

COMUNE DI PISOGNE
(Prov. Brescia)

REGOLAMENTO EDILIZIO

*Adottato con Deliberazione Consiglio Comunale n. 42 del 29.09.2011 -
Approvato con Deliberazione Consiglio Comunale n. 51 del 28.11.2011 -
in accoglimento delle osservazioni.*

DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente Regolamento Edilizio, redatto ai sensi dell'art. 28 L.R. 12/05, disciplina la costruzione, la modifica, l'uso e la conservazione degli edifici pubblici e privati, dello spazio urbano ed extraurbano, sia sopra che sotto il suolo e in generale ogni attività urbanistica ed edilizia dell'intero territorio comunale.
2. Il regolamento è coordinato con il Piano delle Regole del P.G.T. vigente, con il Regolamento Locale di Igiene, con il Regolamento sull'Organizzazione degli Uffici e dei Servizi e con il Regolamento Comunale del procedimento amministrativo e dell'accesso agli atti del Comune.

ART. 2 - OBBLIGO DI: PERMESSO di COSTRUIRE (P. d. C.)

DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ (D.I.A.)

SEGNALAZIONE CERTIFICATA D'INIZIO ATTIVITA' (S.C.I.A.)

COMUNICAZIONE DI CAMBIO DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE

COMUNICAZIONE DI ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

1. Chiunque intenda eseguire opere di trasformazione urbanistica ed edilizia del suolo o sottosuolo, nell'ambito del territorio del Comune, deve chiedere apposito atto abilitativo delle opere al Comune e/o agli enti preposti, a secondo dei casi.

ART. 3 - ONEROSITÀ DEL TITOLO ABILITATIVO

- 4- Il rilascio del titolo abilitativo comporta, di norma, la corresponsione all'Amministrazione Comunale dei contributi di costruzione.

ART. 4 - ADEGUAMENTI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

ALLE NUOVE DISPOSIZIONI NAZIONALI E REGIONALI

1. Sono norme integrative del presente regolamento le leggi nazionali e regionali ed il P.G.T. Vigente e/o adottato.
2. L'entrata in vigore di nuove norme statali o regionali attinenti alle materie considerate dal presente regolamento equivalgono a variante del regolamento stesso.

PERMESSO DI COSTRUIRE

ART. 5 - SOGGETTI AVENTI DIRITTO AL RILASCIO DEL

PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Hanno titolo a richiedere il titolo abilitativo di cui all' art. 2:
 - a) il proprietario dell'area da edificare;
 - b) il superficiario al di sopra del suolo (ai sensi dell'art. 952 del Codice Civile), almeno per le costruzioni che non invadono il sottosuolo al di là di quanto necessario per la realizzazione delle fondamenta dell'edificio;
 - c) il superficiario al di sotto del suolo (ai sensi dell'art. 955 del Codice Civile);
 - d) l'enfiteuta (ai sensi dell'art. 959 e art. 960 del Codice Civile) il quale, però, ha diritto di richiedere la concessione ad edificare solo nell'ambito o nei limiti del contratto di enfiteusi ai sensi dei Patti Agrari, rimanendo al proprietario il diritto di richiedere la concessione per tutto ciò che rimane al di fuori del contratto di enfiteusi;
 - e) l'usufruttuario e i titolari di diritto d'uso di abitazione i quali, però, (ai sensi degli artt. 981, 986, 1004, 1005, 1006, 1025, 1026 del Codice Civile) hanno solo il diritto di effettuare interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro conservativo;
 - f) i titolari di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie (elettrodotti, acquedotti, teleferiche, fognature, ecc.) i quali, ai sensi dell'art. 1065 del Codice Civile, hanno solo diritto di eseguire manutenzioni e trasformazioni inerenti al loro titolo.

Comune di Pisogne (BS)

2. Tutti i soggetti sopra elencati, per attestare il loro titolo ad ottenere i titoli abilitativi sopra specificati, debbono allegare alla domanda idonea certificazione rilasciata dagli Uffici competenti in materia.
3. Possono inoltre presentare domanda:
 - g) il locatario, unicamente per la manutenzione straordinaria urgente ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile (i casi in cui la manutenzione straordinaria è soggetta a concessione sono specificati all'art. 6 del presente regolamento);
 - h) l'affittuario agrario (L. 11.2.1971 n. 11) ed il concessionario di terre incolte (D.L. 19.10.1984 n. 279) i quali hanno però solo il diritto di effettuare miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione, escludendo gli ampliamenti;
4. I soggetti descritti alle lett. g) h), per ottenere la concessione nei limiti del loro diritto, debbono presentare, insieme alla domanda, il contratto redatto a norma dell'art. 1571 del codice civile e dei patti agrari, debitamente registrato, dimostrando di possedere superficie fondiaria minima di intervento, come previsto dal Piano delle Regole.
5. Può inoltre richiedere il titolo abilitativo:
 - i) Il condominio, munito di regolare autorizzazione condominiale (artt. 1102, 1105, 1122 del Codice Civile);
 - l) il titolare in base a negozio giuridico di diritto privato, con delega, procura o mandato da parte del proprietario (connesso ad un appalto di costruzione).
Per dimostrare il proprio titolo, tale soggetto deve allegare alla domanda una copia autenticata del documento di delega.
6. Sono infine abilitati a richiedere il titolo abilitativo:
 - m) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
 - il beneficiario dell'occupazione d'urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
 - l'assegnatario di terre incolte;
 - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
 - il concessionario di miniere e di beni demaniali;
 - colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
 - colui che richiede un provvedimento cautelare innominato a norma dell'art. 700 del codice di procedura civile;
 - n) i titolari di diritti derivanti da speciali situazioni previste dalla legge, quali:
 - il tutore, che può richiedere ogni tipo di concessione;
 - il curatore, che può soltanto richiedere di effettuare interventi di manutenzione straordinaria necessitanti di concessione solo nel caso specificato dall' art. 6 e interventi di restauro conservativo.

ART. 6 - DEROGHE

1. Qualora singole norme dello strumento urbanistico comunale lo consentano è ammessa la deroga per l'esclusiva realizzazione di edifici e/o impianti pubblici o di interesse pubblico, secondo la procedura successivamente prevista.
2. L'interesse pubblico, nei casi previsti, dovrà risultare dalla destinazione tipica, permanente e continuativa dell'opera da realizzare al perseguimento di un interesse pubblico, corrispondente cioè ai fini propri dello Stato e degli altri Enti Pubblici e inequivocabilmente riflessa nelle strutture, disposizione dei volumi, entità e tipi dei servizi, ecc., di modo che non sia possibile mutarne in seguito la destinazione senza preventive e consistenti opere di adattamento.
3. Successivamente al parere e proposte della Commissione Edilizia, sulla domanda si pronuncia il Consiglio Comunale che indicherà il contenuto normativo da dare nel caso specifico all'esercizio del potere di deroga generalmente previsti dalle norme dello strumento urbanistico o del presente regolamento.
4. Il Responsabile del Servizio, d'ufficio, richiederà il prescritto nulla osta agli enti competenti, allegando tutta la documentazione dell'istruttoria come sopra illustrata.

ART. 7 - DOMANDA TITOLO ABILITATIVO - DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE

1. La domanda di Permesso di Costruire è redatta su modulistica standard, debitamente compilata in carta legale ed indirizzata al Comune.
2. La domanda è sottoscritta dai proprietari dell'area interessata o dagli aventi altro titolo reale su di essa, nei limiti giuridici riconosciuti.
3. Nella domanda medesima va inserita l'eventuale richiesta di avvalersi della facoltà di procedere all'esecuzione in proprio delle opere di urbanizzazione.
4. Alla domanda per le nuove costruzioni, ampliamenti, sopralzi, modifiche, restauro conservativo scientifico e ristrutturazioni, deve essere allegato il relativo progetto composto da:
 - a) n. 2 copie contenente:
 - mappa catastale con proprietà confinanti per almeno un circondario di mt 200
 - aerofotogrammetrico
 - estratto P.G.T.
 - estratto Tavola paesistica
 - estratto tavola Zonizzazione acustica.
 - b) n. 2 copie planimetria di rilievo in scala non superiore a 1:500, indicante:
 - orientamento edificio o manufatto progettato;
 - edifici esistenti sui lotti confinanti o vicini con la loro altezza massima e destinazione d'uso;
 - quote altimetriche del terreno esistente e sistemato con indicazione delle curve di livello;
 - schema del sistema di fognatura prevista con l'indicazione della destinazione finale;
 - superficie del lotto edificatorio, superficie coperta, sviluppo di ogni piano per calcolare il volume progettato, calcolo ed indicazione degli spazi per parcheggio interno e/o esterno, indice di fabbricabilità, indice di copertura, ecc.;
 - indicazione della vegetazione e degli alberi ad alto fusto eventualmente esistenti, da abbattere, da conservare o da porre a dimora (solo per aree ed edifici sottoposti a vincolo paesaggistico);
 - c) n. 2 copie sezioni del terreno rilevate nella scala di planimetria con profili altimetrici dell'edificio progettato e di quelli confinanti;
 - d) n. 2 copie piante quotate di ogni piano, del tetto e dei volumi tecnici in scala 1:100 o 1:50 dalle quali risultino:
 - destinazione dei vani e superficie di ciascuno di essi
 - aperture di porte e finestre e dimensioni dei fori esterni con rapporti aeroilluminanti;
 - e) n. 2 copie sezioni quotate in scala 1: 100 o 1: 50 dalle quali risultino:
 - altezza netta dei piani da pavimento a soffitto
 - spessore dei solai compreso pavimento, intonaci e/o assito e travi; loro tipologia
 - eventuali intercapedini, camere d'aria e volumi tecnici;
 - f) n. 2 copie prospetti in scala 1:100 o 1:50 – che devono essere disegnati a semplice contorno senza ombre o colore, comprendenti anche i camini ed i volumi tecnici e contenenti le indicazioni dei materiali, nonché i prospetti degli edifici confinanti se adiacenti e/o sottoposti a vincolo paesaggistico;
 - g) per attività produttive: procedura prevista dal D. L.gs. 112/98 "Sportello Unico"; Per i progetti concernenti attività produttive di 1° classe di insalubrità, vanno prodotte anche planimetrie indicanti le distanze da abitazioni e distanze da zone a destinazione residenziale, commerciali e terziarie circostanti gli opifici.
 - h) Relativamente agli scarichi in suolo e sottosuolo delle acque nere dovrà essere previsto uno studio idrogeologico dell'area, in conformità ai disposti di legge in materia.
 - i) scheda F per codici fiscali;
 - j) scheda V - vincolo idrogeologico (se esistente);

Comune di Pisogne (BS)

- k) n.1 copia relazione tecnica (e/o tecnico architettonica);
 - l) ulteriore documentazione prevista dal Piano delle Regole per gli interventi nei Nuclei di Antica Formazione.
5. Qualora il progetto comporti opere di sistemazione esterna (muri, scale, strade, recinzioni, ecc.), i prospetti di tali opere devono apparire nelle tavole di progetto.
 6. Potranno essere presentate o eventualmente richieste, al fine di una maggiore conoscenza del progetto, una descrizione dell'opera, particolari architettonici, prospettive, fotomontaggi, modelli, studi dell'ambiente, schemi di descrizione di impianti tecnologici, determinazione di punti fissi di linea di livello, le schede da allegare per ottenere l'autorizzazione paesaggistica, ecc... Per i progetti di modifica e restauro potrà essere limitato il numero di disegni ed il loro contenuto quando la modesta entità delle opere lo consenta.
 7. Per l'esecuzione di qualsiasi opera che modifichi lo stato attuale, all'interno o all'esterno, di fabbricati di interesse artistico o storico, soggetti alle leggi di vincolo ambientale e/o monumentale, dovrà essere presentata richiesta per ottenere il nullaosta alla competente Soprintendenza ai Monumenti nel rispetto delle norme emanate.
 8. Sono ugualmente subordinati all'approvazione degli enti competenti e/o subdelegati i progetti per lavori di qualsiasi genere che modifichino lo stato esistente del luoghi ai sensi della D. L.gs 42/2004 e s.m.i.i.
 9. Le domande relative a possibili demolizioni devono essere corredate da una planimetria in scala 1:100 o 1:200 recante l'indicazione dell'edificio o del manufatto da demolire, nonché una documentazione atta ad individuare le caratteristiche ed il significato ambientale delle opere da demolire.
 10. Gli elaborati grafici progettuali relativi a scavi, reinterri, modificazioni del suolo pubblico e privato ed al regime delle acque superficiali e sotterranee con previsione di opere che apportino variazione all'aspetto dell'ambiente naturale preesistente, devono comprendere:
 - a) n. 2 copie planimetria di rilievo in scala non inferiore a 1:500, dalla quale risultino:
 - orientamento
 - edifici esistenti sulle aree circostanti
 - quote altimetriche del terreno prima e dopo la modifica
 - indicazione della vegetazione e degli alberi d'alto fusto esistenti, da abbattere, da conservare o da porre a dimora
 - indicazione delle eventuali opere di costruzione sotterranea;
 - b) n. 2 copie sezioni del terreno dalle quali risultino:
 - profili del terreno esistente e del terreno sistemato estesi almeno a tutta l'area interessata con indicazione dei volumi geometrici di scavo e di riporto;
 - indicazione di massima delle opere di sostegno da cui risultino l'aspetto e l'inserimento dei manufatti nell'ambiente
 - profili altimetrici degli edifici esistenti sulle aree circostanti.
 11. Gli elaborati grafici di progetto relativi alla costruzione o modifica di strade e relativi manufatti devono comprendere:
 - a) n. 2 copie scheda contenente aerofotogrammetrico e altri estratti;
 - b) n. 2 copie planimetria della strada elaborata su piano rilevato in scala non inferiore a 1:100, dalla quale risultino:
 - tracciato stradale
 - individuazione delle sezioni
 - quote altimetriche
 - asse della fognatura e diametri relativi;
 - c) n. 2 copie profilo longitudinale della strada in scala non inferiore a 1:200 per le lunghezze e a 1:100 per le altezze, dal quale risultino:
 - sezioni
 - distanze parziali e progressive
 - quote terreno e quote di progetto
 - livellate

- rettifili e curve
- fognature stradali e diametri relativi;
- d) n. 2 copie sezioni trasversali della strada in scala non inferiore a 1:200, dalle quali risultino:
 - area di occupazione
 - quote di terreno e quote di progetto
 - dimensione della sede stradale
 - sezione di scavo e di riporto
 - manufatti
 - sezione stradale tipo con caratteristiche dei materiali;
- e) n. 2 copie piante, sezioni e prospetti dei manufatti in scala adeguata;
- f) n. 1 copia relazione tecnica illustrativa del progetto.
- 12. Gli elaborati grafici di progetto relativi ad opere di fognatura devono comprendere:
 - a) scheda aerofotogrammetrico e altri estratti;
 - b) una pianta quotata in scala 1:100 dei piani terreni e dell'eventuale scantinato dell'edificio dalla quale risultino:
 - destinazione dei vani
 - posizione e dimensione degli scarichi verticali interni ed esterni
 - tracce, diametri, pendenze, quote di livello di fondo delle tubazioni, bocche e pozzetti di ispezione, caditoie, altri eventuali manufatti e particolari fino all'attacco della fognatura stradale quando esiste, od altri sistemi di smaltimento delle acque e dei liquami;
 - c) una pianta quotata in scala 1:100 del piano tipo dalla quale risultino:
 - destinazione dei vani
 - posizione e dimensione degli scarichi verticali interni ed esterni.
- 13. Potranno essere presentate od, eventualmente, essere richieste descrizioni e calcoli dell'opera, la determinazione di punti fissi di linea e di livello.
- 14. I progetti per la collocazione di impianti tecnologici fissi devono comprendere:
 - a) planimetria e profili in scala adeguata
 - b) piante, prospetti e sezioni, quotati, in scala adeguata dei manufatti
 - c) relazione tecnica - illustrativa del progetto.
- 15. Dovrà altresì essere prodotta, se necessaria, la seguente documentazione:
 - a) nullaosta provvisorio da Parte dei VV.F.; autorizzazione della Soprintendenza per gli interventi su immobili vincolati ai sensi del D. L.gs 42/04 e s.m.i.i.;
 - b) autorizzazione della Provincia o dell'Anas per l'eventuale apertura di accessi carrai nei casi di immobili ricadenti in fasce di rispetto stradale e opere previste dalla circolare ministeriale n. 5980/70 e del Codice della Strada;
 - c) autorizzazione prevista dal D.P.R. 11.7.1980 n. 753 per immobili ricadenti nella fascia di rispetto delle linee ferroviarie;
 - d) ogni altra autorizzazione dipendente da organi esterni all'amministrazione comunale necessaria in rapporto alle caratteristiche del progetto (Magistrato del Po, ARPA, A.S.L. ecc.)

ART. 8 - PROCEDURE PER L'ESAME DELLA RICHIESTA DI PARERI

1. La domanda di edificazione corredata degli elaborati e dei documenti necessari, ai sensi di quanto specificato ai precedenti articoli va presentata al Comune, il quale appone su una copia della domanda il timbro con la data di arrivo.
2. L'Ufficio Tecnico Comunale istruisce le domande in ordine di presentazione e verifica la conformità del progetto alle prescrizioni dei P.G.T., del R.E., ecc.
3. Qualora sia verificata la mancanza della documentazione prescritta ai precedenti articoli, o comunque si renda necessaria l'acquisizione di ulteriori documenti, il responsabile del procedimento ne fa richiesta scritta all'interessato entro 15 giorni dalla presentazione della domanda.
4. L'iter della pratica inizia nuovamente dalla data di presentazione della documentazione integrativa richiesta.
5. Se i documenti integrativi non vengono presentati entro 30 giorni dalla data della richiesta, la domanda presentata perde ogni validità, senza che il Responsabile del procedimento debba dare ulteriori comunicazioni all'interessato.

Comune di Pisogne (BS)

6. Conclusa l'istruttoria dell'Ufficio Tecnico Comunale, è necessario che venga espresso parere in merito alla domanda di permesso a costruire da parte della Commissione Edilizia Comunale.
7. Nel caso di opere pubbliche sottoposte a vincolo idrogeologico e/o paesaggistico, il Responsabile del Servizio invia il progetto ai rispettivi Enti, eventualmente corredato dei pareri della Commissione Edilizia e degli altri organi consultivi comunali.

ART. 9 - DETERMINAZIONI DEL RESPONSABILE DI SETTORE SUI TITOLI ABILITATIVI - ESPOSTI E RICORSI

1. Compiuti gli accertamenti ed acquisiti i pareri interni ed esterni specificati al precedente art. 8), il Responsabile del servizio decide sulla domanda richiedendo eventuali integrazioni entro 15 giorni.
2. Qualora il Responsabile del Servizio decida di negare il titolo abilitativo, deve emettere un provvedimento motivato da inviare al richiedente il Permesso di Costruire.
3. Contestualmente al rilascio del Permesso di Costruire, questo viene pubblicato sul sito Web comunale e affissa all'Albo Pretorio per 15 gg.; in tale avviso deve essere indicato il nome dei titolari del titolo abilitativo e il luogo dove verrà effettuato l'intervento.
5. Qualsiasi cittadino può prendere visione presso gli uffici comunali degli atti ed elaborati presentati nel rispetto del Regolamento e farne richiesta scritta per il loro rilascio.
6. Qualsiasi cittadino può presentare ricorso contro il rilascio del titolo abilitativo qualora ritenga che sia in contrasto con le disposizioni di legge o con disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti nel Comune.
7. L'affissione all'Albo Pretorio e sul sito Web del Comune di qualsiasi avviso fa decorrere i termini per l'impugnativa.
8. Il rilascio dei titoli abilitativi, non esonera il titolare dall'obbligo di attenersi alle leggi ed ai regolamenti in materia urbanistica ed edilizia.

ART. 10 - CARATTERISTICHE DEGLI ATTI ABILITATIVI RILASCIATI DAL RESPONSABILE DLE SERVIZIO

1. Il documento con il quale il Responsabile del Servizio rilascia il titolo abilitativo all'esecuzione di opere edilizie è il modello:
A) Permesso di Costruire con contributo
B) Permesso di Costruire gratuito.

ART. 11 - DECADENZA DEL PERMESSO A COSTRUIRE PROROGA DEI TERMINI PER L'ULTIMAZIONE DEI LAVORI

1. Il Permesso di Costruire decade se entro un anno dalla data dello stesso non sono iniziati i lavori.
2. Il Permesso di Costruire decade anche nel caso in cui entrino in vigore nuove previsioni urbanistiche in contrasto con il permesso stesso soltanto qualora i lavori non siano ancora stati iniziati ai sensi di quanto specificato al comma precedente; se, invece, i lavori sono iniziati, il Permesso di Costruire resta valido fino al termine di tre anni dall'inizio dei lavori.
3. Il Permesso di Costruire decade qualora i lavori non vengano ultimati entro il termine di 3 anni dalla data del termine temporale fissato nel provvedimento.
4. Prima dello scadere del termine di cui al precedente comma, il titolare del provvedimento può richiedere una proroga per il sopravvenire di fatti estranei alla propria volontà, durante il corso dei lavori stessi. La proroga è concessa dal Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia Comunale.
5. Nell'atto del Permesso di Costruire possono essere fissati i termini per l'ultimazione dei lavori superiori o inferiori a 3 anni dalla data del rilascio solo nei casi di opere di particolari mole o con particolari caratteristiche tecniche oppure ancora nel caso di opere pubbliche il cui finanziamento è previsto in più esercizi finanziari.

Comune di Pisogne (BS)

6. La decadenza del Permesso di Costruire per il mancato rispetto dei termini di inizio dei lavori, comporta (se il titolare è intenzionato ad effettuare il lavoro) la necessità di chiedere nuovamente il provvedimento.
7. Il Responsabile del servizio può rilasciare il Permesso di Costruire solo qualora le previsioni urbanistiche vigenti al momento lo consentano e solo subordinatamente al pagamento della differenza tra il contributo già corrisposto e quello da corrispondersi sulla base di deliberazioni comunali vigenti al momento del rilascio.
8. Nel caso di decadenza del Permesso di Costruire per il mancato rispetto dei termini di ultimazione dei lavori, sempre che non sia stata richiesta una proroga, il titolare deve richiedere una nuova pratica relativa alla parte di opere non eseguite. Il Responsabile del Servizio rilascia il Permesso di Costruire o D.I.A. con le modalità previste dalla legge.
9. Fatti salvi i casi di decadenza, precedenza e/o annullamento previsto dalla legge vigenti elencati al presente articolo, il Permesso di Costruire è irrevocabile.
10. In caso di mancata utilizzazione del titolo abilitativo, i contributi di costruzione versati, vengono restituiti, senza richiesta di interessi e fatta salva l'approvazione da parte della Giunta Comunale.

ART. 12 - TRASFERIMENTO DEL TITOLO ABILITATIVO AD ALTRO TITOLARE

1. Il P.d.C. non è negoziabile in sé e per sé e può essere trasferito solo per atto "mortis causa" o per atto tra vivi. In quest'ultimo caso deve però trattarsi di un negozio giuridico che riguarda il bene immobile.
2. Nel caso di trasferimento per atto "mortis causa" è necessario richiedere la voltura del P.d.C. al Comune; quest'ultimo la concederà previa esibizione del titolo ereditario da parte del nuovo erede.
3. Nel caso di trasferimento per negozio giuridico che riguardi il bene immobile oggetto del P.d.C. deve ugualmente essere richiesta la voltura previa esibizione dei documenti attestanti il titolo descritti all'art. 5.
4. La voltura non modifica i termini di validità e di decadenza fissati nel P.d.C., salvo la possibilità di richiedere proroghe ai sensi del precedente art. 11.

ART. 13 - VARIANTI AL PROGETTO APPROVATO

1. Nel caso in cui, prima dell'inizio dei lavori oppure in corso d'opera, si manifesti la necessità di apportare varianti al progetto, il titolare del P.d.C. deve sospendere i lavori e presentare istanza di variante, corredata di tutti gli elaborati tecnici modificativi di quelli già presentati.
2. Gli atti tecnici non modificati dalla variante sono considerati validi. La documentazione amministrativa può analogamente essere considerata valida. L'Ufficio Tecnico Comunale deve verificare tuttavia che le modifiche apportate al progetto iniziale non siano tali da comportare nuove autorizzazioni o nulla osta da parte di altre Autorità competenti ai sensi di legge.
3. Per il rilascio del titolo abilitativo di variante vanno seguite le medesime procedure istruttorie descritte all'art. 8 e rispettati tempi, modi e forme definiti all'art. 9 del presente regolamento.

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA'

ART. 14 – D.I.A.

E' consentita la presentazione della Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) edilizia ai sensi dell'art. 41, della L.R. 12/05, e s.m.i.i., per i seguenti interventi:

- a) costruzione di nuovi edifici in aree già dotate di opere di urbanizzazione;
- b) costruzioni di nuovi edifici in aree già convenzionate con P.A.;
- c) varianti a D.I.A. precedenti;

SEGNALAZIONE CERTIFICATA D'INIZIO ATTIVITA'

ART. 15 - INTERVENTI SOGGETTI A COMUNICAZIONE DI ATTIVITA'

E' consentita la presentazione della Segnalazione di Inizio Attività (S.C.I.A.) ai sensi della L.N. 106/2011, per i seguenti interventi:

1. Vengono di seguito indicate le seguenti opere:
 - a) Opere di restauro e risanamento conservativo;
 - b) Opere di manutenzione straordinaria;
 - c) Opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - d) Recinzioni, muri di cinta e cancellate;
 - e) Aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
 - f) Opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
 - g) Revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumetrie che si rendono indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
 - h) Varianti a Permessi a Costruire già rilasciati, che non violino le eventuali prescrizioni contenute nel titolo originale.
 - i) Parcheggi di pertinenza agli edifici.
 - j) Ampliamenti di edifici esistenti.
2. La facoltà di cui sopra può essere esercitata soltanto in presenza delle seguenti condizioni:
 - a) Gli interventi devono essere conformi agli strumenti urbanistici vigenti e non in contrasto con quelli adottati.
 - b) Gli interventi sono consentiti mediante intervento edilizio diretto senza obbligo di preventivo inserimento in piani attuativi.
In presenza di vincoli che impongono l'acquisizione di pareri, nulla osta, autorizzazioni, questi devono essere acquisiti in via preliminare ed allegati alla domanda.

COMUNICAZIONE DI INTERVENTI EDILIZI

ART. 15 bis - INTERVENTI SOGGETTI A COMUNICAZIONE D' INTERVENTI EDILIZI

1. Sono soggette a semplice comunicazione le seguenti opere edilizie:
 - a) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, che riguardino opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti e che non riguardino le parti strutturali degli edifici, nel rispetto della L. n° 38/2007.
 - b) Demolizione di opere abusive ordinate dal Responsabile del Servizio in applicazione a leggi vigenti in materia;
 - c) Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico e/o minerario. - Opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti al momento della presentazione della relativa istanza.
 - d) Occupazione di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo aperto;
 - e) Opere di demolizione, reinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave o Torbiere;

ART. 16 - DOMANDA - DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE

1. L'autorizzazione all'esecuzione dei lavori di cui all'art. 15, deve essere richiesta dal proprietario dell'immobile oggetto dell'intervento o da altro soggetto avente titolo, nei limiti fissati dal Codice Civile.

Comune di Pisogne (BS)

2. La richiesta è redatta su modulo da scaricare dal sito comunale, in carta semplice ed indirizzato al Comune.
3. Alla domanda vanno allegati i documenti attestanti il titolo secondo l'art. 5 ed i relativi elaborati tecnici indicati all'art. 7, in proporzione all'opera da eseguire.
4. Per i soli interventi di manutenzione straordinaria, e/o nel caso in cui venga modificato il sistema di smaltimento degli scarichi idrici, va richiesta l'autorizzazione agli enti competenti.
5. Nel caso in cui il territorio sia soggetto a vincolo idrogeologico e forestale va richiesta l'autorizzazione di competenza.

ART. 17 - PROCEDURE PER L'ESAME DELLE RICHIESTE D'INTERVENTO

1. Le richieste d'Intervento vanno consegnate all'Ufficio Protocollo del Comune e regolarmente protocollate insieme alla documentazione tecnica ed amministrativa necessaria.
2. L'Ufficio Tecnico Comunale istruisce la domanda e richiede l'eventuale ulteriore documentazione secondo le modalità fissate all'art. 8.
3. Per l'espletamento delle pratiche il Responsabile del Servizio si avvale del parere della Commissione Edilizia Comunale e di tutti i pareri previsti dalle leggi vigenti.
4. Nei casi previsti dalla L. 152/2006 e s.m.i.i., il Responsabile del Servizio trasmette il progetto e la documentazione relativa agli enti competenti (Provincia, ASL, ARPA), affinché gli stessi possano esprimersi ai fini del rilascio dell'autorizzazione sul layout produttivo.
5. Nel caso di abbattimento di alberi in zona soggetta a vincolo idrogeologico e forestale, salvo quanto previsto dal P.G.T., il Responsabile del Servizio provvede alla pubblicazione della domanda di svincolo ed alla richiesta del parere di competenza alla Comunità Montana.

ART. 18 - OPERE DA ESEGUIRE IN DEROGA ALLA NORME REGOLAMENTARI

A) OPERE ESEGUITE DA AMMINISTRAZIONI DELLO STATO

1. Nei casi di opere rientranti fra quelle disciplinate dall'art. 29 della Legge Urbanistica 17.8.1942 n. 1150, l'amministrazione Statale committente è tenuta a depositare presso gli uffici comunali competenti il documento comprovante l'avvenuto accertamento di conformità alle previsioni urbanistico-edilizie vigenti, rilasciato dall'amministrazione comunale almeno 15 giorni prima dell'inizio dei lavori, unitamente ad una copia del progetto, e ciò anche ai fini di cui al quarto comma dell'art. 32 della menzionata legge urbanistica.

B) OPERE ESEGUITE DA ENTI PUBBLICI SU AREE DEMANIALI

1. Nei casi di opere da eseguire a cura di enti pubblici su terreni demaniali, compete all'Amministrazione Regionale, d'intesa con le Amministrazioni interessate e sentito l'Ufficio Tecnico Comunale, accertare che non vi siano contrasti con le prescrizioni dello strumento urbanistico vigente e del presente Regolamento Edilizio.
2. Il Comune esprime il proprio parere sentita la Commissione Edilizia, se dovuto.

ORGANI ISTITUZIONALI

ART. 19 - FORMAZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

1. E' istituita la Commissione Edilizia così composta:
 - a) Dal Responsabile del Servizio, o altro tecnico da lui incaricato.
 - b) 6 membri di cui 4 in rappresentanza della maggioranza e 2 in rappresentanza della minoranza, di cui almeno 3 (due di maggioranza e uno di minoranza) devono essere laureati o diplomati in discipline edilizie; i componenti non possono essere Consiglieri comunali o assessori.
2. Alla Commissione partecipa, con funzioni di segretario, un dipendente comunale delegato dal Responsabile del Servizio.

Comune di Pisogne (BS)

3. I 7 Commissari, sono nominati con D.G.C. all'inizio di un mandato amministrativo e durano in carica fino alla fine del mandato amministrativo, salvo proroghe in attesa delle nuove nomine.
4. Il componente eletto in Commissione Edilizia che per qualsiasi ragione cessi dall'incarico prima del periodo suddetto è sostituito con la stessa procedura e dura in carica fino a quella che sarebbe stata la normale scadenza del componente da esso sostituito.
5. Per le cause e le procedure di decadenza, incompatibilità, astensione, per la validità delle sedute e delle decisioni ed in genere per ogni problema inerente al funzionamento della Commissione vengono applicate le disposizioni di cui alla normativa vigente, regolante casi analoghi.
6. La Commissione Edilizia si riunisce nella residenza municipale ordinariamente una volta al mese e in via straordinaria tutte le volte che lo si ritenga necessario da parte del Responsabile del Servizio.
7. Si riterranno rinunciatari alla carica quei Commissari di nomina che risultano assenti ingiustificati per più di 3 sedute consecutive. Si provvederà quindi alla loro sostituzione per il periodo di cui al comma 3.

ART. 20 - COMPETENZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

1. La Commissione Edilizia è l'organo ordinario di consulenza tecnica del Comune per i progetti e le questioni di interesse architettonico ed urbanistico; essa giudica la qualità architettonica, l'estetica e l'ornato delle proposte progettuali, la qualità edilizia ed urbanistica delle opere progettate nonché la loro rispondenza al presente regolamento, agli strumenti urbanistici, alle disposizioni di legge ed altri regolamenti.
2. Il parere della Commissione Edilizia è obbligatorio, anche se consultivo, ma non vincolante.
3. Il parere negativo va debitamente motivato.
4. I pareri sono assunti a maggioranza dei presenti; in caso di parità di voti prevale quello del Presidente scelto all'interno della Commissione stessa.
5. Per la validità delle adunanze è necessaria la presenza di n. **3** membri oltre al Responsabile del Servizio.
6. La Commissione Edilizia ha facoltà di invitare i progettisti a fornire chiarimenti sui progetti in esame.
7. I Commissari non possono presenziare all'esame e alla votazione dei progetti da essi stessi elaborati, o di loro parenti fino al 4° grado o alla cui progettazione sono essi stessi interessati.
8. I processi verbali vengono firmati da tutti i membri presenti.

ART. 21 – COMPETENZE DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE –

1. Il Funzionario responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale o suo delegato redige per ogni domanda pervenuta una relazione sottoscritta sulla conformità dei progetti presentati alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti e, fornisce tutti i chiarimenti richiesti dalla Commissione Edilizia.
2. E' compito del suddetto Funzionario il costante aggiornamento di una mappa aerofotogrammetrica sulla quale vengano indicate le nuove edificazioni ed urbanizzazioni.

ART. 22 - PARERE SANITARIO

1. Il parere prescritto dall'art. 32 comma 5 lettera a) della L.R. 12/05 deve essere allegato nel caso in cui non possa essere sostituito da un'autocertificazione.
2. Detto parere ha natura obbligatoria; il Sindaco, in qualità di Ufficiale di Polizia Sanitaria, può sostituirsi nel rilascio del parere.

ART. 23 - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI APERTURA E ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE

1. Il titolare del titolo abilitativo è tenuto a notificare per iscritto al Comune e all'A.S.L. l'inizio delle operazioni d'organizzazione del cantiere.

Comune di Pisogne (BS)

Nel caso di notifica preliminare all'ASL si dovrà far riferimento all'art. 99 del D.L.egs 81/08; inoltre il committente e il Responsabile dei lavori dovrà trasmettere al comune i documenti di cui all'art. 90 comma 9 lettera C del D. Legs. 81/08.

2. In tutti i cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione e demolizione di opere edilizie (in qualunque materiale esse siano eseguite), elettriche, stradali, ferroviarie, idrauliche, marittime, idroelettriche, di sterro ecc. vanno rispettate le norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro nelle costruzioni, così come previsto dalla legge.
3. Sono tenuti all'osservanza delle norme di cui al comma 2 tutti coloro che esercitano le attività di cui sopra e, per quanto loro spetti e competa, i dirigenti, i preposti ed i lavoratori.
4. Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato fino a metri 2 di altezza e, se posto in adiacenza della pubblica via, dovrà essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ad integrazione della illuminazione stradale secondo le vigenti norme in materia di circolazione stradale.
5. Tali segnalazioni dovranno essere provvedute, gestite e mantenute dall'assuntore dei lavori, responsabile del cantiere stesso.
6. I restauri esterni, di qualsiasi genere, insistenti su aree pubbliche o aperte al pubblico possono effettuarsi solo previa recinzione chiusa dei fabbricati medesimi o con analoghe misure protettive idonee ad assicurare l'incolumità e la tutela della salute della popolazione. Le norme del presente articolo non si applicano in caso di lavori estemporanei di breve durata inferiore alla settimana purché vengano adeguatamente vigilati e/o segnalati e siano messe in atto idonee misure protettive per evitare ogni possibile inconveniente.
7. Nei cantieri ove si procede alle demolizioni, oltre ad adottare le misure descritte ai punti precedenti si deve provvedere affinché i materiali risultanti dalla demolizione vengano fatti scendere a mezzo di apposite trombe o di recipienti o comunque previa bagnatura allo scopo di evitare eccessivo sollevamento di polveri. In tutti i cantieri ove si proceda alla demolizione a mezzo di pale o altri macchinari a braccio meccanico ove necessario, su indicazione del Responsabile del Servizio dell'ASL, oltre alla bagnatura, occorrerà adottare speciali accorgimenti allo scopo di evitare l'eccessiva polverosità e rumorosità.
8. Le opere di demolizione di fabbricati o di parti di essi, di sistemazione di aree abbandonate o altro che possano determinare grave situazione igienico-sanitario ove occorrente, devono essere precedute da adeguati interventi di derattizzazione.
9. In ogni cantiere, nel caso di rinvenimento di parti di cadavere o anche di resti mortali o di ossa umane, chi ne faccia la scoperta deve, informare immediatamente il Sindaco il quale ne dà subito comunicazione all'Autorità Giudiziaria e a quella di Pubblica Sicurezza e dispone i necessari accertamenti per il rilascio dei nullaosta per la sepoltura.
10. Tutti i cantieri dovranno essere dotati di idonei servizi igienici ed adeguate forniture di acqua potabile. Nei casi dovesse essere prevista la realizzazione di alloggi temporanei per le maestranze o personale di custodia oltre all'adeguata dotazione dei servizi dovranno essere assicurati gli indici minimi di abitabilità previsti dal Regolamento d'Igiene.
11. La custodia del cantiere deve essere affidata dall'Impresa esecutrice dei lavori a persona di pieno affidamento competente e responsabile, il cui nominativo dovrà essere comunicato all'Ufficio Tecnico Comunale all'inizio dei lavori.

ART. 24 - OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO - MATERIALI D'IMPIEGO E DI RISULTA

1. Ove per l'esecuzione di opere sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico l'interessato deve presentare apposita domanda al Comune ed ottenere l'autorizzazione.
2. La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.

Comune di Pisogne (BS)

3. Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nella concessione di plateatico; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.
4. L'occupazione temporanea del suolo pubblico necessario per intraprendere e condurre a termine una costruzione deve avvenire secondo le prescrizioni e le misure espressamente indicate nei titoli abilitativi, nel rispetto di altre norme contenute in altre leggi o regolamenti speciali.
5. L'occupazione del suolo pubblico è consentito soltanto per il materiale di impiego e per il tempo strettamente necessario all'impiego stesso.
6. La tassa di occupazione viene determinata in base al relativo regolamento comunale.
7. In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il Responsabile del Servizio subordina il rilascio del titolo abilitativo al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo le pavimentazioni i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.
8. In caso di inadempienza si procede d'ufficio a spese dell'interessato.
9. I materiali provenienti dalle demolizioni (materiali di risulta) non possono essere accumulati sulle aree pubbliche.
10. E' altresì fatto divieto di accumulare il predetto materiale su qualsiasi area anche privata quando vi sia pericolo di incendio o pregiudizio per l'igiene e la sanità pubblica.
11. I materiali di rifiuto dovranno essere trasportati nei luoghi di scarico pubblico, nel rispetto del D. L.gs. 152/2006.
Unitamente alla comunicazione di inizio lavori deve essere allegata la dichiarazione della impresa costruttrice in cui si specifica presso quale discarica autorizzata verranno conferiti i rifiuti di cantiere.

ART. 25 - DOCUMENTI DA CONSERVARE IN CANTIERE

1. In cantiere debbono essere conservati a disposizione delle Autorità competenti (Comune, Ispettorato del Lavoro, ecc.):
 - a) Copia del provvedimento abilitativo e relativi elaborati tecnici di progetto approvati;
 - b) Copia del progetto con gli estremi del deposito al Comune ai sensi del nD:P:R: 380/2001, nel caso di opere realizzate in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso, o a struttura metallica;
 - c) Copia dei disegni esecutivi firmati dal progettista (ingegnere o architetto), di eventuali armature provvisorie per grandi opere che non rientrino negli schemi di uso corrente;
 - d) Copia di ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle caratteristiche del progetto ed alle caratteristiche del luogo di intervento.

ART. 26 - TABELLA DA ESPORRE ALL'INGRESSO DEL CANTIERE

1. All'ingresso del cantiere deve essere esposto il cartello (che può essere ritirato presso l'Ufficio Tecnico Comunale) sul quale vanno indicati il tipo di opera in corso di realizzazione, il numero del provvedimento abilitativo ed i nominativi del titolare, del progettista, del direttore dei lavori e dell'eventuale calculatore o direttore dei lavori delle opere in cemento armato.

ART. 27 - DIRETTORE DEI LAVORI E COSTRUTTORE

1. Il titolare del titolo abilitativo notifica per iscritto al Comune l'inizio dei lavori.
2. Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata al Comune, con le modalità di cui sopra.
3. La nomina del direttore dei lavori è obbligatoria per tutte le opere pubbliche e/o private.
4. Il direttore dei lavori ed il costruttore, ciascuno per la parte di sua competenza, hanno la responsabilità della conformità dell'opera al progetto, della qualità dei materiali impiegati nonché, per quanto riguarda gli elementi prefabbricati, della posa in opera.

Comune di Pisogne (BS)

5. Il committente, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori stessi sono responsabili delle norme di legge generale e di regolamento, come della modalità esecutiva che sono fissate nel provvedimento abilitativo.

ART. 28 - COMUNICAZIONI DA FARSI NEL CORSO DEI LAVORI

1. Il titolare del provvedimento abilitativo è tenuto ad effettuare comunicazioni per iscritto al Comune:
 - dell'inizio dei lavori, anche per la determinazione e verifica dei punti fissi di linea e di livello;
 - alla copertura dell'edificio, per l'accertamento della rispondenza della volumetria generale dell'edificio rispetto a quella del progetto;
 - alla realizzazione degli isolamenti termici;
 - alla fine dei lavori, per le verifiche finali.
- e) Alle operazioni suddette hanno diritto di presenziare il titolare del titolo abilitativo, il direttore e l'assuntore dei lavori che deve fornire manodopera, strumenti, mezzi necessari per l'effettuazione di esse.
- f) Per ogni visita si redige apposito verbale in duplice copia di cui una deve rimanere in cantiere.
- g) La mancata visita da parte dei servizi comunali non esime il titolare del titolo abilitativo, il direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori alle loro responsabilità circa l'inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento come delle modalità esecutive che siano fissate nel provvedimento abilitativo.

ART. 29 - TERMINE DEI LAVORI

1. I lavori di costruzione si considerano ultimati quando sia stato richiesto il Certificato di agibilità, a norma del D.P.R. 380/2001.
2. Nel caso di opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione di aree, l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di cui alla L.R. 12/05.

ART. 30 - GARANZIE DI INCOLUMITÀ DA ASSICURARE IN CANTIERE

1. In ogni lavoro devono essere prese tutte le precauzioni necessarie a garantire l'incolumità non solo degli addetti ai lavori, ma anche degli altri cittadini e deve essere tutelato il pubblico interesse. In proposito si richiamano espressamente:
 - le norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro;
 - le norme di prevenzione incendi;
 - le responsabilità relative a danni a persone e cose sia pubbliche che private;
 - l'obbligo della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici;
 - l'obbligo da parte del costruttore e del titolare del titolo abilitativo di assicurare ai lavoratori idonei servizi igienici e forniture di acqua potabile.

ART. 31 – COLLAUDI

1. **Collaudo statico.** Tutte le opere in conglomerato cementizio armato, normale o precompresso o a struttura metallica soggette alle disposizioni della D.P.R. 380/2001 devono essere sottoposte a collaudo statico.
2. **Collaudo di opere pubbliche.** Tutte le opere pubbliche costruite con finanziamento o con contributo dello Stato o della Regione sono soggette all'obbligo di collaudo, secondo le norme vigenti in materia.
3. **Collaudo delle opere di urbanizzazione.** Le opere ed i manufatti relativi alle urbanizzazioni che vengono acquisite al pubblico demanio sono soggette a collaudo, da eseguirsi a cura del Comune e, a seconda dei casi, a spese dei privati.
4. **Collaudo dell'impianto termico.** Tutti gli impianti termici, sia che si tratti di nuovi impianti sia che si tratti di impianti preesistenti modificati con potenza termica del focolare uguale o superiore alle 100.000 Kcal/h, devono essere sottoposti a collaudo e a parere definitivo favorevole dei VV.FF. Il certificato di collaudo deve essere redatto in duplice copia e depositato in Comune.

ART. 32 - VIGILANZA SULLA ATTIVITÀ URBANISTICA EDILIZIA

1. Il Responsabile del Servizio ed i Vigili Urbani esercitano la vigilanza sull'attività urbanistica edilizia nel territorio comunale per assicurare la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e alle modalità esecutive fissate dal P.C. o altro titolo abilitativo.
2. Il Responsabile del Servizio ed i Vigili Urbani, quando accertino l'inizio di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate da legge statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti a vincolo di inedificabilità o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla Legge 18.4.1962 n. 167 e successive modifiche ed integrazioni, provvede all'ingiunzione per la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi.
3. Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al R.D. 30.12.1923 n. 3267 o appartenenti ai beni disciplinati dalla Legge 16.6.1927 n. 1766 per gli usi civici, nonché delle aree di cui al D.Legs. 42/04 e successive modifiche ed integrazioni, il Responsabile del Servizio provvede all'ingiunzione per la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi previa comunicazione alle Amministrazioni competenti le quali, possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa.
4. Ferme restando le ipotesi previste dai precedenti commi qualora sia constatata dai competenti uffici comunali l'inosservanza delle norme, delle prescrizioni e delle modalità di cui al 1° comma, il Responsabile del Servizio ordina l'immediata sospensione dei lavori che ha effetto fino all'adozione del provvedimento definitivo di cui agli artt. 7 e successivi della Legge 28.2.1985 n.47 e art. 53 e 54 della L.R. 12/05.
5. Gli Ufficiali ed Agenti di Polizia Giudiziaria, qualora nei luoghi ove vengono realizzate le opere non sia esibito il titolo abilitativo o non sia stato esposto il prescritto cartello ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'Autorità Giudiziaria, al Presidente della Giunta Regionale.
6. Gli atti definitivi vanno intrapresi secondo il Regolamento Comunale vigente in materia.

**ART. 33 - – OPERE SOGGETTE AD AGIBILITÀ –
DOMANDA DI RILASCIO E DOCUMENTI A CORREDO**

1. Gli edifici di nuova costruzione, gli ampliamenti e le sopraelevazioni, nonché gli edifici preesistenti sui quali siano state eseguite ristrutturazioni, restauri o manutenzione straordinaria, non possono essere agibili e quindi abitati o usati senza preventiva autorizzazione del Responsabile del Servizio.
2. La domanda di autorizzazione di agibilità deve essere presentata dal proprietario dell'immobile o dal direttore lavori entro 15 giorni dalla comunicazione di fine lavori.
3. Alla domanda va allegata copia dei seguenti documenti:
 - a) certificato di collaudo statico delle opere di conglomerato cementizio, normale o precompresso o a struttura metallica assoggettate alle disposizioni dell' art. 53 D.P.R. 380/2001.
 - b) certificati di Autorità esterne alla Amministrazione Comunale eventualmente necessari ai sensi delle vigenti disposizioni di legge;
 - c) ricevuta comprovante il pagamento dei diritti fissi per visita del Funzionario dell'A.S.L. (solo in caso di attività produttive e commerciali);
 - d) dichiarazione ai sensi della L. n.10/91.;
 - e) collaudo dell'impianto termico per potenzialità superiore alle 100.000 Kcal/h o dichiarazione del progettista abilitato a redigere la certificazione sostitutiva;
 - f) collaudo della rete fognaria e relativo schema di allacciamento alla fognatura comunale;
 - g) collaudo impianto elettrico e/o certificato di realizzazione a regola d'arte ;
 - h) accatastamento edifici;
 - i) certificato di regolare esecuzione dell'installatore della caldaia e dell'impianto idraulico;
 - k) parere degli Enti preposti per caldaie superiori a 30.000 Kcal/h.

ART. 34 - PROCEDURE, CONTROLLI ED ACCERTAMENTI PER L'AGIBILITA'

1. Il rilascio dell' Agibilità è subordinato:
 - a) all'esistenza di regolare titolo abilitativo per le opere realizzate;
 - b) alla conformità delle destinazioni d'uso dei locali a quelle stabilite dal progetto approvato;
 - c) al fatto che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrità sia per gli utenti sia per l'ambiente interno o esterno.
2. Il rilascio dell'agibilità non sana le eventuali difformità edilizie nei confronti delle quali si procede a norma di legge.
3. L'accertamento viene svolto dal Tecnico Comunale, ed eventualmente da competente Sanitario dell'A.S.L.
4. Il Tecnico Comunale dovrà rilasciare il proprio parere, obbligatorio e non vincolante entro i 15 giorni successivi al sopralluogo.
5. L'Ufficio Tecnico Comunale deve effettuare le visite di controllo di cui ai precedenti punti di norma entro 45 giorni dalla data di ricevimento della domanda di agibilità.
6. Il titolare del titolo abilitativo deve essere preavvertito delle visite mediante apposita comunicazione; dovrà, inoltre essere richiesta al presenza del direttore dei lavori ed il costruttore.
7. Gli accertamenti di cui al presente articolo sono svolti dal Responsabile del Servizio.

ART. 35 - UTILIZZAZIONE ABUSIVA DI COSTRUZIONI

1. I proprietari che abitano o usano abitualmente oppure i proprietari che consentono a titolo gratuito o a titolo oneroso che altri utilizzino una o più unità immobiliari site in costruzioni di cui al 1° paragrafo dell'art. 34, prive dell'autorizzazione di agibilità, sono denunciati dal Responsabile del Servizio all'Autorità Giudiziaria.
2. Qualora al momento dell'accertamento dell'infrazione l'edificio in questione o l'unità immobiliare interessata non possieda i requisiti necessari per ottenere autorizzazione di agibilità, il Responsabile del Servizio fissa, con ordinanza, un termine per la regolarizzazione dell'immobile. Trascorsi infruttuosamente tali termini il Responsabile del Servizio provvederà ad ulteriore denuncia all'Autorità Giudiziaria.
3. Nel caso in cui l'utilizzazione delle costruzioni possa recare pregiudizio alla salute pubblica e a quella degli utilizzatori, su proposta dell'Ufficio Tecnico Comunale e del Funzionario dell'ASL, nell'ambito delle rispettive competenze, il Responsabile del Servizio può ordinare lo sgombero della costruzione ed impedirne l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.
4. In assenza del titolo abilitativo è fatto divieto alle aziende di erogazione di servizi pubblici quali acqua, telefono, gas, illuminazione, ecc., di effettuare le relative forniture.

ART. 36 - DICHIARAZIONE D' ALLOGGIO ANTIGIENICO E/O INABITABILE

1. Le carenze igieniche di fabbricati esistenti, possono comportare anche la dichiarazione di alloggio antigenico (punto 3.1.12 del R.L.I.T.); il Sindaco, sentita l'A.S.L. e visto il punto 3.1.13 del Regolamento Lombardia Igiene Tipo, deve dichiarare inabitabile un fabbricato o una parte di esso.
2. Eventuali trasgressori saranno denunciati all'Autorità Giudiziaria.

IGIENE DELL'AMBIENTE

**ART. 38 – PRESCRIZIONI EDILIZIE RELATIVE ALL'IGIENE
ED ALLA TUTELA DELL'AMBIENTE**

1. E' vietato realizzare nuove costruzioni sui terreni che siano stati utilizzati come deposito di immondizia, di letame, di rifiuti speciali, tossici o nocivi o di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque inquinare il suolo se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.
2. Il terreno di un cimitero del quale sia stata deliberata la soppressione non può essere destinato ad altro uso se non dopo almeno 15 anni dall'ultima inumazione.

Comune di Pisogne (BS)

Trascorso detto periodo di tempo, prima di essere destinato ad altro uso, il terreno del cimitero soppresso deve essere diligentemente dissodato per la profondità di due metri; le ossa che vi si rinvergono debbono essere depositate nell'ossario comune del nuovo cimitero.

3. Se il terreno sul quale si intenda realizzare opere edilizie è umido o soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi superficiali e profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso.
4. Qualora il progetto approvato preveda la realizzazione di rilevati o colmate, è vietato far uso di terra o di altro materiale inquinato come specificato al 1 comma del presente articolo.
5. E' comunque fatto obbligo di adottare per tutte le costruzioni, su qualsiasi terreno, le misure atte a impedire che l'umidità salga dalle fondazioni alla struttura sovrastante.
6. Per i piani attuativi il computo della superficie scoperta e drenante deve essere calcolato con riferimento alla superficie fondiaria del comparto interessato.
7. Prima del rilascio dell'agibilità tutta l'area di pertinenza del fabbricato, ultimati i lavori, dovrà risultare sgombra da ogni materiale di risulta e dalle attrezzature di cantiere; dovrà inoltre essere sistemata secondo quanto previsto in progetto.

ART. 39 - ISOLAMENTO DALL'UMIDITÀ

1. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.
2. I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimenti rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta), debbono avere, salvo casi particolari in edifici con destinazione d'uso non residenziale - il piano di calpestio isolato mediante solaio che deve essere distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata (di spessore non inferiore a 40 cm). Sono ammesse tecniche di isolamento sostitutive. In tal caso i pavimenti debbono essere isolati mediante materiale impermeabile in strati continui.
3. Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante (a sistemazione avvenuta), deve essere prevista un'intercapedine aerata che circondi detti locali per tutta la parte interrata e/o rivestimenti idonei ad interrompere qualsiasi infiltrazione.
4. Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione su vespaio aerato di ciottoli di 40 cm. di spessore.
5. L'intercapedine di cui al comma 2 deve aver una cunetta più bassa della base dell'intercapedine stessa.
6. Il Comune può concedere strisce di terreno pubblico per la creazione di intercapedini, purché si riservi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi o altro e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere da reti tecniche private.
7. Le griglie di aerazione delle intercapedini o pozzi luce eventualmente aperte sul marciapiede debbono presentare resistenza alle ruote di un automezzo e debbono avere maglie sottili, zincate ed antisdrucchio.
8. Tutte le murature debbono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio più basso.
9. A protezione delle precipitazioni atmosferiche terrazze, giardini pensili, coperture piane (su tutto l'edificio o su parte di esso) vanno impermeabilizzate con materiali in strati continui e devono essere realizzate in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua (pendenza minima dal 2 al 3%), curando in particolare modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

ART. 40 - REQUISITI DEGLI ALLOGGI

1. Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie del nucleo familiare e i locali devono essere raggiungibili internamente all'alloggio o per lo meno attraverso passaggi coperti e protetti anche lateralmente.

Comune di Pisogne (BS)

2. Deve essere prevista la possibilità di isolare convenientemente le aree destinate ai servizi igienico-sanitari e anche le aree destinate al dormire, se l'alloggio prevede più di un letto, mentre tutte le altre aree, e in particolare quelle destinate a cucina, devono essere dotate di accorgimenti atti a garantire lo smaltimento dei sottoprodotti e dei reflui delle attività che vi si svolgono.
3. I requisiti di cui al presente articolo relativi agli spazi di abitazione, salvo diverse specifiche regolamentazioni, si applicano anche per negozi, studi professionali, uffici in genere, laboratori ecc.
4. In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo limitata nel tempo e dedicata a ben definibili operazioni, in ogni alloggio si distinguono:
 - a) spazi di abitazione (locali di abitazione): camera da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo;
 - b) spazi accessori (locali integrativi): studio, sala da gioco, sala da lettura ed assimilabili (sottotetti accessibili, verande, tavernette, ecc.);
 - c) spazi servizi (locali di servizio): bagni, posto di cottura, lavanderia, corridoi, ripostigli, spogliatoi, guardaroba, ecc.

ART. 41 - INDICE DI SUPERFICI ED ALTEZZE - REQUISITI DEI LOCALI - CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI

1. L'alloggio può essere a pianta fissa o a pianta libera a secondo che il richiedente intenda o meno separare in modo fisso gli spazi.
2. Ogni alloggio a pianta libera deve avere una superficie minima netta di abitazione di mq. 28.
3. La superficie minima di cui al precedente comma deve possedere le caratteristiche degli spazi di abitazione di cui al precedente art. 40 - comma 4°, punto a), ad eccezione del locale bagno la cui superficie va tuttavia conteggiata per il raggiungimento del minimo previsto.
4. Ove si faccia ricorso a delimitazioni fisse dello spazio dell'alloggio, i locali destinati ad abitazione dovranno avere volumetria non inferiore a mc. 21.
5. Qualora lo spazio definito sia destinato a camera da letto dovrà avere almeno mc. 24 se destinato ad una sola persona ed almeno mc. 38 se per due persone.
6. Il numero massimo di utenti ammissibili in un alloggio, sotto il profilo igienico-sanitario, è definito con riferimento all'art. 21 del D.M. 5.7.1975. Un alloggio occupato da un numero di utenti superiore a quanto previsto in base al precedente comma, sarà da ritenersi antigienico e, qualora sussistano condizioni di sovraffollamento tali da determinare possibile cause di insalubrità, inabitabile con conseguente effetto ai sensi dell'art. 3.1.12 e 3.1.13 del Regolamento d'Igiene.
7. Fermi restando gli indici minimi e massimi di cui ai successivi commi, ai fini del presente articolo l'altezza media di ogni singolo locale è definita quale media aritmetica tra le diverse altezze interne.
8. L'altezza netta media interna degli spazi di abitazione di cui alla lettera a) art.40 - comma 4° non deve essere inferiore a metri 2,70.
9. In caso di soffitto non orizzontale il punto più basso non deve essere inferiore a metri 2,10 salvo il rispetto della L.R. n. 12/2005 art. 63 – 64 – 65.
10. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono, in relazione all'uso del locale, essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne potrà essere considerato l'uso esclusivamente come ripostiglio, guardaroba, spogliatoi.
11. Sono definiti locali tutti gli spazi coperti delimitati da ogni lato da pareti. La parete interrotta da notevole apertura (arco o simili) deve considerarsi come divisoria di due locali salvo che uno di questi, per le sue piccole dimensioni non risulti parte integrante dell'altro; essi sono:
 - A) locali destinati ad uso abitativo e relative pertinenze (soggiorni, sala da pranzo, camera da letto, cucine, taverne e ambienti abitabili in genere)
 - B) vani accessori compresi all'interno degli alloggi (servizi igienici, ripostigli, stanze prive di finestre, ambienti di servizio in genere)
 - C) locali accessori esterni all'alloggio e/o comuni a più unità immobiliari (cantine, soffitte non abitabili, locali motore ascensore, cabine idriche, lavanderie comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio della residenze, taverne

Comune di Pisogne (BS)

- anche con h 2,40 ma considerate S.U. autorimesse singole o collettive, androne, vani scala)
- D) ambienti per attività turistiche, commerciali, direzionali, negozi di vendita e sale di esposizione, sale di riunione, palestre, bar, ristoranti e sale di ritrovo
 - E) magazzini, depositi ed archivi ed ogni altro locale al servizio delle unità commerciali, laboratori artigianali di servizio
 - F) uffici studi professionali e laboratori scientifici e tecnici
 - G) locali accessori di servizio ed ogni altro locale
 - H) edifici artigianali
12. Le altezze dei locali sono così fissate:
- a) locali di categoria A) e F) di cui al precedente comma: altezza minima netta misurata da pavimento a soffitto - metri 2.70 (nelle zone A e negli edifici esistenti) sono valide le altezze e i rapporti aeroilluminanti preesistenti ai sensi del D.M. 9.6.99.
 - b) locali di categoria B) di cui al precedente comma: altezza misurata come al precedente punto a) non inferiore a metri 2.40.
 - c) locali di categoria C) di cui al precedente comma: altezza minima non inferiore a metri 2.20 con esclusione degli androni, dei vani scala e dei vani chiusi dei sottoscala, che devono essere tamponati a mt 1,80 ed altezza media di metri 2,10. I locali destinati ad autorimesse singole, e private, depositi e ripostigli la cui altezza utile superi i metri 2.40 non sono deducibili ai fini volumetrici.
 - d) locali di categoria D) – E) – G) di cui al precedente comma: l'altezza minima interna utile non deve essere inferiore a metri 3.00, esclusi i servizi igienici che possono avere altezza di metri 2.40 o altri locali di servizio che possono avere altezza di metri 2.70.
Per tutte le unità commerciali esistenti alla data di approvazione del Regolamento Edilizio valgono le altezze preesistenti, fatti salvi gli adeguamenti ai requisiti igienico-sanitari. In caso di cambio di destinazione d'uso dei locali siti in zona "A" di Centro Storico e collocati esclusivamente al piano terra e seminterrato, sono consentite le altezze esistenti purchè sia garantita l'altezza media minima di metri 2,40.
 - e) locali di categoria H) di cui al precedente comma: altezza minima metri 3.00, salvo che per i servizi igienici, gli spogliatoi e altri locali di servizio per le maestranze e gli uffici, la cui altezza può essere di metri 2.70.
Le altezze dei locali non possono in ogni caso essere inferiori al 90% di quella previste dal vigente Regolamento Lombardo Igiene Tipo (R.L.I.T.).

ART. 42 - ALTEZZE MINIME IN RELAZIONE ALL'ALTITUDINE

1. Per le costruzioni comprese tra i 600 e i 1.000 metri s.l.m. è ammessa, tenuto conto delle condizioni climatiche locali e della tipologia costruttiva degli edifici, una riduzione dell'altezza media fino a metri 2,55 per gli spazi abitativi e metri 2,20 per gli spazi accessori e di servizio.
2. In caso di soffitto non orizzontale il punto più basso non deve essere inferiore a metri 2 per gli spazi di abitazione e metri 1,80 per gli spazi accessori e di servizio.
3. Per le costruzioni al di sopra dei 1.000 metri s.l.m. è ammessa una riduzione dell'altezza fino a metri 2,40 per gli spazi di abitazione e metri 2,00 per gli spazi accessori e di servizio; in caso di soffitto non orizzontale valgono le altezze di cui al precedente comma 2.
4. In ogni caso, per gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi si devono rispettare le indicazioni di cui al comma 10 dell'art. 41.
5. Nelle situazioni di cui al presente articolo saranno proporzionalmente riducibili gli indici di cubatura previsti al precedente art. 41 comma 4°.

ART. 43 – ILLUMINAZIONE

1. Al fine di assicurare un adeguato soleggiamento, gli alloggi di nuova edificazione ad un solo affaccio non devono, essere orientati verso nord.

Comune di Pisogne (BS)

2. Tutti gli spazi degli alloggi di cui all'art. 40 comma 4° lett. a) e b) devono avere una adeguata superficie finestrata ed apribile, atta ad assicurare l'illuminazione e l'aerazione naturale (minimo 1/8).
3. Possono usufruire di aeroilluminazione solo artificiale:
 - a) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
 - b) i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi ed i ripostigli;
 - c) i locali non destinati alla permanenza di persone;
 - d) gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale.
 - e) In tal caso gli spazi di cui alle lett. a), c), d), devono rispettare i requisiti di condizionamento ambientale di cui al Regolamento d'Igiene.
4. Ogni spazio di abitazione, di servizio o accessorio deve essere munito di impianto elettrico stabile atto ad assicurare l'illuminazione artificiale tale da garantire un normale comfort visivo per le operazioni che vi si svolgono.
5. Gli accessi, le rampe esterne, gli spazi comuni di circolazione interna devono essere serviti di adeguato impianto di illuminazione notturna anche temporizzato.

ART. 44 - CALCOLO VOLUME E SUPERFICI -

Per il calcolo della superficie lorda di pavimento (S.L.P.) e del volume si rimanda al Piano delle Regole.

ART. 45 - REQUISITI MINIMI D' ILLUMINAZIONE NATURALE DIRETTA

1. La superficie finestrata dovrà assicurare in ogni caso un fattore medio di luce diurna non inferiore allo 0.018 misurato nel punto di utilizzazione più sfavorevole del locale ad una altezza di metri 0.90 dal pavimento; tale requisito si ritiene soddisfatto qualora la superficie finestrata verticale non sia inferiore al 12.5% (1/8) della superficie utile di pavimento dello spazio abitativo; tale superficie può essere ridotta a non meno di 1/10; a quote comprese tra metri 600 e 1.000 s.l.m. e a non meno di 1/12 per quote superiori ai metri 1.000 s.l.m.; tale norma vale solo per i locali la cui profondità non superi di 2,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento e quando non esistano ostacoli, come precisato all'art. 46 (vedi articolo 3.4.7 del Regolamento di Igiene Tipo).
2. Per superficie illuminante utile, (che deve essere riportata in tabella sul progetto), si intende la superficie totale dell'apertura finestrata detratta la quota fissa del 10% della stessa a compenso delle parti opache.
3. Di regola la distanza tra le pareti finestrate di edifici deve essere conforme a quanto stabilito dal D.M. n. 1444 del 2.4.1968.
4. Le finestre sui tetti e le prese a cannocchiale non sono accettabili come sostituti delle finestre verticali in locali a destinazione residenziale, ad eccezione dei casi previsti per il recupero dei sottotetti.

ART. 46 - OBBLIGO DEL PROGETTISTA

1. E' richiesta, in sede di progettazione di organismi abitativi, la definizione della porzione di pavimento illuminata naturalmente.

ART. 47 - CALCOLO DELLA SUPERFICIE ILLUMINANTE PER I LOCALI DI PROFONDITÀ MAGGIORE DI 2,5 VOLTE L'ALTEZZA DELLE FINESTRE

1. Per gli spazi di cui all'art. 44 comma 3, potrà essere ammessa una profondità maggiore a condizione che sia incrementata proporzionalmente la superficie utile finestrata fino a raggiungere il 25% di quella del pavimento per una profondità massima di 3.5 volte l'altezza del voltino dal pavimento.

ART. 48 - REQUISITI DELLE FINESTRE

1. Le superfici finestrate o comunque trasparenti delle pareti perimetrali o delle coperture devono poter consentire idonee condizioni di riservatezza per gli occupanti.
2. Al fine del conseguimento dei requisiti di temperatura, condizionamento o isolamento acustico, i serramenti devono essere dotati di doppia vetratura o di

Comune di Pisogne (BS)

altri accorgimenti che consentano il raggiungimento di uguali risultati (spessori minimi da valutare secondo il posizionamento dei fabbricati all'interno del Piano di Zonizzazione Acustica).

3. Resta inteso che tutte le superfici finestrate devono comunque essere accessibili, alle pulizie, anche per la parte esterna.

ART. 49 - VENTILAZIONE ED AERAZIONE ARTIFICIALE

1. **Dichiarazione di responsabilità.** Il proprietario, all'atto della domanda di agibilità, presenta le certificazioni rilasciate dagli esecutori attestanti il rispetto di tutte le norme di buona tecnica, legislative e regolamentari in materia di ventilazione e areazione dei locali.
2. **Normativa integrativa.** Oltre alle norme generali UNI - CIG, dovranno essere osservate, in caso di nuove costruzioni in cui è previsto l'uso di combustibili non gassosi, tutte le ulteriori norme vigenti in materia.
3. Superfici apribili e ricambi minimi d'aria.
 - a) Gli alloggi devono essere progettati e realizzati in modo che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo, prodotti dalle persone e da eventuali processi di combustione non possano costituire rischi per il benessere e la salute delle persone ovvero per la nuova conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli alloggi medesimi.
 - b) Si ritiene che tali condizioni siano in ogni caso assicurate quando sia previsto per ogni alloggio il doppio riscontro d'aria (corrente d'aria che si produce tra aperture poste l'una di fronte all'altra) e siano assicurate le superfici finestrate apribili nelle misure indicate ai precedenti artt. 43 e 44.
4. Stanze da bagno e W.C. superficie apribile minima per il ricambio d'aria, ventilazione forzata:
 - a) La stanza da bagno deve essere fornita di finestra apribile all'interno, della misura non inferiore a mq. 0.50 per il ricambio dell'aria.
 - b) Nel caso di bagni ciechi l'aspirazione forzata deve assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico adeguatamente temporizzato per assicurare almeno tre ricambi per ogni ambiente.
5. Corridoi, disimpegni, ecc.: superficie minima apribile per il ricambio d'aria, ventilazione forzata :
 - a) Nei corridoi e nei disimpegni, che abbiano lunghezza superiore ai metri 10 o superficie non inferiore a mq. 20, non aperti su spazi di abitazione primaria, indipendentemente dalla presenza di interruzioni (porte), deve essere assicurata una adeguata ventilazione forzata che assicuri il ricambio e la presenza dell'aria almeno per il periodo di uso.
 - b) Negli altri casi gli spazi di servizio ove sia prevista permanenza anche saltuaria di persone dovranno essere serviti da idonea canna di ventilazione atta ad assicurare il ricambio d'aria necessario in relazione all'uso cui lo spazio è destinato.
6. Per quanto riguarda l'applicazione del presente articolo si fa riferimento alle norme contenute nel Regolamento d'Igiene Tipo approvato dall'A.S.L.

ART. 50 - ISOLAMENTI ACUSTICI – VIBRAZIONI

1. Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti e nelle ristrutturazioni di fabbricati esistenti deve essere realizzato un adeguato isolamento della strutture verticali ed orizzontali contro i rumori sia interni che esterni. Per raggiungere tale obiettivo i muri verranno realizzati di spessore tale da raggiungere il contenimento delle emissioni acustiche sia interne che esterne secondo il D.P.C.M 5.12.1997.
2. Cura particolare dovrà essere osservata nell'isolamento delle murature di divisioni tra diversi alloggi che debbono avere uno spessore adeguato e contenere un materiale acusticamente coibente (lana di vetro, sughero, lama di piombo, ecc.).

Comune di Pisogne (BS)

3. Gli impianti tecnici (ascensori, impianti idrosanitari, scarichi, impianti di riscaldamento, di condizionamento, ecc.) devono essere opportunamente isolati onde impedire la trasmissione di rumori dell'esercizio.
4. Le coperture interessanti i locali abitabili debbono essere tecnicamente isolate con l'impiego di idonei materiali isolanti e fonoassorbenti di spessore adeguato.
5. In particolare deve essere garantita un'adeguata protezione acustica degli ambienti, previa posa di materasso coibente a pavimento o soffitto per quanto concerne:
 - il rumore del calpestio, di traffico, di impianti o di apparecchi comunque installati nel fabbricato;
 - i rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali e spazi destinati a servizi comuni;
 - i rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali e spazi destinati a servizi comuni e da locali destinati a pubblici esercizi;
 - i rumori provenienti da laboratori, industrie e altre attività;
7. Per edifici, nei quali l'isolamento acustico, a giudizio della Commissione Edilizia e dell'Ufficiale Sanitario, assume una particolare importanza ai fini dell'abitabilità o agibilità dell'edificio stesso, è necessario effettuare le verifiche dell'isolamento acustico, secondo i criteri generali, i metodi di misura ed i criteri di valutazione dei risultati indicati nelle norme vigenti in materia.
8. Per i serramenti e per le cassette degli avvolgibili debbono essere adottati tutti gli accorgimenti necessari (quali la perfetta tenuta ed un adeguato spessore dei vetri) per attenuare i rumori dell'esterno.

ART. 51 - ISOLAMENTO TERMICO

1. Sono soggetti alla regolamentazione dell'isolamento i seguenti edifici:
 - edifici adibiti a residenza ed assimilabili;
 - edifici adibiti ad uffici ed assimilabili;
 - edifici adibiti a ospedali, cliniche o case di cura e assimilabili;
 - edifici adibiti ad attività ricreative, associative o di culto e assimilabili;
 - edifici adibiti ad attività commerciabili ed assimilabili;
 - edifici adibiti ad attività sportive;
 - edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli ed assimilabili;
 - edifici industriali ed artigianali.
2. In detti edifici le caratteristiche dell'isolamento termico devono essere comprese nei limiti fissati da leggi vigenti in materia.
3. Tutti gli edifici, in sede di rilascio del certificato di agibilità devono essere corredati da Certificazione Energetica. (vedi D.G.R. vigenti).
4. ai sensi dell'art. 4, comma 4 della L. R. 39/2004, le serre bioclimatiche non costituiscono volume, purchè eseguite al solo piano terra ed attico degli edifici nuovi o esistenti, escludendo la chiusura di balconi.
Dovranno essere poste a distanza dai confini di mt. 5 (salvo convenzione di deroga) e distanti mt 10 da fabbricati di altra proprietà.
Dovranno rispettare simultaneamente le seguenti condizioni:
 - a) si integrino nell'organismo edilizio, nuovo o esistente, in maniera tale da valorizzarlo.
 - b) siano collocate sulle facciate esposte nell'angolo compreso tra sud – est - ovest.
 - c) siano dotate di aperture verso l'esterno, allo scopo di garantire una corretta ventilazione.
 - d) siano dotate di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo.
 - e) non devono alterare i rapporti aereo illuminati, ne possono contribuire, per i locali limitrofi, al raggiungimento degli stessi; devono inoltre garantire idonea aerazione ed illuminazione naturale.
 - f) devono dimostrare, attraverso i necessari calcoli energetici redatti da un tecnico abilitato ed allegati al progetto, 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.

Comune di Pisogne (BS)

In particolare la serra bioclimatica deve ridurre il fabbisogno energetico dell'unità immobiliare alla quale è collegata in misura non inferiore al 5% per le unità di superficie lorda di pavimento inferiore o pari a mq 100 ed in misura non inferiore al 3% negli altri casi. Il guadagno energetico si deve ricavare dal rapporto tra il valore del fabbisogno energetico per la climatizzazione invernale EP.h, con serra, ed il valore dello stesso calcolato senza serra.

g) la struttura di chiusura delle serre deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro dei supporti; i serramenti devono presentare buona resistenza all'invecchiamento ed al degrado estetico e funzionale e la separazione con il locale retrostante deve essere mantenuta mediante una parete che utilizzi i serramenti esistenti o altri aventi maggiore contenimento delle dispersioni.

h) non possono comportare la permanenza di persone, cioè devono avere dimensioni minime e funzionali esclusivamente al contenimento del fabbisogno energetico, presentando una sola apertura per assicurarne la manutenzione. In particolare, la profondità massima della serra deve essere inferiore a mt 2,50, salvo casi particolari che potranno essere valutati dall'amministrazione comunale, per adeguati motivi di ordine architettonico, impiantistico e tecnico/funzionale, e avere una superficie in pianta per tutto l'edificio di **mq 8 massimo**.

ART. 52 - RIFORNIMENTO IDRICO

A) - USI CIVILI -

1. Possono comprendersi fra gli usi civili tutti i seguenti usi purché derivati da sistemi pubblici di distribuzione dell'acqua: domestico (residenziale), innaffiamento privato, speciale (refrigerazione di edifici), commerciale, comunitario, industriale (per uso potabile degli addetti).
2. Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale, distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni famiglia, pari ad un minimo di 100 mc. per anno, come indicato nel provvedimento C.I.P. n.45/1974.
3. Nelle zone prive di acquedotto comunale, essendo gli usi civili prioritari ed insopprimibili, l'acqua per uso civile può essere prelevata da pozzi freatici o profondi e/o sorgenti, ma in tal caso l'apertura del pozzo e lo sfruttamento della sorgente e dell'acqua prelevata da pozzi e sorgenti dovranno essere autorizzate dalla Provincia e comunque dichiarata potabile dagli organi competenti. I controlli analitici dell'acqua prelevata dai pozzi devono avere frequenza annuale in caso di acqua per uso civile semestrale in caso di acqua utilizzata per attività in cui si producono, manipolano e somministrano alimenti.

Eventuali controlli analitici possono comunque essere richiesti in ogni momento per particolari necessità dall'A.S.L. competente.

Per le civili abitazioni il richiedente dovrà esibire tra i documenti richiesti un certificato analitico completo (chimico, fisico batteriologico tipo C3) con esito favorevole dell'acqua che si intende utilizzare, oltre ad una autocertificazione con l'impegno a salvaguardare l'area di tutela assoluta (raggio mt 10) e l'area di rispetto (raggio mt 200) onde impedire che vengano svolte le attività vietate dalla normativa vigente D.P.R. 236/88 e come modificato dal D.lgs. 152/2006.

Sul parere rilasciato dovrà essere prescritta la verifica annuale dell'idoneità dell'acqua mediante un controllo batteriologico tipo C2, preferibilmente da effettuarsi nei mesi estivi. Per i locali pubblici con preparazione e somministrazione di alimenti (ristoranti, bar, rifugi, attività di agriturismo, spacci alimentari, ecc. il richiedente dovrà esibire tra i documenti richiesti un certificato analitico completo (chimico, fisico batteriologico tipo C3) dell'acqua che si intende utilizzare, oltre ad una autocertificazione con l'impegno a salvaguardare l'area di tutela assoluta (raggio mt 10) e l'area di rispetto (raggio mt 200) onde impedire che vengano svolte le attività vietate dalla normativa vigente.

La frequenza e il tipo di analisi dovranno essere effettuati con i parametri stabiliti dal D.Legs. 31/2001 e dalla circolare Regionale 15/2004; i certificati analitici completi dovranno comprendere i parametri della citata normativa. Nell'autocertificazione il

Comune di Pisogne (BS)

richiedente dovrà dichiarare che nell'area circostante l'opera di presa non esistono centri di pericolo e/o attività che possano anche potenzialmente pregiudicare la falda e quindi la qualità dell'acqua prelevata. Le aree di tutela assoluta e di rispetto devono essere individuate solo per gli acquedotti che rivestono carattere di pubblico interesse. Sarà l'Ente competente a dettare le necessarie prescrizioni per la frequenza e il periodo di effettuazione delle analisi.

4. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno degli edifici devono essere costruiti a regola d'arte.

B) - USI PRODUTTIVI –

1. Si intendono compresi fra gli usi industriali tutti quelli non ricadenti nella casistica di cui al precedente punto A).
2. Gli insediamenti non possono prelevare acqua da falda e ai fini del raffreddamento devono dotarsi di riciclo della medesima. Tutte le ditte devono installare un contatore sia al prelievo che allo scarico per misurare le portate finali.
3. Tali disposizioni saranno dettate sia dall'Amministrazione Comunale, sia dalle Autorità competenti al controllo degli scarichi idrici ai sensi della normativa vigente.
4. Nel caso che l'insediamento produttivo debba comunque ricorrere al prelievo di acqua di falda, la trivellazione del pozzo è soggetta ad autorizzazione della Provincia.
5. Non è comunque consentito il prelievo di acqua all'esclusivo scopo di diluire gli scarichi aventi caratteristiche difformi da quelle fissate dalle Leggi vigenti.
6. Sono fatte salve le norme attuali e future contenute nel regolamento gestione acquedotto e le norme concernenti l'obbligo di dotarsi di autoclave.

ART. 53 - ALLACCIAMENTO ALLA RETE DEL GAS

1. Per l'allacciamento alla rete di distribuzione del gas l'utente dovrà eseguire l'impianto interno secondo le norme UNI-7129-72 (G.U. n.203 del 7.8.1973) e successive modificazioni; la domanda va inoltrata all'Ente gestore. Tutti i contatori vanno installati in nicchie chiuse ed in zona "A" di centro storico; gli stessi vanno murati e muniti di cassetta con finitura come la facciata, disposte con strutture in modo accessibile.

ART. 54 - IMPIANTO TERMICO

1. Tutti gli impianti termici devono essere realizzati in conformità alle vigenti disposizioni in materia; in particolare, gli impianti termici per il riscaldamento degli ambienti e per la produzione di acqua calda per usi igienici e sanitari, alimentati da combustibili solidi, liquidi, gassosi, negli edifici pubblici e privati con esclusione di quelli adibiti ad attività industriali ed artigianali, devono avere caratteristiche di prestazione, installazione, esercizio e manutenzione tali da fornire una temperatura dell'aria negli ambienti non superiori a 20° C, tenendo conto delle condizioni climatiche locali e del coefficiente volumico globale di isolamento termico.
2. Ad esclusione dei locali situati negli edifici adibiti ad abitazione, ad uffici pubblici o privati, attività commerciali ricreative, può essere prevista la fornitura di temperatura maggiore se richiesta per particolari esigenze.
3. Tutti gli impianti di produzione del calore destinati al riscaldamento degli ambienti appartenenti agli edifici di cui al 1° comma di questo articolo e la cui potenza termica al focolare è maggiore o uguale a 50 Kcal/h devono essere dotati di un sistema automatico di regolazione del calore fornito all'impianto di utilizzazione, funzione in relazione alle variazioni della temperatura esterna.
4. Gli impianti centralizzati di produzione di acqua calda per usi igienici e sanitari devono essere previsti e condotti in modo che l'acqua sia erogata a temperatura non superiore a 48° C.
5. In tutti gli impianti termici devono essere opportunamente coibentate le tubazioni, comprese quelle montanti in traccia o situate nelle intercapedini delle tamponature a cassetta, con spessori dell'isolamento corrispondenti alle norme vigenti in materia.
6. Il rilascio dell'autorizzazione all'agibilità di locali nuovi o ristrutturati, nei quali sia stato installato un impianto termico di potenza al focolare inferiore a

Comune di Pisogne (BS)

100.000 Kcal./h è subordinato alla presentazione di una dichiarazione congiunta, redatta dal progettista, dall'installatore e direttore dei lavori, con la quale, ciascuno per gli obblighi che gli competono, certifica sotto la propria responsabilità la rispondenza dei lavori eseguiti alla legge n. 10/1991.

7. Per gli impianti termici di potenzialità superiore o uguale a 100.000 Kcal./h prima dell'autorizzazione all'abitabilità o all'agibilità, deve essere depositato il certificato di collaudo e/o relazione finale di un Tecnico abilitato che ne risponda totalmente.
8. I progetti di impianti termici aventi potenza al focolare superiore a 100.000 Kcal./h, alimentati a combustibile solido, liquido o gassoso, destinati a:
 - riscaldamento e produzione di acqua calda per edifici
 - cucine e lavaggio stoviglie
 - lavaggio biancheria, sterilizzazione e disinfezioni mediche
 - forni da pane e forni di altre imprese artigiane
 - inceneritori di rifiuti fino ad una tonnellata al giornodevono essere sottoposti alla preventiva approvazione del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, al quale sono affidati il successivo collaudo e gli eventuali controlli.
9. Gli impianti alimentati a combustibili liquidi potenza termica al focolare inferiore a 100.000 Kcal./h restano soggetti alle norme antincendio in vigore, solo per quanto concerne i depositi di combustibili, superiori a 0.5 mc. (D.M. 10.2.1982).
10. Tutti gli impianti di potenza al focolare superiore alle 30.000 Kcal/h devono essere sottoposti alla preventiva approvazione da parte dell'ISPEL e collaudati dal medesimo ente.

ART. 55 - IMPIANTO ELETTRICO E IMPIANTO DI ASCENSORE

A) - IMPIANTO ELETTRICO –

1. Qualunque costruzione che contenga locali abitabili deve essere dotata di impianto elettrico che deve essere realizzato in modo da corrispondere alle prescrizioni delle norme CEI (Commissione Elettrotecnica Italiana).
2. Tutti gli impianti elettrici devono essere progettati e costruiti tenendo conto delle caratteristiche dell'ambiente in cui sono installati e devono in particolare resistere alle azioni meccaniche, chimiche e termiche alle quali possono essere sottoposti durante l'esercizio.
3. Tutti i materiali o gli apparecchi devono essere rispondenti alle relative norme della Legge n. 46/1990.
4. Nel caso di impianti elettrici da installare in luoghi con pericolo di esplosione o di incendio, le caratteristiche degli impianti stessi dovranno essere differenziate in funzione dei livelli di pericolosità conformemente alla classificazione definita nelle stesse norme CEI.
5. In particolare per gli impianti da realizzare nelle autorimesse e nelle officine di riparazione autoveicoli debbono essere rispettate le prescrizioni ai fini della prevenzione incendi.
6. Negli edifici sociali soggetti alle disposizioni del D.P.R. 384/1978 gli apparecchi di comando, gli interruttori, i campanelli di allarme manovrabili da parte della generalità del pubblico debbono essere posti ad un'altezza massima di m. 0.90 dal pavimento ed avere le caratteristiche definite dalle leggi in materia di eliminazione barriere architettoniche.

B) - IMPIANTO ASCENSORE –

1. Gli impianti di ascensore e di montacarichi debbono essere progettati nel rispetto delle norme per la prevenzione degli incendi.
2. Gli ascensori debbono avere le caratteristiche indicate nel D.M. n. 236 del 14.6.1989 e leggi regionali vigenti.

C) - PROGETTI E COLLAUDI –

1. Per gli impianti elettrici va redatto il progetto esecutivo da un tecnico qualificato in materia secondo i parametri della L.46/90 e successive modifiche e integrazioni.

Comune di Pisogne (BS)

2. Il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o di agibilità è subordinato al collaudo dell'impianto elettrico, di quello di messa a terra di protezione, nonché di quello di ascensore redatti da un tecnico qualificato che non sia intervenuto nella progettazione, direzione ed esecuzione dell'impianto per i casi previsti dalla normativa vigente.

ART. 56 – IMPIANTI D'UTILIZZAZIONE D'ENERGIA RINNOVABILE

1. Per i requisiti degli impianti si fa riferimento all'art. 5.13 del Piano delle Regole, con le seguenti integrazioni:
 - a) per gli impianti fotovoltaici installabili su ogni nuovo edificio residenziale e di edifici sottoposti a ristrutturazione di tipo A e B (vedi anche Piano delle Regole art. 3.2.7), lo scomputo degli oneri primari e secondari nella misura di 1 Kw per alloggio e con un limite scomputabile **massimo di 6 alloggi**; per la tipologia costruttiva a condominio lo scomputo è riferito solo all'uso dell'energia dei servizi condominiali.
 - b) per gli impianti da collocare sui tetti degli edifici industriali, artigianali e commerciali, lo scomputo degli oneri primari e secondari è previsto per un max di 6 KW per ogni lotto edificabile anche se frazionati in più unità produttive, la presente norma vale anche per gli uffici con uno scomputo max di 2 Kw.
3. Gli impianti per il solare termico seguono la normativa contenuta nelle delibere regionali e/o normativa statale.
4. Sono ammessi impianti fotovoltaici nelle seguenti unità di paesaggio:
 - A.1.1 Nuclei di antica formazione – previo verifica preventiva della Commissione del Paesaggio;
 - A.1.2. Tessuto residenziale strutturato;
 - A.1.3. Tessuto residenziale semistrutturato;
 - A.1.5. Tessuto produttivo industriale;
 - A.1.6 Tessuto terziario commerciale;
 - A.1.8. Verde privato;Sui fabbricati esistenti in unità del paesaggio riferito a tutti gli ambiti agricoli.
5. In casi eccezionali i pannelli potranno essere localizzati nelle aree di pertinenza degli edifici ai quali forniscano direttamente l'energia.
6. L'installazione è soggetta a semplice comunicazione al comune, fatta eccezione per gli impianti da collocare in zone soggette a vincolo paesistico o sugli edifici collocati nelle Unità di paesaggio "Nuclei di antica formazione".

TUTELA DELL'AMBIENTE

ART. 57 - ELIMINAZIONE DELLE EMISSIONI ATMOSFERICHE

1. Negli edifici civili tutti i locali classificati come cucine devono essere dotati di canne per l'eliminazione di fumi e vapori opportunamente dimensionate e con scarico sulla copertura.
2. Gli impianti di riscaldamento di qualsiasi tipo nonché gli apparecchi a fiamma libera (camini, stufe, ecc.) devono essere muniti di canne fumarie costruite in materiale idoneo resistente al fuoco ed impermeabile; le strutture aderenti alla canna fumaria dovranno essere protette con materiali isolanti: in questo caso sono da evitare i contatti col vano ascensore.
3. Il Responsabile del Servizio può richiedere, ai sensi del D.Leg. 152/06, gli accertamenti sull'inquinamento atmosferico da parte di qualsiasi stabilimento industriale e artigianale esistente sul territorio comunale, da effettuarsi da laboratorio autorizzato ed a spese del proprietario.

PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

ART. 58 - NORME DI SICUREZZA ANTINCENDIO PER GLI EDIFICI DI CIVILE ABITAZIONE - PREVENTIVO NULLAOSTA DEI VIGILI DEL FUOCO

Comune di Pisogne (BS)

1. Nella costruzione di edifici civili destinati ad abitazione dovranno essere rispettate le norme di sicurezza antincendi di cui al Decreto Ministero Interno 16.5.1987 n. 246.
2. Prima del rilascio della concessione ad edificare, è richiesto il preventivo nullaosta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, in particolare per i seguenti edifici:
 - a) edifici industriali ed artigianali, ai sensi del D.M. 16/2/1982;
 - b) edifici commerciali, magazzini e depositi, ai sensi del D.M. 16/2/1982;
 - c) locali, edifici ed impianti pubblici e di uso collettivo, ai sensi del D.P.R. 418/95, D.M. 19/8/96 e D.M. 391/98 ;
 - d) edifici di abitazione di altezza superiore a ml. 24.00;
 - e) autorimesse, anche private (se superiori a n. 9 posti auto);
 - f) edifici nei quali vi siano montacarichi;
 - g) edifici nei quali vi siano ascensori con corsa superiore a ml. 20.00;
 - h) edifici nei quali l'impianto termico abbia potenzialità superiore alle 30.000 Kcal/h se alimentati a gasolio o superiore alle 100.000 Kcal/h se alimentati a gas;
 - i) edifici a struttura metallica.

ART. 59 - CENTRALI TERMICHE

1. Ai fini della rispondenza degli impianti termici ai requisiti richiesti per la conformità alle disposizioni delle Leggi n.996/65 e n.10/98, dei relativi regolamenti di esecuzione ed in generale di tutte le leggi vigenti in materia, le centrali termiche dovranno rispettare le seguenti prescrizioni differenziate a seconda della potenzialità della centrale e del tipo di combustibile usato.

CENTRALI TERMICHE A COMBUSTIBILE LIQUIDO

- a) Locali destinati a contenere i focolari: in tutti gli impianti di potenzialità superiore alle 100.000 Kcal/h, ai fini dell'idoneità alla prevenzione dell'inquinamento atmosferico e della sicurezza, detti locali devono avere aerazione diretta dall'esterno mediante una o più aperture aventi sezione netta complessiva non inferiore a 1/30 della superficie in pianta del locale nel caso di impianto con potenzialità fino a 1.000.000 Kcal/h, o di 1/20 nel caso di impianto con potenzialità superiore, con un minimo di:
 - 0.50 mq. per impianti di potenzialità fino a 500.000 Kcal/h;
 - 0.75 mq. per impianti di potenzialità da 500.000 Kcal/h a 750.000 Kcal/h;
 - 1.00 mq. per impianti di potenzialità superiore a 750.000 Kcal/h.La superficie minima ammessa per il locale è di mq. 6.

Inoltre in tutti gli impianti termici destinati a riscaldamento di ambienti, produzione di acqua calda per edifici civili, cucine e lavaggio stoviglie, sterilizzazioni e disinfezioni mediche, lavaggio biancheria e simili, distruzione rifiuti (fino a 1 t/giorno), forni da pane e forni di altre imprese artigiane trattanti materiali con combustibili né infiammabili (definite ai sensi della Legge 25.7.1956 n. 860), con esclusione di quelli inseriti in cicli di produzione industriale (raffinerie di petrolio, industrie chimiche e tessili, ecc.) devono essere applicate le norme di sicurezza ai fini della prevenzione incendi.

Può essere destinato a contenere i focolari quel vano di edificio (oppure un fabbricato apposito), purché almeno una parete del locale confini con spazi a cielo aperto, le strutture verticali ed orizzontali presentino una resistenza al fuoco non inferiore a m. 2.50, la soglia della porta dei locali sia rialzata rispetto al pavimento di almeno 20 cm. e per l'altezza degli stessi 20 cm. le pareti, come pure il pavimento, siano resi impermeabili al liquido combustibile adoperato; il locale non abbia aperture di comunicazione con locali destinati ad altro uso, compresi vani scala ed ascensore, l'accesso direttamente dall'esterno.
- b) Locali destinati al deposito dei combustibili, devono avere aerazione diretta dall'esterno mediante una o più aperture aventi sezione netta complessiva non inferiore a 1/30 della superficie in pianta del locale, con un minimo assoluto di 50 cmq. Dette aperture devono essere prive di serramento che ostacoli il passaggio dell'aria. I locali per il deposito possono essere esterni all'edificio oppure interni; in quest'ultimo caso devono avere almeno una parete attestata su spazi a cielo libero. Le pareti ed il solaio del locale devono presentare gli stessi requisiti richiesti per

quelli destinati a contenere le caldaie. La porta di accesso deve in ogni caso avere la soglia sopraelevata, in modo che il locale possa costituire bacini di contenimento di volume uguale alla capacità dei serbatoi. Le porte, gli accessi e le comunicazioni devono avere le stesse caratteristiche prescritte per i locali caldaia.

- c) Serbatoi: I serbatoi destinati al deposito di combustibili liquidi devono essere a perfetta tenuta di liquido e gas, previa costruzione di camera impermeabilizzata. La capacità di ciascun serbatoio non può essere superiore a 15 mc.; possono tuttavia essere installati più serbatoi, purché entro i seguenti limiti: se posti all'esterno del fabbricato non più di 6 serbatoi, se posti all'interno non più di 3 se interrati. Qualora il deposito superi detta capacità, oppure sia costituito da serbatoi installati all'aperto, si applicano le norme di cui al D.M. 31.7.1984. I serbatoi devono corrispondere alle caratteristiche specificate nella circ. Min. Int. n. 73 del 29.7.1971.

CENTRALI TERMICHE A GAS DI RETE

Si considera gas di rete il gas prodotto dalla distillazione del carbon fossile, il gas prodotto dal "cracking" di oli combustibili o di oli leggeri, il gas costituito da metano puro o miscelato con aria ed il gas comprendente la miscela di propano e aria.

Tutti gli impianti di potenzialità superiore a 100.000 Kcal (la potenzialità dell'impianto è data dalla somma della potenzialità dei singoli apparecchi installati nello stesso locale), destinati al riscaldamento centralizzato di edifici, alla produzione di acqua calda per edifici civili, a forni da pane e forni di altri laboratori artigianali, a cucine e lavaggio stoviglie, al lavaggio biancheria e sterilizzazione, ad incenerimento di rifiuti; (fino ad 1 tonnellata/giorno devono osservare le seguenti disposizioni:

- **UBICAZIONE ED AERAZIONE:** gli impianti dovranno essere installati preferibilmente in locali fuori terra e di facile accesso. Detti locali dovranno essere separati da locali attigui e senza comunicazione con essi; dovranno essere costruiti con materiali tali da impedire ogni infiltrazione di gas ed aventi una resistenza al fuoco di almeno 120 minuti primi; dovranno essere permanentemente aerati con afflusso di aria sia per la combustione del gas che il ricambio. L'afflusso dell'aria deve avvenire attraverso aperture ricavate su pareti esterne di superficie minima pari a $S = Q + 100$ ($S = \text{cm}^2 - Q = \text{Kcal/h}$, potenza al focolare dell'impianto). L'aria per la combustione può essere addotta anche tramite tubazioni la cui portata deve essere di 1.1 mc/h per ogni 1.000 Kcal/h di potenza termica al focolare. I locali non devono risultare sottostanti a cinema, teatri, sale per riunioni, autorimesse, scuole, chiese, ecc.
- **ACCESSI:** l'accesso deve avvenire da aree a cielo scoperto oppure attraverso disimpegno aerato direttamente dall'esterno a mezzo di aperture della superficie minima complessiva di mq. 0.50. Il vano di accesso deve essere munito di porta a chiusura automatica, apribile verso l'esterno, a tenuta di fumo e con resistenza al fuoco pari a 30 minuti primi.
- **DIMENSIONI:** la distanza minima fra le pareti del locale e la caldaia non deve essere inferiore a m. 0.60. La distanza fra la faccia della caldaia in corrispondenza al bruciatore e la parete prospiciente non deve essere inferiore a m. 1,30. La distanza fra la superficie superiore della caldaia ed il soffitto del locale non deve essere inferiore a m. 1,0; comunque l'altezza minima del locale non deve essere inferiore a m. 2,50.
- **LOCALI SEMINTERRATI E INTERRATI:** le centrali termiche sopra specificate possono essere realizzate anche in locali ubicati al piano seminterrato ed al primo piano interrato, a condizione che:
 - il locale caldaia del piano seminterrato, oltre a rispettare le condizioni previste ai punti precedenti, presenti la superficie di aerazione sulla parete esterna maggiorata del 50%;
 - il locale del primo piano interrato, oltre a rispettare le condizioni previste ai punti precedenti, presenti almeno una parete con le aperture su una intercapedine di larghezza non inferiore a m. 0.60 e la superficie di aerazione su detta parete maggiorata del 50%. L'intercapedine dovrà essere sufficientemente ventilata, onde consentire l'afflusso di aria al locale; inoltre

Comune di Pisogne (BS)

non dovrà essere attraversata da tubazioni di adduzione gas, salvo i casi che non siano poste in guaina aperta alle due estremità comunicanti con l'esterno.

ART. 60 – AUTORIMESSE

1. Tutte le autorimesse sono soggette alle norme e prescrizioni di cui al D.M. 1.2.1986 e successive modificazioni ed integrazioni, "Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio delle autorimesse e simili".

IGIENE EDILIZIA

ART. 61 - PIANI INTERRATI, SEMINTERRATI, SOTTOTETTI, CAVEDI E CHIOSTRINE **PIANI INTERRATI**

1. Sono considerati piani interrati quelli che si sviluppano completamente al di sotto del livello della più bassa sistemazione del terreno esterna all'edificio.
2. Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato deve essere installato un impianto di sollevamento delle acque, onde evitare inconvenienti di carattere igienico.

PIANI SEMINTERRATI

1. I locali seminterrati non possono essere destinati ad abitazione o ad uffici, ad eccezione dei casi qui di seguito indicati:
 - le unità di abitazione realizzate su terreni in pendenza naturale potranno essere considerate abitabili, qualora più della metà del perimetro dell'unità abitativa stessa abbia il pavimento fuori terra;
 - lungo il perimetro residuo potranno essere realizzati soltanto locali per le destinazioni d'uso consentite nei piani interrati;
 - devono inoltre essere soddisfatte tutte le altre condizioni relative all'aerazione, alle dimensioni e all'isolamento dell'umidità.

CHIOSTRINE O CAVEDI

1. Nelle nuove costruzioni non sono ammesse chiostrine o cavedi.

ART. 62 - REQUISITI DELLE STRUTTURE EDILIZIE PER L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

1. Tutti gli edifici e gli impianti pubblici, in particolare quelli di carattere sociale, le strutture ricettive alberghiere nonché i locali pubblici e le banche debbono essere costruiti in conformità alle norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche di cui alle leggi vigenti.

EDILIZIA RURALE

ART. 63 - EDILIZIA RURALE - IMPIANTI A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA DA ERIGERSI IN ZONE AGRICOLE DI P.R.G.

1. I ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore ad 1/20 della superficie del pavimento; devono inoltre essere ventilati con canne che partendo dal soffitto si elevino oltre il tetto. L'altezza sarà pari o superiore a mt. 3, escluse le stalle esistenti.
2. Tutte le stalle devono distare da case sparse o case isolate non meno di m 150, possibilmente sottovento rispetto ad esse; devono distare dalle zone urbanistiche residenziali non meno di m 200, quest'ultima distanza può essere ridotta a m 150 in caso si adottino soluzioni dimostratamente atte a migliorare la situazione igienico-sanitaria di allevamento ed ad eliminare ogni molestia per i lavoratori e la popolazione circostante. La distanza dalle strade deve essere non inferiore a m 10.00. La distanza da cisterne e prese d'acqua potabile non deve essere inferiore a m 200 (in ogni caso, nel rispetto dei limiti indicati nelle cartografie di P.G.T.).

Comune di Pisogne (BS)

3. Si considerano impianti zootecnici a carattere industriale e, pertanto, equiparati ad ogni effetto agli impianti industriali molesti ed inquinanti, gli impianti per allevamento di bestiame di superficie superiore a 1.000 mq.
4. Nelle Unità di Paesaggio Strutturato e Semistrutturato del P.G.T. sono ammessi manufatti pertinenziali all'alloggio residenziale realizzati in legno di dimensione massima di mt 3 x 4 di superficie lorda, posati senza fondazione e non infissi al suolo con tetto inclinato a due falde, distante dai confini m 5 e dalle abitazioni confinanti di altra proprietà mt. 10, di altezza massima mt. 2.00 in gronda utilizzati esclusivamente per deposito attrezzi agricoli e per ricovero animali, (pollai e conigliere) con un massimo di n. 10 capi, esclusi gli altri animali. (art. 3.10.1. del R.L.I.T.).
5. In ogni caso, tenuto conto che il comune deve acquisire il parere di cui all'art. 136 del D.P.R. 380/2001, prima di rilasciare titoli abilitativi in materia di edilizia rurale e zootecnica, per gli opportuni pareri, si rinvia al parere del competente Servizio del Dipartimento di Prevenzione dell'A.S.L.

ART. 64 – LETAMAI, CONCIMAIE

1. I letamai e le concimaie sono ammessi solo nelle zone agricole.
2. Essi devono distare m 200 da: pozzi d'acqua, depositi agricoli, condutture dell'acqua potabile. Devono, invece, distare non meno di m 50 dalle abitazioni di pertinenza all'azienda agricola, m 200 dalle zone urbanistiche residenziali, dalle pubbliche vie e dal confine di altre proprietà.
3. In ogni caso, tenuto conto che il comune deve acquisire il parere di cui all'art. 136 del D.P.R. 380/2001, prima di rilasciare autorizzazioni e concessioni in materia di edilizia rurale e zootecnica, si rinvia al parere del competente parere Servizio del Dipartimento di Prevenzione dell'A.S.L.

DECORO URBANO

ART. 65 - ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI – ELEMENTI DI DECORO URBANO - DECORO DEGLI EDIFICI

1. Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano.
2. A tale riguardo, nel caso di richiesta di Permesso di Costruire, sentito il parere della Commissione Edilizia e/o della Commissione del Paesaggio, si potrà prescrivere al richiedente l'esecuzione di opere (intonacatura, tinteggiatura, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture edilizie di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali e tipologiche del luogo, finalizzate a conseguire soluzioni idonee d'integrazione paesaggistica e ambientale.
3. Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione dei lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico costituiscano deturpamenti dell'ambiente, è facoltà del Responsabile del Servizio di imporre ai proprietari la loro sistemazione e l'integrazione paesaggistica dei manufatti.
4. Il Responsabile del Servizio, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indica le modalità di esecuzione e fissa i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo, ai sensi della legislazione vigente.
5. Le coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, ecc.) costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante.
6. Soltanto in casi particolari di rilevante impegno architettonico, sono ammesse le coperture piane, a tetto con falde sfalsate, nonché le coperture a terrazza.
7. L'ultimo piano degli edifici, anche se ricavato in mansarda, non deve presentare esternamente delimitazioni perimetrali inclinate e coperte da materiale normalmente usato per i tetti; deve, inoltre, essere strutturato in modo che il raccordo tra copertura e muratura perimetrale sia risolto secondo una forma architettonicamente corretta; deve essere libero da strutture provvisorie di ogni tipo.

ART. 66 - DECORO DEGLI SPAZI

1. Gli spazi con destinazione urbanistica diversa da quella agricola devono rispettare il decoro urbano; devono pertanto avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, il più possibile, piantumati.
2. Non è ammessa la realizzazione di rilevanti riporti di terreno in corrispondenza dei lati degli edifici, con pendenze superiori al 7%, misurate tra la quota media del marciapiede edificato intorno all'edificio e la quota media del marciapiede stradale adiacente il lotto.
3. A tale riguardo l'Amministrazione Comunale, tramite il Responsabile del Servizio, ha la facoltà di imporre la formazione, la manutenzione e la conservazione del verde dei fossati, delle siepi e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.
4. E' ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi messi a disposizione dal Comune, nel rispetto delle caratteristiche ambientali e nel rispetto del Piano delle insegne.
In particolare vanno rispettate ed attuate le seguenti prescrizioni:
 - a) rispetto della convenzione con ditta appaltante le insegne;
 - b) Sono ammessi cartelli di enti pubblici, previo accordi specifici di collocazione.
 - c) L'Amministrazione Comunale tramite il Responsabile del Servizio ha la facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati privi di specifica destinazione, indecorosi e pericolosi.
 - d) Il Responsabile del Servizio, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indica le modalità di esecuzione e fissa i termini di inizio e della ultimazione dei lavori riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

ART. 67 – STRADE

1. Le nuove strade debbono essere dimensionate sulla base delle norme tecniche del CNR e del Piano delle Regole del P.G.T.
2. I piani attuativi devono prevedere strade interne con pendenza non superiore allo 8%.
3. A partire dalla data d'entrata in vigore del presente regolamento edilizio, tutti gli interventi di sistemazione stradale, costruzione di marciapiedi, recinzioni ed altro che interessi l'aspetto della strada o l'arredo urbano dovranno:
 - se relativi a strade già totalmente o parzialmente definite, dimostrare con documentazione grafica e fotografica il corretto inserimento dell'intervento nel contesto urbano esistente, così da divenire verifica dello stato di fatto e vincolante previsione per eventuali completamenti;
4. Per quanto riguarda le recinzioni, si rinvia al successivo art. 80.

ART. 68 – TINTEGGIATURE

1. Le tinteggiature devono presentare un insieme estetico ed armonico con tutta l'estensione della facciata con l'ambiente urbano e con il paesaggio.
2. E' vietato colorare le parti in pietra degli edifici, portali, balconi, ecc., qualora ciò rappresenti manomissione dei caratteri originari dell'edificio.
3. Salvo il caso in cui sia sufficiente la rinnovazione della tinteggiatura del solo pianterreno, le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbricato, devono essere sempre colorate integralmente.
4. Negli edifici esistenti, le operazioni di tinteggiatura potranno essere vincolate da conservazione di decorazione, marcapiani, ecc.,
5. Tutte le tinteggiature degli edifici, devono essere concordate con l'Ufficio tecnico.
6. Per le unità di Paesaggio interessate dal Piano colore, vale quanto in esso prescritto.

ART. 69 - ELEMENTI AGGETTANTI

1. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, i fronti degli edifici prospettanti su pubblici paesaggi o comunque su percorso di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori di cm. 10 al di sotto della quota di m. 4.00 misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio, anche in mancanza di marciapiede.
2. Tale limitazione vale anche per le parti mobili degli infissi.
3. Balconi a sbalzo e pensiline debbono essere posti ad un'altezza minima di metri 4 dall'eventuale marciapiede; nel caso non esista marciapiede, l'altezza minima è di metri 4.50 dalla quota stradale o dal percorso pedonale.
4. Balconi e pensiline non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre m. 1.30 e non debbono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede né il 10% della larghezza media dello spazio antistante.
5. Per i balconi del primo piano degli edifici, la proiezione orizzontale massima dell'oggetto deve distare di almeno 0.50 cm. dal filo della cordonata del marciapiede.

ART. 70 - TENDE MOBILI

1. La collocazione di tende mobili aggettanti è soggetta ad autorizzazione; esse non devono costituire ostacolo alla viabilità né limitare la visibilità.
2. Non sono ammesse tende aggettanti se non vi è marciapiede.
3. Le tende, le eventuali loro appendici ed i meccanismi non possono essere posti ad un'altezza dal piano del marciapiede inferiore a m. 2.30.
4. La proiezione orizzontale massima dell'oggetto della tenda deve distare di almeno 50 cm. dal filo esterno del marciapiede, salvo impedimenti viabilistici.
5. Nel caso in cui sul fronte di un edificio siano presenti più esercizi commerciali che intendono apporre tende esterne sia contemporaneamente che in tempi successivi, il Comune può richiedere l'unificazione della forma, della dimensione, del colore e del posizionamento delle medesime.
6. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuovere gli indicatori e gli apparecchi per servizi pubblici, di non occultare gli indicatori, neppure con vegetazione, di ripristinarli nel caso gli stessi venissero distrutti per cause a loro imputabili.
7. Per gli indicatori e le insegne collocati a scopo pubblicitario, è necessaria l'autorizzazione che viene rilasciata dal Comune, purché detti elementi non contrastino con il decoro urbano e non costituiscano intralcio alla mobilità pedonale e veicolare.
8. Sono proibite insegne o infissi o vetrine che coprano gli ornamenti delle facciate.
9. Le insegne a bandiera non potranno essere collocate ad un'altezza inferiore a m. 3.50 dal livello del marciapiede ed il loro oggetto dovrà risultare di almeno 50 cm. inferiore alla larghezza del marciapiede.
10. Non sono comunque ammesse insegne a bandiera che aggettino oltre mt. 0.80. Le insegne a bandiera sono vietate in assenza del marciapiede di uso pubblico.
11. Nei nuovi edifici che comprendono uffici o attività commerciali occorrerà richiedere l'approvazione di un progetto complessivo a cui dovranno uniformarsi le eventuali insegne e targhe.

ART. 71 - TABELLE STRADALI E NUMERI CIVICI

1. Il Comune colloca tabelle con le denominazioni delle strade e con l'indicazione dei numeri civici la cui spesa è a carico dei proprietari degli edifici, con dimensioni e caratteristiche unificate, resistenti alle azioni atmosferiche.
2. Per le nuove costruzioni, il numero civico va assegnato subito dopo la richiesta di abitabilità.
3. Tali tabelle dovranno essere collocate sui muri esterni dei fabbricati privati o sulle recinzioni private, senza che i proprietari possano opporsi.
4. La collocazione delle tabelle deve avvenire senza danno alcuno per l'immobile; l'ubicazione delle tabelle deve essere tale da assicurare una buona visibilità sia da parte dei pedoni, sia da parte dei veicoli.
5. Tutti gli accessi al fabbricato devono essere muniti di numeri civici assegnati dal Comune, secondo le vigenti disposizioni in materia, e da esso posto in opera.

Comune di Pisogne (BS)

6. I numeri civici devono essere posti in posizione ben visibile sia di giorno che di notte. Il numero civico verrà preventivamente acquistato con versamento sul c/c Comunale secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.
7. In caso di demolizione dei fabbricati, di soppressione di porte esterne di accesso numerate, di sostituzione con numeri luminosi o di variazioni della numerazione, il proprietario restituisce, nel termine di quindici giorni, all'Amministrazione gli indicatori assegnati.

ART. 72 - CHIOSCHI, CABINE TELEFONICHE E PENSILINE, ARMADIETTI TELEFONICI E DELLE AZIENDE MUNICIPALIZZATE

1. Chioschi, cabine telefoniche, pensiline di riparo per le fermate dei servizi di trasporto pubblico, anche se di tipo precario e provvisorio devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante.
2. Gli elementi di cui al presente articolo e tutti gli elementi di arredo da essi assimilabili sono soggetti all'autorizzazione del Comune.

ART. 73 - ANTENNE RADIOTELEVISIVE

1. Nelle nuove costruzioni, nei restauri, nelle ristrutturazioni di edifici con più di una unità immobiliare o nei casi di installazione di più apparecchi radio televisivi necessitanti di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna.
2. Per quanto riguarda gli impianti anche trasmettenti debbono essere rispettate le procedure autorizzative in materia. Per le installazioni esterne connesse a tali impianti deve essere richiesta apposita autorizzazione del responsabile del Servizio e analogamente per i collettori solari.
3. L'installazione di parabole su nuovi edifici dovranno essere indicati già in fase di progettazione generale dell'edificio oggetto del titolo abilitativo e se ne ammette una sola per condominio e/o casa singola.
4. Negli edifici collocati nelle unità di paesaggio "Nuclei di Antica formazione" non sono ammesse parabole e/o antenne sui prospetti e facciate

ART. 74 - PARAPETTI, BALAUSTRE, RINGHIERE

1. I parapetti di poggiali, ballatoi, terrazze, scale, rampe, ecc. devono essere in materiale resistente e devono avere un'altezza non inferiore a m 1,10 riferita al piano di calpestio adiacente.
2. I parapetti pieni delle finestre devono avere un'altezza non inferiore a m 1,00 misurata dal piano di calpestio alla parte fissa e continua (es. telaio fisso del serramento).
3. Finestre con parapetti di altezza minore devono essere munite di ringhiere o protezioni anche a vetro antiurto in modo da raggiungere un'altezza di almeno m 1,00.
4. La distanza tra le sbarre delle ringhiere come pure la larghezza delle feritoie non deve essere superiore a m 0,10.
5. Ogni piano di calpestio prospiciente spazi situati ad una quota inferiore di almeno ml. 0,50 dal piano di calpestio stesso, deve essere dotato di parapetto.
6. Il parapetto per dislivelli non superiori a m 1,00 può essere sostituito da passamano di altezza non inferiore a m 1,00.

ART. 75 - CANALI DI GRONDA, TUBI PLUVIALI, TUBAZIONI E CONDOTTE SULLE FACCIATE

1. Tutte le superfici di copertura devono avere adeguate pendenze verso impluvi e canali di gronda di proporzionata capacità.
2. Gli impluvi e i canali di gronda devono essere in metallo od in altro materiale resistente ed essere provvisti di tubi pluviali.
3. I tubi pluviali, applicati alle facciate prospicienti le strade pubbliche o private o a spazi aperti al pubblico, devono essere posti entro lo spessore del muro per un'altezza di almeno mt. 3,50 dal piano del marciapiede.
4. E' vietato applicare tubazioni o condotte ed apparecchiature di qualsiasi genere sulle facciate prospicienti o visibili dagli spazi pubblici e dalle vie private se non

Comune di Pisogne (BS)

convenientemente risolte con lesene di protezione, in armonia con i caratteri degli edifici.

5. Le giunture dei tubi devono essere a perfetta tenuta.
6. Le condotte pluviali devono essere dotate di sifone e convogliate in idonei recapiti (a perdere nel terreno, in acque superficiali, in fognatura per sole acque bianche) a seconda della destinazione urbanistica in cui si trova la costruzione.
7. E' fatto divieto di immettere nei condotti dei pluviali qualunque altro tipo di scarico.
8. E' obbligatorio, salvo relazione idrogeologica contraria, predisporre la raccolta delle acque piovane in cisterne finalizzate all'uso irriguo e/o per ulteriori usi nei servizi igienici consentiti dalla legge.

ART. 76 - OPERE IN ZONE DI PARTICOLARE INTERESSE AMBIENTALE

1. Nelle zone di interesse storico artistico e/o di particolare pregio ambientale classificate come tali dal P.G.T., l'edificazione è disciplinata dalle seguenti norme, valide fino all'entrata in vigore delle norme dei piani attuativi:
 - le facciate degli edifici, visibili da spazi pubblici, debbono essere finite con intonaco tinteggiato (con colori ricorrenti del posto e non dissonanti), escluso ogni tipo di rivestimento; le zoccolature debbono essere di pietra non levigata o in pietra artificiale bocciardata;
 - i serramenti debbono essere realizzati con materiali riconosciuti del posto e non dissonanti;
 - gli edifici debbono avere la copertura a falda, con tegole tradizionali del luogo, con pendenze uguali o poco difformi da quelle preesistenti;
 - gli abbaini possono essere realizzati solo in sostituzione di altri preesistenti.

MOBILITA' PEDONALE E VEICOLARE

ART. 77 - MARCIAPIEDI, PORTICATI E PERCORSI PEDONALI

1. La pavimentazione di marciapiedi, di portici, di gallerie e di pubblici passaggi anche di proprietà privata, deve essere realizzata, previa autorizzazione, con materiale resistente ed antisdrucchiabile, riconosciuto idoneo dall'Autorità Comunale e nel caso di proprietà privata deve essere mantenuta a cura e spese dei proprietari.
2. Lungo le strade, dove prevalgono marciapiedi pavimentati in pietra, nella costruzione di nuovi marciapiedi o nel ripristino di quelli esistenti, è vietato l'uso di tappeto bituminoso; in questi casi il materiale di pavimentazione del nuovo marciapiede o del marciapiede ripristinato dovrà essere uniformato a quello precedente nella stessa strada.
3. I marciapiedi lungo le strade di nuova costruzione (urbane ed extraurbane) non devono avere larghezza inferiore a m. 1.50.
4. E' vietato, per l'eliminazione delle barriere architettoniche, abbassare la quota del piano del marciapiede in corrispondenza di accessi privati o pubblici, salvo comprovate esigenze tecniche.
5. Sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, anche pubblico o di uso pubblico, per dare luce ai sotterranei, purché siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo, o da griglie metalliche zincate di tipo rigido ed indeformabile, con feritoie di larghezza non superiore a 5 mm.; possono venire praticate aperture negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini purché munite di opportune difese.
6. Nei Nuclei di Antica Formazione e nelle zone sottoposte a vincolo di tutela delle bellezze naturali, i materiali, le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche ambientali.
7. L'ampiezza dei porticati di pubblico passaggio, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di ml. 2.00 mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml. 3.00, salvo che per i Nuclei di Antica Formazione dove tutto va valutato in merito alla tipologia costruttiva e ai caratteri stilistici degli edifici.

ART. 78 - PERCORSI CICLABILI

1. Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di mt. 1.50; le piste a due sensi di marcia devono avere larghezza minima di mt. 2.50, oltre all'aiuola spartitraffico ed essere possibilmente separate e/o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli, in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.
2. La pavimentazione deve essere in materiale idoneo, con superficie regolare, non sdrucciolevole.

ART. 79 - PASSI CARRAI E USCITA DALLE AUTORIMESSE

1. L'uscita da passi carrai o da autorimesse deve essere sempre studiata in modo da assicurare buona visibilità al conducente.
2. Per i nuovi edifici le rampe di uscita dalle autorimesse interrate o seminterrate debbono terminare almeno m 4 prima del punto di immissione sulla viabilità pubblica o sui percorsi pedonali d'uso pubblico (es. porticati o marciapiedi).
3. Le rampe di autorimesse con numero di autoveicoli superiore a 9 dovranno essere conformi alla prescrizioni vigenti in materia di sicurezza.
4. Le rampe di autorimesse con un numero di veicoli non superiore a 9 dovranno avere la larghezza massima di mt. 3,50.
5. Le rampe debbono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque e debbono essere fornite, almeno da un lato, di un corrimano.

ART. 80 – RECINZIONI

1. Le recinzioni su strade o tra proprietà, non debbono superare l'altezza di mt. 1.80, misurata con riferimento alla quota più alta del terreno (metri 0.50 muro - metri 1.30 recinzione trasparente).
2. Le nuove recinzioni debbono in ogni caso uniformarsi, quanto più possibile, per dimensioni e materiali, a quelle dei lotti adiacenti.
3. Lungo le strade e gli spazi pubblici non sono consentite recinzioni con muri pieni, di altezza superiore a ml. 0.50, misurata a partire dalla quota più alta del terreno; sono tuttavia consentite altre soluzioni quando, a giudizio del Responsabile del Servizio, siano riconosciute più confacenti con le caratteristiche ambientali e orografiche della zona, o quando formino composizione architettonica unitaria con l'edificio.
4. In corrispondenza delle strade e degli spazi pubblici, i cancelli d'ingresso dei passi carrai *di nuova costruzione* devono essere arretrati dalla linea di recinzione di almeno mt. 4, in modo da facilitare l'entrata o l'uscita degli autoveicoli.
5. Gli strumenti urbanistici attuativi debbono dettare norme e prescrizioni specifiche per la recinzione, nel rispetto delle disposizioni del presente articolo.
6. Nelle nuove recinzioni dei piani attuativi deve venire inserito il vano per il contenimento dei cassonetti, dei contatori ENEL e gas, posta e citofono.
7. Non sono ammesse in nessun caso recinzioni realizzate in pannelli di calcestruzzo prefabbricato.
8. I muri di sostegno di un terrapieno, ai fini della distanza legale dai confini non è considerato muro di cinta se con altezza superiore a mt. 3. Inoltre le due facciate isolate non devono creare intercapedine tra volumi, che sono da considerarsi muri di fabbrica.

ART. 81 - DEPOSITI DI MATERIALE ED ESPOSIZIONE DI MERCE A CIELO APERTO

I depositi di materiali ed esposizioni di merci a cielo libero dovranno essere sistemati in modo appropriato ed in conformità alle prescrizioni che il Comune dovrà fornire in sede di rilascio dell'autorizzazione.

1. Tali prescrizioni riguardano le recinzioni, gli accessi alla viabilità, la salvaguardia ambientali

Comune di Pisogne (BS)

2. Nel caso di depositi o esposizioni esistenti, entro un anno dall'entrata in vigore del presente regolamento, gli interessati debbono inoltrare regolare domanda di autorizzazione.
3. In caso di inadempienza, allo scadere del termine il deposito verrà considerato ad ogni effetto un intervento abusivo.

ART. 82 – PARCHEGGI

1. Ai sensi della L.R. 12/05, nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni debbono essere riservati spazi per parcheggio coperto collocato sotto il piano primo (box) nella misura minima di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.
2. Altri spazi esterni per autorimesse devono essere indicati in planimetria e nel progetto devono risultare coperti come stabilito nel Piano delle Regole.
3. Le rimanenti aree private inedificate, non attribuite a superficie di pertinenza di parcheggio, che risultano vincolate al servizio dell'edificio con atto trascritto nei Registri Immobiliari, sono sempre in godimento collettivo dei residenti a verde privato.
4. Gli spazi per parcheggio includono quelli per la sosta dei veicoli, quelli necessari alla manovra e quelli per l'accesso e l'uscita dei veicoli.
5. I tipi di pavimentazione e lo schema distributivo dei parcheggi, sia di pertinenza sia di urbanizzazione primaria devono essere indicati negli elaborati presentati per ottenere l'approvazione della concessione o del piano urbanistico attuativo.
6. I parcheggi interrati (compresi gli spazi di manovra) devono venire coperti con copertura piana adattata a giardino o manto erboso.

PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA

ART. 83 - PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA (P.L.C.)

1. La domanda per redigere un piano di lottizzazione di iniziativa privata (P.L.C.), redatta in carta bollata, deve essere presentata al Comune e deve contenere le generalità, il codice fiscale e la firma del richiedente (o dei richiedenti) e del progettista con timbro e numero di iscrizione all'Albo Professionale.

ART. 84 - PROPOSTA DI CONVENZIONE

1. La proposta di convenzione deve prevedere:
 - a) la cessione gratuita delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria e per le opere di urbanizzazione secondaria ai sensi della L.R. 12/05
 - b) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relativa alla lottizzazione o di quelle necessarie per allacciare la zona interessata ai servizi pubblici.
 - c) il termine, non superiore ai 5 anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;
 - d) l'impegno a effettuare a titolo di cauzione, un deposito in denaro o mediante polizza fideiussoria, vincolato a favore del Comune per un valore pari al 140% del costo presunto delle opere di urbanizzazione;

ART. 85 - ONERI SOSTITUTIVI DELLA CONCESSIONE DI AREE E DELLA ESECUZIONE DELLE OPERE PER L'URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Il Comune può convenire che, in luogo della cessione di aree per urbanizzazione secondaria, il proprietario versi una somma corrispondente al valore della quota delle aree stesse.

ART. 86 - PROCEDURA PER L'AUTORIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO

Comune di Pisogne (BS)

1. Il Responsabile del Servizio, sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale, sottopone all'approvazione dell'Organo Comunale competente il progetto di Piano Attuativo e lo schema di convenzione.
2. Qualora il P.A. non risulti conforme alle norme del P.G.T. o presenti altre carenze, il Responsabile del Servizio respinge la domanda, dandone comunicazione scritta all'interessato e restituendo le copie dei documenti presentati a corredo della domanda.
3. Dopo l'approvazione della deliberazione si procede alla stipula della convenzione, che viene registrata e trascritta a cura e spese del proprietario lottizzante.
4. Il Responsabile del Servizio rilascia quindi l'autorizzazione alla lottizzazione, corredata da una copia dei documenti di progetto, notificandola in via amministrativa al proprietario o ai proprietari.

ART. 87 – VALIDITÀ DELL'AUTORIZZAZIONE PER LA LOTTIZZAZIONE

1. L'autorizzazione per la lottizzazione ha la validità massima di 10 anni.
2. Può convenirsi anche un termine più breve.

ART. 88 - OPERE DI URBANIZZAZIONE O DI ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI - PROGETTI RELATIVI - ESECUZIONE – CONTROLLI

1. I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria o quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi devono essere autorizzate così come previsto dal presente regolamento.
2. Gli uffici e servizi comunali possono, in ogni fase di esecuzione dei lavori, effettuare visite di controllo per accertarne la buona esecuzione e la conformità al progetto.
3. A tal fine il proprietario deve dare comunicazione dell'inizio dei lavori e dell'ultimazione dei medesimi.

ART. 89 - SVINCOLO DELLA CAUZIONE A GARANZIA ESECUZIONE OPERE D' URBANIZZAZIONE

1. Lo svincolo della cauzione può avvenire su autorizzazione del Responsabile del Servizio in concomitanza con la realizzazione, anche per fasi funzionali, delle opere di urbanizzazione e dopo il collaudo anche parziale delle stesse.

ART. 90 – RILASCIO TITOLO ABILITATIVO NEI PIANI ATTUATIVI

1. Per la domanda ed il rilascio dei titoli abilitativi per l'edificazione nell'ambito del P.A., si seguono le norme contenute nel presente regolamento.

ART. 91 - COMPILAZIONE D'UFFICIO DEI PROGETTI DI PIANO ATTUATIVO

1. Il Responsabile del Servizio, sentita l'Amministrazione, ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro congrui termini un progetto attuativo delle aree stesse.
2. Se essi non aderiscono, il Responsabile del Servizio provvede per la compilazione d'ufficio.
3. Il Responsabile del Servizio è tenuto a disporre il P.A. d'ufficio nei modi stabiliti dalla L.R. n° 12/05 e della Legge 17.8.1942 n. 1150, entro il termine di 6 mesi dalla data in cui il numero di proprietari corrispondenti almeno alla metà dell'estensione dell'ambito da lottizzare, ne abbia fatta richiesta.

ART. 94 - ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO

1. Il presente Regolamento, approvato con la procedura di cui alla Legge Regionale 12/05 entra in vigore il giorno successivo alla pubblicazione sul B.U.R.L.

ART. 95 - NORME ABROGATE

1. Sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune contrarie od incompatibili con le norme del presente regolamento.

ART. 96 - POTERI IN DEROGA

1. Il Responsabile del Servizio, previa deliberazione del Consiglio Comunale e nel rispetto della legislazione vigente, ha facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente regolamento, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

ART. 97 – SANZIONI

1. Per ogni violazione alle norme del presente regolamento si applicano le sanzioni previste dalle leggi vigenti in materia.

IL PROGETTISTA
UFFICIO TECNICO COMUNALE