



Comune  
di Sirmione

Comune di Sirmione Provincia di Brescia

## **Regolamento Edilizio Comunale**

(Adottato con delibera di C.C. n. 09 del 29/03/2011)

(Approvato con delibera di C.C. n. 22 del 20/07/2011)

(Modificato con delibera di C.C. n. 51 del 26/11/2014)



## 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.21 – Vigilanza sulle costruzioni](#)

## **TITOLO V - LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO**

[Art.22 - Competenze della commissione per il paesaggio](#)

[Art.23 - Costituzione e composizione della commissione per il paesaggio](#)

[Art.24 - Presidente](#)

[Art.25 - Sedute](#)

[Art.26 - Pareri](#)

[Art.27 – Relazione annuale del Presidente](#)

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

[Art.28 - Ambiente urbano](#)

[Art.29 - Salvaguardia e formazione del verde](#)

[Art.30 - Reti ed impianti tecnologici degli edifici](#)

[Art.31 - Modalità operative per il risparmio energetico e la certificazione della qualità energetica degli edifici](#)

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

[Art.32 - Indici e parametri edilizi](#)

[Art.33 - Volumi tecnici](#)

[Art.34 – Opere ammesse](#)

[Art.35 - Edifici crollati o resi inagibili da eventi accidentali](#)

[Art.36 – Interventi urgenti](#)

[Art.37 – Accessibilità, visibilità, adattabilità degli edifici](#)

[Art.38 - Indicatori ed altri apparecchi](#)

[Art.39 - Numero civico degli edifici](#)

[Art.40 - Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni](#)

[Art.41 - Marciapiedi e spazi di uso pubblico](#)

[Art.42 - Accesso alla rete viaria](#)

[Art.43 - Modalità di calcolo della superficie per parcheggi](#)

[Art.44 - Autorimesse](#)

[Art.45 - Recinzioni e muri divisorii](#)

## **TITOLO VIII - GLI EDIFICI**

[Art.46 - Tutela dall'inquinamento](#)

[Art.47 - Distanze dai confini e distacchi fra le costruzioni](#)

[Art.48 - Arretramento dalle strade](#)

[Art.49 - Scale](#)

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

[Art.50 – Conformazione e dotazione minima delle unità immobiliari](#)

[Art.51 - Altezze dei locali](#)

[Art.52 - Soppalchi](#)

[Art. 53 – Requisiti particolari per edifici esistenti e sottoposti a interventi conservativi](#)

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

[Art.54 - Opere esterne ai fabbricati](#)

[Art.55 - Aspetti esterni delle facciate: zoccolature, serramenti, balconi ed infissi su suolo pubblico](#)

[Art.56 - Tinteggiature in generale](#)

[Art.57 - Prese d'aria sul suolo pubblico e finestre nei sotterranei](#)

[Art.58 - Canali di gronda e pluviali](#)

[Art.59 - Tettoie e pensiline](#)

[Art.60 - Aree inedificate, edifici in disuso e cave](#)

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

[Art.61 – Richiesta di punti fissi](#)

[Art.62 - Tipologia degli interventi edilizi](#)

[Art.63 - La sicurezza nei cantieri](#)

[Art.64 - Prescrizioni generali per i cantieri](#)

[Art.65 - Demolizione di fabbricati esistenti](#)

[Art.66 - Pulizia del suolo pubblico](#)

[Art.67 - Interruzione dei lavori](#)

[Art.68 - Recinzioni e strutture provvisorie di cantiere](#)

[Art.69 - Bonifica dei terreni](#)

[Art.70 - Operazioni di scavo](#)

[Art.71 - Cautele per i ritrovamenti archeologici, storici ed artistici](#)

[Art.72 - Regolamentazione degli orari per i lavori edili nella stagione turistica](#)

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

[Art.73 - Costruzioni precarie](#)

[Art.74 - Pergolati e gazebo su suolo privato](#)

[Art.75 - Tende su suolo pubblico](#)

[Art.76– Chioschi e strutture precarie annesse a pubblici esercizi o per manifestazioni temporanee](#)

[Art. 77 – Depositi](#)

## **TITOLO XIII - SANZIONI E NORME TRANSITORIE E FINALI**

[Art.78 - Sanzioni](#)

[Art.79 – Richiamo al Piano di Governo del Territorio e agli altri regolamenti](#)

[Art.80 – Adeguamento delle costruzioni preesistenti](#)

[Art.81 – Commissione per il paesaggio](#)

[Art.82 - 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 agli sportelli del Settore edilizia Privata del Comune 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 agli sportelli del Settore edilizia Privata del Comune 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 [art. 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 che prima dell'inizio dei lavori è tenuta a presentare il DURC valido;
- 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 e dall'impresa esecutrice.

#### **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. 78 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001;
- c) 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:
  - 1. limite di proprietà;
  - 2. 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;
  - 3. dimensioni dell'area di intervento e dei fabbricati, comprese le quote altimetriche di rilievo riferite alla quota zero di un punto di riferimento unico per tutti gli elaborati, identificabile sul terreno senza equivoci e non interessato dall'intervento;
  - 4. 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:

1. le dimensioni interne dei locali ed esterne del fabbricato;
2. la destinazione d'uso dei locali;
3. 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:

1. le dimensioni dell'area di intervento e dei fabbricati;
2. le distanze dai confini, i distacchi dai fabbricati, anche quelli esterni al lotto di proprietà;
3. le fasce di rispetto cimiteriali, stradali, ferroviarie, da elettrodotto, pozzi, ecc.;
4. le quote altimetriche di progetto riferite alla quota zero di un punto di riferimento unico per tutti gli elaborati, identificabile sul terreno senza equivoci e non interessato dall'intervento;
5. le dimensioni delle aree destinate a verde profondo o a superficie permeabile, con indicazione delle piantumazioni;
6. 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:

1. le destinazioni d'uso di tutti i locali;
2. le superfici dei locali con il relativo rapporto aeroilluminante;
3. l'accesso alle singole unità immobiliari che, se superiori ad una, devono essere numerate;

4. le dimensioni dei locali ed esterne del fabbricato;
  5. 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. copia della richiesta di allacciamento e della planimetria di progetto con indicato lo schema fognario, il recapito finale e la rete fognaria interna all'area di intervento, presentati al soggetto cui è affidata la conduzione del pubblico servizio di raccolta e convogliamento delle acque reflue urbane;
  - f. planimetria riportante la dimensione di eventuali aree esterne al fabbricato adibite a parcheggi pertinenziali, secondo la L. 22.3.1989 n.122 e le vigenti norme comunali, 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 Decreto del Min. dello Sviluppo economico n 37 del 22 gennaio 2008, 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 riferite alla quota zero di riferimento;
- i. attestazione della richiesta del parere di conformità dei Vigili del Fuoco oppure dichiarazione, resa dal progettista, di attività non soggetta;
- j. per i nuovi edifici, relazione attestante la congruità dell'intervento ai requisiti acustici passivi degli edifici prescritti dalle vigenti disposizioni.

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 due copie al Settore edilizia privata.

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

1. Per interventi ricadenti in zone soggette a vincolo paesistico deve essere presentata, in tre copie complete, la documentazione prevista nell'Allegato 3 (aggiornato al 12/02/08) dell'Estratto dell'Accordo di Programma ai sensi dell'art 3 del D.P.C.M. 12 dicembre 2005, sottoscritto in data 4 agosto 2006 tra Regione Lombardia e Ministero per i Beni e le Attività Culturali, o eventuali successivi integrazioni e aggiornamenti.

**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, essi 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, la trasmissione di dati territoriali georeferenziati ad opere finite.

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

### **Art.10 – Presentazione dell’istanza**

1. Il Settore Edilizia privata, 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. 11](#) 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 per il paesaggio, ed al dirigente responsabile del Settore edilizia privata per le determinazioni in merito.

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

1. Il dirigente responsabile del Settore edilizia privata, valutate le risultanze dell'istruttoria e la relazione del responsabile del procedimento, 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 edilizia privata 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 edilizia privata, 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 non può avvenire prima di 30 giorni dal rilascio dei 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 edilizia privata, 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.



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

### **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 edilizia privata la data di effettivo inizio dei lavori e deve esporre un cartello indicatore con dimensioni minime di m 1 per m 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 edilizia privata 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 edilizia privata 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 edilizia privata 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 edilizia privata, 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 all'edilizia privata utilizzando il modello predisposto dal Comune.

3. I lavori eseguiti con la procedura della D.I.A. comportano la presentazione al Settore edilizia privata 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 edilizia privata 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 e la comunicazione della posizione georeferenziata degli accessi pedonali e carrai, secondo le indicazioni che verranno date dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- 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;
- i. certificazione classe energetica dell'edificio.

3. Entro 30 giorni dalla ricezione della domanda, il dirigente responsabile del Settore edilizia privata, previa eventuale ispezione all'edificio, rilascia il certificato di agibilità. Trascorso inutilmente il termine di cui sopra, l'agibilità si intende attestata, 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.

In caso di incompletezza della documentazione, la richiesta di integrazione dei documenti interrompe i termini per la formazione del silenzio assenso, fino alla presentazione dei documenti necessari.

#### **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.21 – Vigilanza sulle costruzioni**

1. Il Comandante della Polizia Locale 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, con l'assistenza dell'Ufficio Tecnico - settore edilizia privata, 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, con comunicazione, anche telefonica, al proprietario ed al Direttore dei lavori, e dovrà ottenere dal direttore dei lavori tutti i chiarimenti necessari che verranno richiesti.

## **TITOLO V - LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO**

### **Art.22 - Competenze della commissione per il paesaggio**

1. La Commissione per il Paesaggio quale organo tecnico consultivo che, ai sensi e per gli effetti dell'art.81 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, esprime pareri obbligatori non vincolanti in merito al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche di competenza del Comune, nonché al giudizio di impatto paesaggistico previsto dal PTR – Piano Paesaggistico Regionale approvato con DCR n. VIII/951 del 19 gennaio 2010, è competente ad esprimere obbligatoriamente pareri per:

- il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche e l'irrogazione delle sanzioni di cui agli articoli 146 e 167 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche ed integrazioni ed all'art. 4 del DPR 9 luglio 2010, n. 139, relativamente alle competenze attribuite dall'art. 80 della LR 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni;
- le opere soggette all'art. 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47;
- in merito al giudizio di impatto paesistico dei progetti di recupero abitativo dei sottotetti di cui all'articolo 64, comma 8;
- in merito al giudizio di impatto paesistico previsto dal PTR - Piano Paesaggistico Regionale approvato con DCR n. VIII/951 del 19 gennaio 2010 sulla base dei criteri approvati con la DGR n. 7/11045 del 8 novembre 2002 nonché in relazione alla valutazione dei progetti di recupero ai fini abitativi dei sottotetti da realizzarsi in ambiti non sottoposti a tutela paesaggistica, ai sensi dell'art. 64, comma 8 della LR 12/2005;
- in ogni altra ipotesi espressamente prevista dalla normativa vigente.

1. Alla Commissione per il Paesaggio può altresì essere richiesto un parere:

- sulle proposte di piani e/o programmi soggetti alla Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art. 4, comma 2 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12,
- sui piani attuativi.

### **Art. 23 – Composizione della commissione per il paesaggio**

1. La Commissione è composta da 7 (sette) membri aventi particolare, pluriennale e qualificata esperienza nella tutela paesaggistico-ambientale.

2. I membri della Commissione debbono avere ciascuno uno specifico profilo professionale ed aver maturato una pluriennale e qualificata esperienza in materia di tutela paesaggistica che dovrà risultare da specifico curriculum.

3. La scelta dei membri della Commissione avviene a seguito di selezione sulla base della presentazione di candidature accompagnate da curriculum professionale.

4. Possono presentare domanda di candidatura, corredata di specifico curriculum professionale, i laureati nonché i diplomati in una materia attinente l'uso, la pianificazione e la gestione del territorio e del

paesaggio, la progettazione edilizia ed urbanistica, la tutela dei beni architettonici e culturali, le scienze geologiche, naturali, geografiche ed ambientali.

5. I candidati dovranno possedere:

- se laureati, una esperienza professionale almeno triennale maturata nell'ambito della libera professione o in qualità di pubblico dipendente, in una delle materie sopra indicate e con riferimento alla tipologia delle funzioni paesaggistiche attribuite al Comune di Sirmione;
- se diplomati, una esperienza professionale almeno quinquennale maturata nell'ambito della libera professione o in qualità di pubblico dipendente, in una delle materie sopra indicate e con riferimento alla tipologia delle funzioni paesaggistiche attribuite al Comune di Sirmione.

#### **Art. 24 – Nomina della commissione per il paesaggio ed incompatibilità**

1. La nomina dei membri della Commissione è effettuata dalla Giunta Comunale sulla base della comparazione e valutazione dei titoli di studio e dei curricula dei candidati che hanno presentato domanda.

2. Con tale atto viene anche designato il Presidente della Commissione e può essere indicata, eventualmente, una lista di membri supplenti cui attingere in caso di rinuncia, decadenza o revoca del mandato di uno o più membri effettivi.

3. Non possono essere nominati componenti della Commissione i soggetti che rivestono già una carica comunale sulla base di quanto disposto dal D. Lgs. 267/2000.

4. Non possono altresì essere nominati membri della Commissione Paesaggio coloro che siano anche membri di Commissione Edilizia e/o urbanistica nonché i dipendenti dell'Ente che svolgano anche funzioni in materia edilizia ed urbanistica poiché non sarebbe garantita, come richiesto dall'art. 146, comma 6 del D.Lgs. 42/2004, una separata valutazione dei due profili (paesaggistico e urbanistico-edilizio).

#### **Art. 25 – Convocazione della commissione**

1. La Commissione è convocata su iniziativa del Presidente, allegando l'ordine del giorno che deve contenere l'indicazione dei singoli argomenti da trattare.

2. L'invio della convocazione è effettuato almeno 5 (cinque) giorni prima della seduta;

3. Il termine di cui al precedente comma 2 può essere ridotto in casi d'urgenza in base alla valutazione del Presidente, e comunque, non può essere inferiore a due giorni.

4. Della convocazione è data comunicazione al Sindaco e all'Assessore competente. Il Presidente inoltre può invitare ai lavori della Commissione il Sindaco o, se nominati, l'assessore all'Urbanistica e/o ai Lavori Pubblici per le delucidazioni e/o i chiarimenti ritenuti necessari, senza alcun diritto di voto da parte degli stessi, sugli assumendi pareri.

#### **Art. 26 – Validità delle sedute e dei pareri espressi**

1. Per la validità delle sedute della commissione è richiesta la presenza della maggioranza dei componenti la stessa.
2. La commissione esprime il parere obbligatorio di cui all'art. 2 del presente Regolamento a maggioranza dei componenti presenti. In caso di parità prevale il voto del Presidente.
3. I componenti la Commissione che abbiano un interesse personale sull'argomento, poiché relativo ad interventi riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini, fino al quarto grado, devono astenersi dal partecipare alla discussione e alla votazione relativa all'argomento stesso;
4. Le sedute della Commissione non sono pubbliche.

#### **Art. 27 – Attività di segreteria della commissione**

1. Le funzioni di segreteria della Commissione saranno garantite dal personale del Comune di Sirmione.
2. La segreteria cura i rapporti con gli altri settori dell'Ente a qualunque titolo interessati all'istruttoria delle pratiche e predispone la documentazione relativa ai progetti in discussione mettendola a disposizione dei componenti la Commissione.
3. Di ogni seduta della Commissione viene redatto apposito verbale, che deve contenere il nome dei presenti, la durata della seduta, l'enunciazione delle questioni trattate, una sintesi degli interventi e dei pareri espressi, con l'indicazione se siano stati espressi all'unanimità o a maggioranza; in tal ultimo caso devono essere riportate nel verbale le motivazioni dei voti contrari alla decisione assunta.
4. Il verbale è sottoscritto dal Presidente della Commissione e dal segretario della stessa.

#### **Art. 28 – Termini per l'espressione del parere**

1. La Commissione per il Paesaggio è tenuta, in via generale, ad esprimere il proprio parere in sede di prima convocazione e comunque, nel caso sia necessario un supplemento istruttorio, non oltre la successiva seduta utile.
2. La Commissione esprime parere sulla base degli elaborati allegati al progetto o al piano, oltre che sulla base della relazione istruttoria redatta dalla struttura tecnica o dalla specifica professionalità all'uopo individuata dall'Ente.
3. La Commissione ha facoltà di richiedere un supplemento istruttorio, documentazione integrativa, effettuazione di sopralluoghi, richiedere l'audizione dei progettisti per l'illustrazione degli elaborati.
4. La Commissione può redigere un rapporto consuntivo, con cadenza periodica e/o al termine del proprio mandato, sulla propria attività affinché, messo a disposizione dell'Ente, possa essere utile al miglioramento delle attività della Commissione stessa.

## **ART. 29 – CRITERI PER L'ESPRESSIONE DEL PARERE**

1. La Commissione esprime il proprio parere prestando particolare attenzione alla coerenza dell'intervento in progetto con i principi, le norme, e i vincoli degli strumenti di pianificazione paesaggistica vigenti, nell'ottica di una tutela complessiva del territorio.

2. La Commissione, valuta gli interventi proposti in relazione a:

- la congruità con i criteri di gestione del bene tutelato e/o alle motivazioni del vincolo di tutela paesaggistica nonché in relazione al corretto inserimento nel contesto paesaggistico-ambientale, tenendo conto delle prescrizioni ed indirizzi contenuti nei "Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di beni paesaggistici" (DGR n. IX/2727 del 22 dicembre 2011);
- la coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica e la compatibilità e congruità con i criteri e le misure prescrittive contenute nel PTR - Piano Paesaggistico Regionale sulla base delle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" (DGR n. 7/11045 del 8 novembre 2002), e nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

## **Art. 30 Durata della commissione e sostituzione dei componenti**

1. La Commissione rimane in carica per la durata del mandato amministrativo del Sindaco e comunque sino alla nomina della nuova Commissione, che deve avvenire nel rispetto della disciplina del rinnovo degli organi amministrativi, e che potrà esercitare i propri compiti solo a seguito della verifica, da parte di Regione Lombardia, dell'idoneità dell'Ente all'esercizio delle funzioni paesaggistiche.

2. I componenti della Commissione che non partecipino, senza giustificato motivo, a 5 (cinque) sedute consecutive della Commissione, o a 10 (dieci) sedute anche non consecutive nel corso di un anno solare decadono dall'incarico senza necessità di specifica dichiarazione.

3. Qualora uno dei componenti, per qualsiasi motivo, cessi dalla carica prima della scadenza, si provvederà alla sua sostituzione attingendo alla lista dei membri supplenti che restano in carica per il solo residuo periodo di durata della Commissione.

## **Art. 31– Indennità e rimborsi**

Ai sensi dell'art. 183, comma 3, del D. Lgs. 42/2004, per i componenti della Commissione non è previsto alcun compenso o indennità di presenza, ma può essere corrisposto il solo rimborso spese sostenute e documentate.

## TITOLO VI – DISPOSIZIONI SULL’ATTIVITA’ EDILIZIA

### Art.32 - 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 per il paesaggio, come da competenze previste [all’articolo 22](#), valuta la coerenza dei progetti edilizi in riferimento agli obiettivi sopra citati.

### Art.33 – 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, mediante la messa a dimora di piante ad alto fusto a foglia caduca; 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 preferibilmente a foglia caduca, in particolare se disposte a sud del sito, in modo da consentire apporti solari invernali.

6. L'abbattimento di alberi di alto fusto è soggetto alla preventiva autorizzazione comunale da conseguirsi con provvedimento formale espresso. Si dovranno conservare, per quanto è possibile, gli alberi di alto fusto esistenti nel territorio comunale.

7. Il Comune, in sede di rilascio di autorizzazioni edilizie comunque denominate, potrà imporre per motivate esigenze di natura ambientale, la messa a dimora delle seguenti essenze:

- a. alberi: Cupressus Sempervirens Pyramidalis, Quercus Ilex, Carpinus Betulus, Celtis Australis, Cercis Siliquastrum, Quercus Robur, Quercus Suber, Alnus Glutinosa, Olea Europea, Chamaerops Excelsa e quanti altri tipici dell'ambiente gardesano;
- b. arbusti: Arbutus Unedo, Chamaerops Humilis, Pittosporum Tobira, Taxus Baccata, Buxus Sempervirens, Laurus Nobilis, Viburnum Tinus, Ilex Aquifolium, Rosmarinum Officinalis e quanti altri tipici dell'ambiente gardesano.

8. Il Comune, in sede di rilascio di autorizzazioni edilizie comunque denominate, potrà vietare per motivate esigenze di natura ambientale, la messa a dimora delle seguenti essenze: Betula Alba o Verrucosa in tutte le sue varietà, Populus in tutte le sue varietà, Sorbus, Abies, Cupressus Arizonica, Pinus Nigra Austriaca, nonché di tutte le specie non tipiche dell'ambiente gardesano e di quelle che si riveleranno vettori di particolari fisiopatie o diffuse di parassiti.

9. Il Comune, sentita la Commissione per il paesaggio ha la facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi etc. e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quanto altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per l'incolumità pubblica.

#### **Art.34 - 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. Ove sia esistente o prevista la rete di acquedotto industriale, gli edifici dovranno essere dotati di canalizzazione e allacciamento specifici.

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 della 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. Per gli edifici residenziali 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 obbligatoria l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento. 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 i fabbricati a destinazione produttiva e commerciale di nuova costruzione, di estensione superficiale non inferiore a 100 metri quadrati, la produzione energetica minima è di 5 kW.

7. 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.

8. 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.

9. Ai fini della tutela delle risorse idriche, gli edifici di nuova costruzione e quelli esistenti oggetto di ristrutturazione integrale o di demolizione e ricostruzione, in zone in cui non sia esistente la rete di acquedotto industriale, devono essere dotati di sistemi di accumulo e riutilizzo delle acque meteoriche per gli eventuali usi di innaffio del verde privato, con l'uso di serbatoi e cisterne completamente interrati, delle dimensioni indicate al successivo par. 10. Potrà essere ammessa la deroga in caso di dimostrata assenza di idonei spazi pertinenziali.

10. Gli edifici di nuova costruzione e quelli esistenti oggetto di ristrutturazione integrale o di demolizione e ricostruzione, in cui non venga realizzato l'accumulo di cui al par. 9, dovranno essere dotati di un pozzo disperdente di capacità non inferiore ad 1 mc ogni 200 mq di superficie coperta o pavimentata, posto

all'interno della proprietà prima dell'allacciamento alla rete comunale di fognatura bianca, in modo da rallentare l'afflusso delle acque meteoriche alla rete fognaria comunale.

**Art.35 - 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.
3. Gli edifici di nuova costruzione e quelli esistenti oggetto di ristrutturazione integrale o di demolizione e ricostruzione (la cui richiesta di autorizzazione sia successiva alla data di entrata in vigore del presente regolamento) dovranno rientrare almeno in classe energetica B (<50 kWh/mq anno). La Giunta Comunale, con apposita deliberazione, istituirà previsioni di riduzioni degli oneri di urbanizzazione per le ristrutturazioni e gli ampliamenti degli edifici, in funzione del raggiungimento di obiettivi di riduzione dei consumi energetici, valutati in relazione all'inserimento dell'edificio nelle diverse classi energetiche.

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

### **Art. 36 – Indici e parametri edilizi**

1. Gli indici ed i parametri edilizi relativi ad altezze, superfici, volumi, distanze, arretramenti, distacchi tra edifici, dimensioni minime delle unità immobiliari, quantificazioni di superfici pertinenziali ed a standard sono quelli fissati dal vigente strumento urbanistico generale.

### **Art.37 - 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) ai sensi dell'art. 4 – comma 4 della Legge Regionale n. 39 del 21 dicembre 2004 “Norme per il risparmio energetico negli edifici e per la riduzione delle emissioni inquinanti e climalteranti”, sia nelle nuove costruzioni, sia in quelle esistenti, le serre e/o i sistemi per captazione e sfruttamento dell'energia solare passiva purché rispettino tutte le seguenti condizioni:

- siano progettate in modo da integrarsi nell'organismo edilizio, nuovo od esistente;
- dimostrino, attraverso i necessari calcoli energetici, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile fossile per il riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare, e/o la funzione di spazio intermedio;
- siano separate dall'ambiente retrostante da una parete priva di serramenti apribili che consentano, di fatto, la trasformazione in un unico vano della serra solare con l'ambiente retrostante stesso;
- sia garantito per i locali retrostanti la serra solare, quando si tratti di destinazioni residenziali e specificamente di spazi di fruizione per attività principale, un fattore medio di luce diurna  $>2$ ;
- non siano orientate a nord, nord/est o nord/ovest;
- siano dotate di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili per evitare il surriscaldamento estivo;
- il progetto architettonico, redatto da un professionista e corredato di tutti i calcoli e le indicazioni atte a comprovare il rispetto delle suddette condizioni, sia stato approvato dal responsabile del Procedimento. Il progetto dovrà valutare il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, calcolato secondo la normativa UNI, su tutta la stagione del riscaldamento: per guadagno si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra e quella dispersa in presenza della serra;
- la struttura di chiusura sia completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto.

b) i 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;

c) le 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 ininfluente ai fini del calcolo dell'altezza massima del fabbricato e del volume;

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

#### **Art.38 – Opere ammesse**

1. Possono essere ammessi nuovi ascensori finalizzati al superamento delle barriere architettoniche nei cavedii 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 cavedii.

#### **Art.39 - 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 purché gli edifici siano stati 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. 40 – Interventi urgenti**

Gli interventi che si rendono necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone possono essere eseguiti senza preventiva comunicazione o autorizzazione edilizia, ma sotto la responsabilità personale del proprietario o del conduttore, anche per quanto riguarda la effettività del pericolo.

È fatto obbligo al proprietario di dare immediatamente segnalazione dei lavori al Sindaco e di presentare entro quindici giorni dall'inizio dei lavori la comunicazione o la richiesta di autorizzazione, a seconda dei casi.

#### **Art.41 - 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. 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.42 - 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;
- 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. È 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 Regolamento per le insegne.

#### **Art.43 - 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.

4. In luogo del numero civico come sopra assegnato, è ammessa a cura e spese della proprietà, la posizione di indicatore in tutto conforme, ma luminoso nelle ore notturne.

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

6. Alla richiesta dell'agibilità dovrà essere allegata comunicazione della posizione georeferenziata degli accessi pedonali e carrai, secondo le indicazioni che verranno date dall'Ufficio Tecnico Comunale.

#### **Art.44 - 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.45 - 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 edilizia privata, sentito il Settore lavori pubblici, 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 lavori pubblici, 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 edilizia privata, sentito il Settore lavori pubblici, e comunque garantendo una ottimale funzionalità ed usufruibilità dello spazio pubblico.

#### **Art.46 - 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 m 4,50 dal filo della sede stradale o maggiore distanza prevista dalle N.T.A. specifiche allegare al Piano urbanistico attuativo, 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; l'arretramento dal filo della carreggiata non dovrà avere pendenza superiore all'1,5%;
  - b. nelle strade di minore importanza viabilistica come quelle di quartiere e le strade locali interzonalì, 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 edilizia privata.

5.-Non sono ammessi nuovi box per autoveicoli o altri locali con ingressi indipendenti direttamente sulle strade.

#### **Art.47 - 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.48 - Autorimesse automatizzate**

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.

#### **Art.49 - Recinzioni e muri divisorii**

1. In tutte le zone del territorio comunale, escluse le aree agricole, 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 m 0,60 e soprastante cancellata, così che l'altezza complessiva non superi i m 1,70; le recinzioni dovranno salvaguardare i coni ottici di rilevanza ambientale e le esigenze di natura viabilistica.

2. 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 m 10, quelle interne possono essere realizzate in muratura cieca con altezza inferiore a m 3. Per esigenze specifiche legate alla sicurezza possono essere ammesse recinzioni con altezze e caratteristiche particolari e diverse da quelle sopra descritte.

3. Per le recinzioni delimitanti insediamenti confinanti con aree agricole, 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, sottoposte alle stesse limitazioni di cui [all'art. 29](#), punti 7 e 8.

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.

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.50 - 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.51 - 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 e dalle vigenti normative statali e regionali.

### **Art.52 – Arretramento dalle strade**

1.-E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie edificata fuori terra dal ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici o di uso pubblico, esistenti o previsti, e comprendente, oltre alla sede veicolare, marciapiedi, fossi (anche intubati da privati) e scarpate, spazi di parcheggio, percorsi pedonali etc.

2.-Sono computabili, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali e di parcheggio di proprietà privata, di cui sia convenzionata la cessione gratuita all'Amministrazione comunale e non siano previsti nello strumento urbanistico generale e dai piani esecutivi previsti in attuazione dello strumento urbanistico stesso.

3.- Le distanze minime indicate in ciascuna zona urbanistica lasciano salvi gli eventuali maggiori arretramenti indicati graficamente nelle tavole dello strumento urbanistico generale e quelli stabiliti in sede di piano urbanistico attuativo o di progetto esecutivo delle nuove strade e quelli definiti dal Codice della Strada.

### **Art.53 - 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. 54 – Conformazione e dotazione minima delle unità immobiliari**

Tutti i parametri, le dimensioni, le dotazioni minime e i requisiti relativi alle unità immobiliari ed ai locali sono quelli contenuti nel Regolamento di igiene tipo della Regione Lombardia, approvato con Delibera della Giunta Regionale n 4/45266 del 25/07/1989 e successive modifiche ed integrazioni.

### **Art.55 - Altezze dei locali**

1. Nei locali con solai e travetti l'altezza interna è misurata dal pavimento finito all'intradosso del travetto.

### **Art.56 - 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 m 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 m 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 m 2.40 può essere delimitata parzialmente per ricavare locali di servizio come bagni, posti di 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. 57 – Requisiti particolari per edifici esistenti e sottoposti a interventi conservativi**

1.-Nel restauro e nel recupero degli edifici per i quali sono prescritti interventi di carattere conservativo, i locali saranno considerati abitabili quando l'altezza media non scenda sotto i m 2,40 con altezza minima di m 2,00, e siano fatti salvi i minimi di cubatura e di superficie netta fissati in mc 25 e mq 9,00. Qualora per le facciate sia prescritto il mantenimento delle aperture esistenti o il ripristino di quelle originarie, i locali di abitazione ed accessori, come definiti dall'art. 3.4.3 del regolamento locale di igiene, potranno essere considerati idonei all'uso purché la superficie aeroilluminante sia uguale o superiore al valore di tale parametro al di sotto del quale si configura una condizione di anti-igienicità così come definita dall'art. 3.1.12 punto 4) del regolamento locale di igiene.

2.-Le scale di collegamento possono essere mantenute nelle dimensioni di sicurezza originarie anche quando le rampe risultino di larghezza inferiore a m 1,20. Sono consentite scale non illuminate ed aeree

direttamente dall'esterno, purché provviste di idonei sistemi di aereazione ed illuminazione indirette e artificiali.

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

### **Art.58 - 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.

2.-Gli strumenti urbanistici generali ed esecutivi possono prevedere norme e vincoli particolari per la tutela dell'ambiente. Anche in mancanza di vincoli regolarmente costituiti e di norme specifiche, il Sindaco, sentita la Commissione per il paesaggio, può imporre particolari prescrizioni in merito alla forma, ai materiali di rivestimento, ai colori e alle decorazioni degli edifici da costruire o da restaurare, risanare, ristrutturare etc. Il Sindaco può inoltre ordinare ai proprietari di edifici esistenti di rinnovare l'intonaco e le tinte quando, a suo giudizio, le condizioni siano tali da deturpare l'aspetto degli edifici stessi.

3.-Qualora a seguito di demolizioni o di altre cause, edifici o parti di essi, visibili da luoghi aperti al pubblico, costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Sindaco ordinare ai proprietari la loro sistemazione.

### **Art.59 - Aspetti esterni delle facciate: zoccolature, serramenti, balconi ed infissi su suolo pubblico**

1. 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.

2. I serramenti delle finestre possono aprirsi verso il suolo pubblico soltanto quando essi siano collocati ad un'altezza minima di m 4,20 su strade con marciapiedi ed ad una altezza di m 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.

3. I balconi di edifici posti al limite di spazi pubblici non devono aggettare più di m 1,50 dal vivo delle facciate e devono essere costruiti in modo da lasciare un'altezza non inferiore a m 5,00 dal suolo pubblico.

4. 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 paesaggistica.

5. È 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 edilizia privata 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.

6.-Sulle facciate verso spazi pubblici è vietato applicare tubazioni di qualsiasi tipo, con esclusione dei pluviali e, ove sia necessario, delle tubazioni del gas.

7.-Nei progetti di edifici di nuova costruzione che abbiano locali destinati a negozio deve essere indicato anche il posto per l'eventuale collocazione delle insegne.



## **Art.60 - 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.61 - 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 dell'Ufficio Tecnico comunale.
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.
6. Ai sensi dell'art. 3.6.3 del regolamento locale di igiene, i locali seminterrati e sotterranei non possono essere destinati ad abitazione, mentre sono consentiti gli usi comportanti presenza di persone definiti nel regolamento locale di igiene dall'art. 3.6.4 purché in possesso dei requisiti ivi previsti.

### **Art.62 - 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 m 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.63 - 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.64 - 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 edilizia privata 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 m 2,50 e non superiore a m 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 edilizia privata 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.65 – Richiesta di punti fissi**

- 1.- Prima dell'inizio di lavori edili, il proprietario potrà chiedere al Sindaco la determinazione di punti fissi di linea e di livello, riferiti alla rete GPS materializzata localmente sul territorio comunale.
- 2.- Per l'assegnazione dei punti fissi l'edificante dovrà fornire gli operai e gli attrezzi occorrenti e prestarsi a tutte le operazioni che gli verranno indicate dagli incaricati comunali.
- 3.- All'atto della determinazione dei punti fissi suddetti verrà steso un apposito verbale in triplice copia, controfirmata dal proprietario, dal tecnico comunale e dal Sindaco.

### **Art.66 - 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.67 - 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.68 - 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.69 - 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. È 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.70 - 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.71 - 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 edilizia privata.

2. Trascorso un mese dall'interruzione dei lavori, è facoltà del Settore edilizia privata 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 edilizia privata 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 edilizia privata ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.

## **Art.72 - 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 edilizia privata 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 m 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 nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.
8. È 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.73 - 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.74 - 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 edilizia privata 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.75 - Cautele per i ritrovamenti archeologici, storici ed artistici.**

1. Se nell'esecuzione di opere edilizie o di scavi si facciano ritrovamenti di presumibile interesse storico, artistico od archeologico, si dovrà dare immediatamente avviso al Sindaco ed alle autorità competenti, e si dovranno sospendere i lavori (per la parte interessata dai ritrovamenti) in modo da lasciare intatte le opere ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

#### **Art.76 – Regolamentazione degli orari per i lavori edili nella stagione turistica**

1.-Per quanto riguarda gli orari per i lavori edili, il territorio comunale viene suddiviso in tre zone:

- ZONA "A": territorio compreso tra il ponte scaligero e le Grotte di Catullo (Centro Storico);
- ZONA "B": territorio compreso tra il ponte scaligero e via Brescia e via Verona;
- ZONA "C": territorio comunale a sud di via Brescia e via Verona.

Nella ZONA "A" i lavori edili di qualsiasi natura devono essere totalmente sospesi dal 1° maggio al 31 ottobre di ogni anno; dal 1° novembre al 30 aprile i lavori possono essere eseguiti dalle ore 7,00 sino alle ore 21,00.

Nella ZONA "B" i lavori edili possono essere effettuati come segue:

- dal 1° novembre al 30 aprile dalle ore 7,00 alle ore 21,00;
- dal 1° maggio al 31 maggio e dal 16 settembre al 30 ottobre dalle ore 8,00 alle ore 13,00 e dalle ore 15,00 alle ore 21,00;
- dal 1° giugno al 15 settembre dalle ore 9,00 alle ore 12,00 e dalle ore 15,00 alle ore 20,00.

Nella ZONA "C" i lavori possono essere effettuati come segue:

- dal 1° novembre al 30 aprile dalle ore 7,00 alle ore 21,00;
- dal 1° maggio al 30 ottobre dalle ore 8,00 alle ore 13,00 e dalle ore 15,00 alle ore 21,00.

E' fatto obbligo di rispettare comunque il limite massimo di rumorosità previsto dal Piano di Zonizzazione acustica comunale.

E' prevista la possibilità che il Sindaco, per comprovate esigenze e necessità, conceda deroga agli orari sopra indicati.

Per le violazioni del presente articolo è prevista l'ammenda da € 103,00 a € 516,00 ai sensi dell'art.659 del C.P., comma 2.

## TITOLO XII - ARREDO E STRUTTURE PRECARIE

### Art.77 - 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, per periodi non superiori a dodici mesi.

L'installazione di costruzioni precarie è soggetta ad autorizzazione comunale nella quale è espressamente indicata la durata dell'autorizzazione stessa.

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;
- 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.

È 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 entro dieci giorni dal termine della durata del "precario". In caso di mancata rimozione e rimessa in pristino, l'Amministrazione provvede direttamente in danno dell'inadempiente

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

L'autorizzazione non sostituisce a nessun effetto la concessione per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche.

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

Le disposizioni del presente articolo non sono applicabili all'insediamento di impianti destinati al commercio su aree a tal fine messe a disposizione dalla competente autorità comunale.



### **Art.78 - 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 m 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 purché 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 m 1,50.

Può essere pavimentato nella parte sottostante purché 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 edilizia privata.

### **Art.79 - Tende su suolo pubblico e privato**

Valgono le disposizioni inserite nel Regolamento comunale sulle insegne pubblicitarie.

### **Art.80 - 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 alla loro collocazione e le modalità del relativo procedimento autorizzativo.

2.-L'impianto di chioschi di vendita a carattere permanente è consentito mediante rilascio di autorizzazione edilizia (permesso di costruire, DIA).

3.-Nel caso che i chioschi insistano su area pubblica, presupposto per il rilascio dell'autorizzazione è il possesso di autorizzazione alla occupazione di area pubblica.

**Art. 81 – Depositi**

È vietato il deposito di materiali di qualsiasi tipo all'aperto.

## **TITOLO XIII- SANZIONI E NORME TRANSITORIE E FINALI**

### **Art.82 - 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. 83 – Richiamo al Piano di Governo del Territorio e agli altri regolamenti**

Per tutto quanto non previsto dal presente Regolamento in merito alla disciplina urbanistica del territorio comunale si fa esplicito riferimento al Piano di Governo del Territorio ed alle sue norme tecniche di attuazione.

Per tutto quanto non previsto nel presente regolamento e di competenza si fa riferimento alle norme del Regolamento di igiene.

### **Art. 84 – Adeguamento delle costruzioni preesistenti**

1.-Le opere già autorizzate e non ancora in corso di esecuzione alla data di entrata in vigore del presente regolamento non sono soggette alle nuove disposizioni purché l'inizio dei lavori avvenga nei termini di validità della autorizzazione rilasciata e le opere vengano ultimate entro tre anni dalla data del rilascio della concessione stessa.

2.-Gli edifici esistenti e non rispondenti alle prescrizioni del presente regolamento devono, in caso di ricostruzione o riforma sostanziale, adeguarsi nuove norme. Il Sindaco tuttavia potrà emanare ordinanze per adeguare gli edifici alle norme di cui ai titoli VI, VII e X del regolamento.

### **Art. 85 - Commissione per il paesaggio**

1. La commissione per il paesaggio esistente al momento dell'entrata in vigore del presente regolamento rimane in carica fino alla nomina della nuova commissione di cui [all'art. 23](#).

### **Art.86 - 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.

Dalla stessa data restano abrogate tutte le disposizioni che riguardano la stessa materia e con esso compatibili, ed in particolare:

l'ordinanza sindacale n. 34 prot. 010024 del 12 giugno 2003 di regolamentazione degli orari per i lavori edili nella stagione turistica;

il regolamento per le serre solari approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 14/09/2010;

il precedente regolamento edilizio.