantieri con teli resistenti con immagini

pubblicitarie coerentemente con le disposizioni previste dal Piano generale degli impianti pubblicitari.

#### Art.68 - Bonifica dei terreni

1. Nell'ambito dell'attività edificatoria deve essere assicurato il rispetto dei limiti di accettabilità della contaminazione dei suoli fissati dal D.M. 25.10.1999 n. 471 in applicazione dell'art. 17 del D.L.vo 5.2.1997 n.22 e successive modifiche ed integrazioni.

#### Art.69 - Operazioni di scavo

1. La stabilità del terreno deve essere assicurata in modo da evitare smottamenti che possano causare danni a persone o cose.
2. La sicurezza degli edifici e degli impianti limitrofi deve essere comunque verificata mediante idonee indagini geologiche ed operazioni di misura di monitoraggio, effettuate a cura del committente o dell'assuntore dei lavori, e comunque deve essere previsto nel piano di sicurezza in sede di progettazione, se necessario.
3. Ogni anomalia riscontrata nei valori di monitoraggio riguardanti infiltrazioni d'acqua od eventuali lesioni negli edifici, deve essere tempestivamente comunicata al Settore sportelli dell'edilizia e delle imprese, fermo restando l'obbligo del committente o dell'assuntore dei lavori di sospendere ogni operazione di scavo e di effettuare tutti gli interventi necessari a garantire la sicurezza dei luoghi.
4. Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta formale autorizzazione al Comune.
5. Gli scavi e i lavori in genere devono garantire il rispetto degli impianti tecnologici esistenti e il mantenimento delle distanze di cui alla normativa di

sicurezza e di legge. Salvo specifici accordi con il gestore degli impianti, gli stessi dovranno poter essere mantenuti in servizio. Eventuali spostamenti che si rendessero necessari per comprovate esigenze dell'utente, subordinatamente al parere del proprietario degli impianti, saranno a carico del richiedente.

Art.70 - Cautele per i ritrovamenti archeologici, storici ed artistici.

1. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico e artistico devono essere immediatamente comunicati e posti a disposizione degli enti competenti.

Art.71 - Costruzioni precarie

1. Costruzione precaria è quella che si caratterizza per elementi costruttivi smontabili e/o deperibili nel tempo oltre che per funzione legata a necessità transitorie.

Possano usufruire di autorizzazione precaria i soggetti pubblici o a partecipazione pubblica, i soggetti privati la cui attività abbia risvolti od implicazioni di interesse pubblico o collettivo o di rilevanza economica e/o culturale per la comunità.

Le attività e tipologie di opere ammesse per le costruzioni precarie sono le opere pubbliche o di interesse pubblico e/o collettivo, le opere private con implicazioni di interesse pubblico o collettivo o di rilevanza economica e/o culturale.

2. Le costruzioni precarie, realizzate su suolo privato, devono rispondere alle seguenti caratteristiche:

- il manufatto deve risultare smontabile senza particolari accorgimenti cantieristici e senza compromettere la situazione dei luoghi antecedente alla sua installazione.;
- il manufatto non deve coinvolgere edifici e manufatti circostanti e deve quindi garantire la reversibilità ed il ripristino dello stato dei luoghi dopo lo smontaggio;
- il manufatto deve rispettare le eventuali distanze dai confini con altre proprietà previste dalle norme degli strumenti di pianificazione vigenti ed i distacchi previsti per i fabbricati (di altra proprietà) e comunque con il rispetto del distacco pari all'altezza dell'edificio e con un minimo di metri 10;
- la dimensione del manufatto deve essere strettamente correlata alle effettive esigenze precarie che devono essere dimostrate con apposita relazione;
- il manufatto deve essere accessibile nel rispetto delle norme finalizzate all'abbattimento delle barriere architettoniche.

La durata dell'autorizzazione precaria per il manufatto deve essere determinata e correlata ad una funzione o ad un evento con scadenza temporale definibile e comunque non superiore a tre anni e



subordinatamente alla dimostrazione della sussistenza, dopo tale periodo, delle condizioni che portino a ritenere superato e non più necessario il manufatto precario e conseguentemente si possa concretamente prevederne lo smontaggio.

E' ammessa la proroga dell'autorizzazione per un periodo non superiore a quello dell'autorizzazione originaria da autorizzare con le stesse modalità.

L'autorizzazione deve essere preceduta da un atto d'impegno unilaterale con cui il soggetto autorizzato s'impegna a smantellare il manufatto ed a ripristinare i luoghi a propria cura e spese al termine della durata del "precario".

L'atto d'impegno deve essere accompagnato da una garanzia fidejussoria almeno equivalente all'onere dello smantellamento e ripristino.

Qualora il manufatto da autorizzare sorga su area o immobile vincolati, deve essere acquisito il nulla osta dell'ente tutore del vincolo.

Il Consiglio comunale, prima del rilascio dell'autorizzazione da parte del dirigente responsabile del Settore sportelli dell'edilizia e delle imprese, esprime le determinazioni in merito alla valutazione della sussistenza dell'interesse pubblico e/o collettivo e della sussistenza dei requisiti del soggetto richiedente.

#### Art.72 - Pergolati e gazebo su suolo privato

1. Pergolato è una struttura formata da una intelaiatura in legno o ferro, a sostegno di essenze rampicanti obbligatoriamente messe a dimora.  
La distanza minima dai confini deve essere di mt.1,50 salvo il caso in cui sia in aderenza a fabbricati confinanti. E' ammessa la collocazione su terrazze esistenti attrezzate con adeguate fioriere. Può essere pavimentato nella parte sottostante purchè nel rispetto del parametro del verde profondo prescritto dalle norme tecniche degli strumenti di pianificazione vigenti. Non essendo considerata come costruzione edilizia non rileva ai fini della verifica della superficie coperta e della superficie lorda di pavimento.
2. Gazebo è una struttura di norma in metallo, a pianta centrale (circolare, quadrangolare, esagonale, ottagonale, ecc.) tendente a delimitare una copertura. Detta copertura può essere realizzata con materiali rigidi (es. in lamiera di metallo preferibilmente in

rame, ecc.) oppure con teli, mentre i lati devono essere completamente aperti.

In particolare il gazebo deve essere adeguatamente inserito in un giardino o cortile e non può essere addossato ad altre costruzioni. La distanza minima del gazebo dai confini deve essere di almeno mt.1,50.

Può essere pavimentato nella parte sottostante purchè nel rispetto del parametro del verde profondo prescritto dalle norme tecniche degli strumenti di pianificazione vigenti.

Non essendo considerata come costruzione edilizia non rileva ai fini della verifica della superficie coperta e della superficie lorda di pavimento, tuttavia non deve superare la superficie di 20 mq. per i privati e di mq. 100 per gli operatori commerciali.

3. Le strutture di cui ai commi precedenti sono autorizzate con provvedimento del dirigente responsabile del Settore sportelli dell'edilizia e delle imprese.

#### Art.73 - Tende su suolo pubblico

1. Tenda è un manufatto costituito in qualsiasi materiale (tessuto naturale o sintetico), non rigido, e supportato da una struttura vincolata alla facciata di un edificio, al di sopra di vetrine o porte di accesso, aggettante sul suolo e con la funzione di riparare dal sole.
2. Le tende aggettanti su suolo pubblico possono essere installate, previa autorizzazione del dirigente responsabile del Settore sportelli dell'edilizia e delle imprese, secondo i seguenti criteri:
  - a) possono essere fisse o retrattili e devono essere prive di sostegni verticali fissati al suolo;
  - b) possono essere verticali tra le colonne dei portici o nei vani delle arcate, purché vi sia omogeneità di materiale forma e colore e vi siano meccanismi per l'innalzamento;
  - c) le tende aggettanti al piano terreno di fabbricati sono ammesse solo sulle strade provviste di marciapiedi; in tal caso l'aggetto deve essere arretrato rispetto al ciglio stradale di almeno cm.50;
  - d) nelle strade prive di marciapiedi, purché all'interno di zone dichiarate pedonali, sono ammesse tende che siano in condizione di essere

- ritratte nel caso di passaggio di mezzi autorizzati o di soccorso;
- e) il margine inferiore della struttura e della tenda (comprese le frange o le appendici) non può avere altezza inferiore a mt.2,20;
  - f) nel centro storico, nei nuclei antichi e sugli edifici vincolati, la posizione, il colore ed i materiali devono essere concordati con il dirigente responsabile del Settore sportelli dell'edilizia e delle imprese e in caso di edifici vincolati, con la Soprintendenza;
  - g) non sono ammesse tende sopra le finestre dei piani superiori al piano terra qualora sporgenti dalla facciata.

Art.74 - Chioschi e strutture precarie annesse a pubblici esercizi o per manifestazioni temporanee

1. Le caratteristiche dei chioschi e delle strutture precarie esterne annesse a pubblici esercizi nonché quelle per manifestazioni temporanee di durata non superiore a sei mesi sono stabilite con deliberazione della Giunta comunale. Tale deliberazione deve individuare i requisiti anche di arredo delle strutture stesse, le caratteristiche e le limitazioni inerenti la loro collocazione e le modalità del relativo procedimento autorizzativo.

TITOLO XIII - DISPOSIZIONI DI INDIRIZZO PER L'EDILIZIA  
SOSTENIBILE

Art.75 - Sostenibilità in edilizia

1. L'attività edilizia finalizzata alla sostenibilità degli edifici è disciplinata da specifiche disposizioni regolamentari che devono in particolare definire le caratteristiche degli edifici, dei materiali da costruzione rinnovabili, riciclati e riciclabili, delle modalità costruttive, delle prestazioni energetiche, ecc..
2. Le caratteristiche tecniche sopra citate devono consentire di determinare il grado di sostenibilità edilizia del singolo edificio.
3. Il grado di sostenibilità deve essere appositamente certificato in relazione alla coerenza con le disposizioni di cui sopra.

## TITOLO XIV - SANZIONI E NORME TRANSITORIE E FINALI

### Art.76 - Sanzioni

1. A chiunque contravvenga alle disposizioni del presente regolamento o alle ordinanze attuative dello stesso, si applica una sanzione amministrativa pecuniaria compresa tra Euro 80,00 ed Euro 500,00.  
La stessa sanzione è applicata, salvo che vi sia una diversa specifica sanzione prevista da altra norma, a chiunque contravvenga ad ordinanze comunque adottate per motivi di sicurezza, igiene, decoro cittadino o tutela dell'ambiente.

### Art.77 - Commissione edilizia

1. La commissione edilizia esistente al momento dell'entrata in vigore del presente regolamento rimane in carica fino alla nomina della nuova commissione di cui all'art. 22.

### Art.78 - Entrata in vigore del regolamento

1. Il presente regolamento entra in vigore dopo la pubblicazione all'albo pretorio del Comune della deliberazione di approvazione per quindici giorni.