



COMUNE DI PONCARALE

PROVINCIA DI BRESCIA

COPIA

R E G O L A M E N T O E D I L I Z I O

----- OO -----

ADOTTATO con delibera di Consiglio Comunale n°13 del 29 aprile 1992 - esecutiva a sensi di legge.

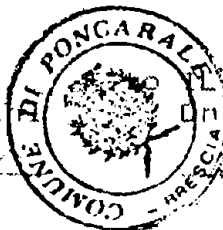
APPROVATO dalla Giunta Regionale della Lombardia con deliberazione n°48396 del 17 febbraio 1994.

PUBBLICATO all'Albo Pretorio del Comune di Poncarale dall'11 maggio 1994 al 25 maggio 1994.

ESECUTIVO dal 26 maggio 1994.

Poncarale, li 26 maggio 1994

F. Lo IL SINDACO
dott. Eleandro Maghi



SEGRETARIO COMUNALE
On. Moschella Santi



TITOLO I - NORME GENERALI E PROCEDURALI

Art. 1 - Oggetto e finalità

Il presente regolamento disciplina, su tutto il territorio comunale, ogni attività consentita dalle vigenti leggi urbanistiche nazionali e regionali nonché dagli strumenti di pianificazione urbanistica.

Il regolamento edilizio si propone l'obiettivo di definire un corretto rapporto tra il singolo intervento edilizio e l'ambiente fisico e culturale dell'abitato e del territorio nonché quello di concorrere e garantire al prodotto edilizio requisiti determinati di sicurezza e di funzionalità.

Art. 2 - Certificato urbanistico

Gli aventi titolo alla attuazione di interventi edilizi possono richiedere formalmente al Comune il certificato urbanistico relativo ad aree e immobili interessati.

Tale certificato dovrà specificare le prescrizioni stabilite dagli strumenti urbanistici vigenti e da leggi e decreti intervenuti successivamente e non ancora registrati dagli strumenti medesimi.

Dovrà inoltre riportare eventuali prescrizioni di strumenti urbanistici comunali in salvaguardia.

Il certificato urbanistico redatto a cura dell'U.T. dovrà essere rilasciato entro 30 gg. dall'inoltro della relativa richiesta.

Art. 3 - Concessione, autorizzazione, segnalazione

a) Concessione edilizia:

Sono subordinati all'ottenimento di concessione gli interventi che prevedono:

- opere di nuova costruzione e di ampliamento;
- opere di ristrutturazione edilizia;
- opere di restauro e di risanamento conservativo che non siano finalizzate al recupero abitativo;
- interventi edilizi comunque classificabili, connessi a modificazioni di destinazione d'uso del suolo e degli edifici e/o all'aumento delle superfici lorde di pavimento. (es.: opere di urbanizzazione - muri - muri di sostegno - chioschi autorimesse - tettoie - pensiline - verande - balconi - modifiche prospettive di edifici - ecc.);
- demolizioni;
- opere pubbliche;
- modifiche di destinazione d'uso (con riferimento alla classificazione di cui all'art. 2 del D.M. 2.4.1968);

b) Autorizzazione:

Sono subordinati all'ottenimento di autorizzazione amministrativa:

- 1) gli interventi di restauro nonché quelli di risanamento conservativo (senza modifiche di destinazione d'uso)



COMUNE DI PONCARALE

PROVINCIA DI BRESCIA

- finalizzati al recupero abitativo;
- 2) gli interventi di manutenzione straordinaria;
 - 3) le opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, nonché gli interventi di consolidamento statico;
 - 4) le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi che non riguardano la coltivazione di cave o torbiere, il taglio di alberature riparie, poderali, stradali e la vegetazione d'alto fusto in genere;
 - 5) le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero;
 - 6) i manufatti e le decorazioni esterne costituenti le opere minori;
 - 7) i monumenti funerari e le tombe;
 - 8) la posa temporanea di manufatti non stabilmente ancorati al suolo per un periodo comunque non superiore a due anni, subordinatamente alla sottoscrizione di impegno a rimuovere il manufatto entro un mese dalla scadenza dell'autorizzazione, alla presa d'atto che in difetto l'Amministrazione Comunale provvederà direttamente in danno dell'inadempimento, e al versamento di congrua cauzione di importo non inferiore al valore del manufatto installato.

d) Segnalazione:

Sono soggetti a semplice segnalazione le opere di manutenzione ordinaria riguardanti le opere di finitura esterne degli edifici. Tali opere non potranno avere corso prima di 15 gg. dall'avvenuto deposito della segnalazione.

L'Amministrazione Comunale potrà chiedere la osservanza di determinati criteri e cautele, nonché l'esame delle campionature.

La manutenzione ordinaria interna agli edifici non è soggetta ad alcuna formalità.

Le opere interne, definite ai sensi dell'art. 26 L.U. 47/85, sono soggette a segnalazione asseverata.

Le opere interne potranno avere inizio contestualmente al deposito della segnalazione, accompagnata da relazione - a firma di un professionista abilitato alla progettazione - che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e igienico-sanitarie vigenti.

Art. 4 - Definizione delle categorie di intervento

1) Manutenzione ordinaria:

Sono interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

2) Manutenzione straordinaria:

Sono interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole



COMUNE DI PONCARALE

PROVINCIA DI BRESCIA

unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.

3) Interventi di restauro e risanamento conservativo:

Sono interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

4) Interventi di ristrutturazione edilizia:

Sono interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

5) Interventi di ristrutturazione urbanistica:

Sono interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

6) Interventi di ricostruzione:

Per ricostruzione si intende l'operazione congiunta della demolizione di un edificio e successiva edificazione di un fabbricato in luogo del primo, con lo stesso atto amministrativo.

7) Demolizione:

Per demolizione è inteso l'abbattimento totale o parziale di un edificio e l'abbattimento di manufatti in genere.

8) Nuova costruzione:

Consiste nell'edificazione di uno o più edifici su aree inedificate alla data di adozione del P.R.G.

9) Ampliamento - sopralzo:

Consiste nell'edificazione di parti di edificio, in aggiunta alle esistenti, nei limiti fissati dalle norme di zona.

10) Modifica di destinazione:

Consiste nella nuova utilizzazione, anche in presenza di interventi edilizi, di vani, di immobili precedentemente utilizzati da altre destinazioni.

Art. 5 - Istanza di concessione, di autorizzazione e segnalazione

a) Le domande di concessione o di autorizzazione e le segnalazioni bollate a termini di legge, redatte su modelli



COMUNE DI PONCARALE

PROVINCIA DI BRESCIA

a stampa approvati dal Comune, debbono essere indirizzate al Sindaco con allegati i disegni in 3 copie, quando richiesti, corredate dei documenti previsti da apposita delibera di Giunta Comunale e con ogni altra documentazione eventualmente richiesta dalla particolarità della singola opera, ivi compreso il titolo della disponibilità edificatoria dell'area.

Il Sindaco o l'Ufficio Tecnico possono richiedere un numero maggiore di copie degli elaborati di cui al comma precedente, nonché, ove si ravvisi l'incompletezza della documentazione presentata, richiedere ulteriori documenti.

- b) La domanda e le copie di tutti i disegni debbono essere firmate per esteso dal richiedente e dal progettista.

I nominativi e il domicilio del Direttore e dell'Assuntore dei lavori possono essere comunicati all'atto della dichiarazione di inizio dei lavori; la indicazione di tali nominativi e la relativa dichiarazione di accettazione della designazione sono condizione di efficacia della relativa concessione. La dichiarazione di compatibilità ambientale dovrà essere firmata dal progettista e/o da altri tecnici competenti.

Gli eventuali cambiamenti della persona del richiedente, del Direttore dei lavori o dell'Assuntore dei Lavori, devono essere immediatamente comunicati al Sindaco.

La rinuncia di una delle suddette persone giuridiche presuppone l'immediata sospensione dei lavori, che possono riprendere solo ad avvenuta nomina del sostituto, e previa presentazione di relazione scritta circa lo stato di avanzamento dei lavori.

La variazione della persona del richiedente, ancorchè immediatamente comunicata, postula la volturazione degli atti. Questa non comporta altra formalità che la presentazione di istanza con allegata copia del titolo legittimante.

La domanda di concessione deve contenere la elezione di domicilio del richiedente e del progettista, ai sensi dell'art. 47 del Codice Civile.

- c) Il Sindaco chiede d'ufficio, ove sia richiesto, il parere degli enti e degli organi competenti.
- d) Gli eventuali impegni, prescritti dalla legge (in ordine all'effettuazione delle opere di urbanizzazione) o dal Sindaco dovranno essere assunti dal richiedente con atto, la cui sottoscrizione deve essere autenticata ai sensi della legge, allegato alla domanda di concessione.
- e) E' ammessa la presentazione di progetti di massima, studi planivolumetrici, schemi grafici e domande atte ad ottenere un parere preventivo in ordine agli interventi edilizi nonchè all'interpretazione delle normative vigenti nel Comune nell'applicazione puntuale per casi specifici.



COMUNE DI PONCARALE

PROVINCIA DI BRESCIA

documentazione è a disposizione del richiedente e prima di esprimere un parere l'Amministrazione Comunale potrà richiedere integrazioni e chiarimenti. Il parere, sia nel caso di silenzio che nel caso di risposta, non costituisce presunzione alcuna di autorizzazione o concessione.

- f) Le domande di autorizzazione alla Lottizzazione e alla realizzazione di Piani Attuativi preliminari alle concessioni saranno presentati ai sensi delle N.T.A. del P.R.G. vigente nonché in ottemperanza alla legislazione nazionale e regionale in materia.
- g) Ai fini della verifica tecnico-amministrativa occorre produrre:
 - 1) Titolo di proprietà o altro titolo legittimo, a richiedere la concessione ai sensi delle leggi vigenti da allegare in copia.
Se tale atto è depositato presso un'altra pratica svolta in precedenza, si può allegare una copia fotostatica, dichiarando che essa è conforme a quella allegata alla richiesta agli atti n°..... (citare data e numero di protocollo).
 - 2) Certificato della Cancelleria del Tribunale o dichiarazione notarile attestante che il firmatario è il legale rappresentante della Società nel caso il richiedente sia una Società.
 - 3) Delega autenticata del proprietario dell'immobile a chi abbia titolo per richiedere la concessione edilizia a proprio nome.
 - 4) Fotocopia del certificato di attribuzione del numero di codice fiscale (per il richiedente e per il progettista). Nel caso di Società può bastare la fotocopia del certificato di attribuzione della Partita I.V.A.
- h) Per le costruzioni a carattere industriale o artigianale, così come per ogni destinazione specifica che richiede approvazioni igienico-sanitarie preventive, la domanda dovrà essere accompagnata dai documenti necessari per l'inoltrò, da parte del Comune, alla U.S.S.L.
Nel caso di interventi edilizi in complessi industriali esistenti, senza modifica del ciclo produttivo o della attività industriale in atto, deve essere presentata apposita dichiarazione che escluda la presentazione della relazione tecnica sopra citata, nonché della Dichiarazione di Compatibilità Ambientale (di cui al successivo punto i).
- i) Per le nuove costruzioni, ristrutturazioni e ampliamenti di edifici produttivi (industriali e artigianali) e terziario direzionali, deve essere prodotta, ai sensi dell' N.T.A. del P.R.G. (zona D), la Dichiarazione di Compatibilità Ambientale.
- 1) Gli interventi proposti dovranno essere conformi a quanto prescritto dalla legge 09/01/89 n° 13 e dalla L.R. 20/02/89 n° 6, dimostrando i provvedimenti assunti per l'eliminazione delle barriere architettoniche;



COMUNE DI PONCARALE

PROVINCIA DI BRESCIA

torizzazione

a) Determinazioni del Sindaco

Entro 60 giorni dall'inoltro della istanza, il Sindaco, acquisiti i pareri del competente organo dell'U.S.S.L. e della Commissione Edilizia, assume la propria determinazione, dandone comunicazione ai proponenti.

L'invio della preliminare lettera di acquisizione della ulteriore documentazione non costituisce titolo abilitante all'avvio dei lavori.

L'acquisizione del parere della commissione edilizia non è necessario per il rilascio all'autorizzazione inerente i seguenti interventi:

- manutenzione straordinaria all'esterno delle zone "A" e quando non comporta l'allontanamento dell'alloggio;
- taglio di alberi isolati per scopi fitosanitari e motivi di sicurezza;
- canalizzazioni sotterranee ENEL - SIP - SNAM.

L'emanazione del provvedimento del Sindaco è subordinata all'acquisizione da parte dell'Ufficio Tecnico dei documenti preliminari eventualmente necessari. Nel caso di favorevole accoglimento dell'istanza il Sindaco rilascia la concessione edilizia o l'autorizzazione, previa consegna delle ricevute attestanti l'avvenuto pagamento (quando dovuto) del contributo concessorio, nonché degli oneri di urbanizzazione.

b) Pubblicazione della concessione e dell'autorizzazione - responsabilità:

Dell'avvenuto rilascio della concessione o autorizzazione deve essere data pubblicità mediante affissione all'Albo comunale per 15 giorni consecutivi.

Chiunque può prendere visione dei relativi atti, e, ove abbia interesse, può ricorrere contro il provvedimento o autorizzazione, a termini di legge.

Il rilascio della concessione o della autorizzazione, fatti salvi ed impregiudicati i diritti di terzi, non esonera gli interessati dal rispetto, sotto la propria responsabilità, di ogni norma di legge o regolamento vigenti in materia.

c) Validità, decadenza, annullamento:

L'autorizzazione e la concessione hanno validità di 12 mesi, in relazione all'inizio dei lavori, e di 36 mesi, in relazione alla ultimazione dei lavori medesimi.

La decadenza è provocata:

- dal mancato o inadeguato inizio dei lavori entro 12 mesi dalla data di comunicazione dell'avvenuta emanazione del provvedimento di autorizzazione o di concessione;
- dalla mancata ultimazione entro 36 mesi dalla stessa data, salvo che il Sindaco, in base a fondate motivazioni, non assuma apposito provvedimento di proroga;
- dall'entrata in vigore di previsioni urbanistiche - che siano in contrasto con i contenuti della concessione o autorizzazione - prima dell'inizio dei lavori (art. 31 della



COMUNE DI PONCARALE

PROVINCIA DI BRESCIA

L.u. 1150/1942).

La decadenza è dichiarata con provvedimento del Sindaco notificato al titolare della concessione o autorizzazione previo parere della C.E.

L'annullamento d'ufficio, motivato da pubblico interesse, interviene quando:

- l'autorizzazione o la concessione risultino rilasciate in contrasto con leggi e norme vigenti;
- sussistano vizi di legittimità nel provvedimento amministrativo di formazione ovvero nei contenuti tecnici della autorizzazione o della concessione, tali da giustificare l'annullamento;
- la documentazione prodotta contenga dati non veritieri od omissioni tali da sviare controllo e parere;

L'annullamento è pronunciato dal Sindaco, sentito il parere della commissione edilizia. Il relativo provvedimento è notificato al titolare della concessione o autorizzazione.

E' fatta salva l'applicazione della sanzione pecuniaria nella condizione di cui all'art.11 comma 1° della L. 47/85.

d) Varianti in corso d'opera:

Le varianti che si intendesse introdurre in corso d'opera possono essere eseguite nei casi previsti dall'art. 15 Legge n° 47/85 e la L.R. n°19/92. L'istanza di approvazione della variante, corredata dai necessari documenti di progetto e di verifica di ammissibilità deve comunque essere inoltrata prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori. Il rilascio della licenza d'uso è subordinato all'approvazione del progetto di variante.

e) Inizio dei lavori:

L'inizio dei lavori potrà avvenire:

- per gli interventi subordinati a semplice segnalazione, nei termini stabiliti dall'art. 3/c;
- per gli interventi soggetti a concessione o autorizzazione ad avvenuto rilascio del relativo atto concessorio o autorizzazione, ovvero alla scadenza dei termini di legge nei casi di silenzio-assenso.

Art. 7 - Commissione Edilizia: istituzione e compiti

- a)** E' istituita presso il Comune la Commissione Edilizia, composta da n°9 membri di cui:

MEMBRI DI DIRITTO

- 1) il Sindaco, o un Assessore da lui delegato, che la presiede;
- 2) l'Ufficiale Sanitario, o suo delegato, designato dall'USSL;
- 3) il Comandante del Corpo VV.FF o suo delegato.

MEMBRI ELETTIVI

n°6 membri nominati dalla Giunta Comunale, scelti tra persone che abbiano competenza tecnica-estetica, di cui:

- almeno n°1 proposto dalle minoranze;



COMUNE DI PONCARALE

PROVINCIA DI BRESCIA

- un tecnico esperto, in materia ambientale;
- un esperto in materia di abolizione delle barriere architettoniche, scelto nell'ambito di una terna di nominativi designati dalle Associazioni dei disabili.

~~È nominato dal Consiglio Comunale il Segretario, sentito
il parere del voto, il Capo dell'Ufficio Tecnico o altro
funzionario designato.~~

I commissari di nomina comunale durano in carica massima 5 anni.

La durata della commissione edilizia è comunque in relazione a quella del Consiglio Comunale.

Il commissario di nomina comunale, che cessi dall'ufficio prima della scadenza del quinquennio, viene sostituito da altro, sempre attraverso nomina della G.C., per il solo periodo mancante al compimento del quinquennio.

Si riterranno rinunciatari alla carica quei commissari di nomina comunale che, senza giustificati motivi, risultassero assenti per più di tre sedute consecutive e verranno sostituiti, sempre con nomina della G.C., per il periodo in cui sarebbero, essi stessi, rimasti in carica.

b) I compiti della Commissione Edilizia sono i seguenti:

1) Esaminare ed esprimere il proprio motivato parere, sia dal lato tecnico ed estetico che dal lato urbanistico ed ambientale, su tutte le opere per le quali è richiesta la concessione o autorizzazione edilizia (fatte salve le eccezioni di cui all'art. 6);

2) Esaminare ed esprimere il proprio motivato parere sui Piani di Lottizzazione, sui Piani Attuativi e sui progetti planivolumetrici;

3) Esaminare ed esprimere il proprio parere sulle opere pubbliche o su interventi pubblici e privati connessi al decoro e all'ambiente urbano ed extraurbano;

4) Esprimere il proprio motivato parere circa le sospensioni di determinazione da applicare in regime di salvaguardia su domanda di concessione per opere difformi dalle previsioni urbanistiche, nonché circa la decadenza o l'annullamento di concessioni o autorizzazioni;

5) Esprimere il proprio parere su tutto quanto previsto dalle leggi vigenti e richiesto dall'Amministrazione Comunale.

c) Il voto della Commissione Edilizia è consultivo e non costituisce presunzione del rilascio della concessione edilizia, che è riservato esclusivamente al Sindaco.

Art. 8 - Esame dei progetti: adunanze della Commissione Edilizia

a) Le istanze di concessione o autorizzazione con gli allegati



COMUNE DI PONCARALE

PROVINCIA DI BRESCIA

descritti dalla apposita delibera di G.C., vengono trasmesse alla Commissione Edilizia per il prescritto parere previa specifica istruttoria e parere scritto dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Il parere della Commissione sarà riferito alla qualità del progetto, alla conformità agli strumenti urbanistici generali ed attuativi e al Regolamento Edilizio, alla onerosità o meno della concessione.

Nel caso che il progetto presenti deficienze di documentazione il Sindaco o chi delegato può richiedere al proponente il completamento con formale atto istruttorio. Se tale completamento non viene effettuato entro 30 giorni dalla richiesta, la pratica edilizia decade e per essere rinnovata deve essere riproposta integralmente.

- b) La Commissione Edilizia si riunisce nella residenza municipale ordinariamente una volta al mese e in via straordinaria ogni volta che almeno tre membri elettivi lo richiedono per iscritto o che il Sindaco, o chi delegato, lo ritenga necessario, ed è da lui convocata mediante invito scritto.

$$4\frac{1}{2} + 1 \rightarrow 6$$

Per la validità dell'adunanza devono intervenire la metà più uno dei membri.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza di voti, con voto palese.

I processi verbali delle adunanze della Commissione saranno scritti in apposito registro e dovranno indicare i motivi dei pareri dati; dopo l'approvazione della Commissione verranno firmati dal Presidente e dal Segretario e dai membri presenti.

- c) Le autorizzazioni e le concessioni saranno rilasciate solo se conformi agli strumenti urbanistici generali e attuativi, nonché al programma pluriennale di attuazione, alle prescrizioni del presente Regolamento, e al pagamento, nei casi onerosi, degli oneri di urbanizzazione e del contributo di concessione.
- d) La concessione o l'autorizzazione dovranno contenere gli estremi e le condizioni di approvazione e anche le eventuali condizioni obbligatorie a cui attenersi per l'esecuzione delle opere.

Art. 9 - Esecuzione delle opere:

- a) Disciplina dei cantieri:

L'assuntore dei lavori è responsabile della condotta del cantiere e della sicurezza e pertanto si dovrà provvedere:

- alla realizzazione di recinzione e segnalazione anche luminosa ai fini della sicurezza e del decoro su specifica disposizione dell'Ufficio Tecnico Comunale;

- all'adempimento delle norme relative: alla prevenzione sugli infortuni sul lavoro; di sicurezza delle opere



COMUNE DI PONCARALE

PROVINCIA DI BRESCIA

provvisionali e dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo; di sicurezza dell'uso di energia elettrica, combustibili e macchinari; alla prevenzione degli incendi; alla responsabilità per danni e molestie a persone e cose pubbliche e private; ai rapporti di lavoro; all'igiene ed ai servizi in uso alle maestranze;

- e inoltre: la concessione, l'autorizzazione o la segnalazione, con i disegni approvati, devono essere depositate nei cantieri di lavoro e verranno consegnate agli incaricati municipali della vigilanza ogni qualvolta ne vengano richieste;

- nel cantiere di costruzione deve essere affissa in vista del pubblico una tabella chiaramente leggibile, nella quale devono essere indicati gli estremi della concessione, il nome del titolare della concessione (o della autorizzazione), il nome dell'Impresa costruttrice, il nome del responsabile del cantiere e del direttore dei lavori.

Sia la tabella che le scritte sono esenti da tasse e diritti comunali.

b) Reperti storici ed archeologici:

Quando nell'esecuzione di opere edilizie e di scavi vengano alla luce opere e manufatti di presumibile interesse storico, artistico o archeologico, si deve immediatamente sospendere i lavori e darne avviso all'Amministrazione Comunale, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

c) Misure di sicurezza:

Nell'esecuzione di qualunque opere edilizia si devono usare tutte le cautele necessarie a rimuovere qualsiasi pericolo di danni alle persone ed alle cose e ad attenuare la molestia a terzi; in particolare, gli scavi devono essere eseguiti in modo da resistere alle spinte del terreno circostante e non compromettere la sicurezza degli impianti e di edifici preesistenti. Nelle opere di demolizione ed in caso di distacco di materiali voluminosi o pesanti, debbono usarsi tutte le cautele atte ad evitare qualsiasi danno a persone ed a cose, e in particolare, scuotimenti di terreno con conseguente molestia a danno dei fabbricati finitimi.

Sulla via pubblica non potranno calarsi materiali di demolizione e, ove ciò sia indispensabile, i materiali stessi dovranno essere portati o fatti giungere a terra mediante appositi condotti o con altri mezzi e precauzioni riconosciuti idonei.

d) Occupazione suolo pubblico:

E' vietato manomettere ed occupare il suolo pubblico senza apposita autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, che indichi le norme da osservarsi nella esecuzione dei lavori in modo che non contrastino col decoro e l'igiene cittadina e non ostacolino il traffico.

Il rilascio di tale autorizzazione è subordinato al deposito cauzionale da parte del proprietario per il



COMUNE DI PONCARALE

PROVINCIA DI BRESCIA

ripristino del suolo pubblico manomesso, nonché al versamento della relativa tassa di occupazione.

Tale deposito viene restituito, a ripristino avvenuto, tutto o in parte a seconda della qualità del ripristino stesso, previo accertamento e verbale dell'Ufficio Tecnico.

- e) In caso di interruzione nell'esecuzione di opere edilizie, il proprietario e l'assuntore dei lavori dovranno prendere gli accorgimenti necessari, o all'uopo indicati, per garantire la solidità delle parti costruite nonché il decoro, l'igiene e la sicurezza cittadina.

Art. 10 - Servitù di pubblico servizio, numeri civici, vigilanza, sospensione dei lavori

a) Servitù di pubblico servizio:

All'Amministrazione Comunale è riservata la facoltà di applicare e far applicare, previo avviso agli interessati, indicatori ed apparecchi di utilità pubblica sulle fronti di qualsiasi costruzione prospettante spazi pubblici.

b) Numeri civici:

Il Comune assegna ad ogni fabbricato il numero civico e fa apporre a spese degli interessati l'indicatore del numero assegnato.

Il proprietario riceve in consegna l'indicatore ed è obbligato a conservarlo e mantenerlo nel posto ove fu collocato, in modo facilmente visibile.

c) Vigilanza:

Il Sindaco esercita la vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia ai sensi di legge, avvalendosi dei funzionari dell'Ufficio Tecnico e degli agenti comunali o altro mezzo di controllo che ritenga opportuno.

Nel caso di violazione delle norme del presente regolamento edilizio e delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. non altrimenti sanzionate dalla legislazione vigente, il Sindaco con provvedimento potrà infliggere una sanzione pecuniaria variabile da un minimo di £.500.000= ad un massimo di £.1.000.000=. Tali importi potranno essere aggiornati annualmente con delibera della Giunta Comunale.

d) Sospensione dei lavori:

Il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori in caso di interventi non autorizzati o segnalati, o quando le opere vengano attuate in modo difforme dal progetto approvato.

Art. 11 - Licenza d'uso, manutenzione delle costruzioni

a) Licenza d'uso:

- Per licenza d'uso intenesi l'autorizzazione di cui all'art. 221 del T.U. delle LL.SS., approvato con R.D. 27/7/34 n° 1265, riassuntiva dei termini attualmente in uso: abitabilità, usabilità o altri. La licenza di uso non sostituisce le approvazioni o autorizzazioni delle autorità competenti, previste dalle norme in vigore per le costruzioni non destinate alla residenza.



COMUNE DI PONCARALE

PROVINCIA DI BRESCIA

- Nessuna nuova costruzione può essere occupata, parzialmente o totalmente, senza licenza d'uso rilasciata dal Sindaco.

La licenza d'uso è altresì necessaria per gli edifici che siano stati oggetto di interventi di ristrutturazione, di mutamenti della destinazione d'uso tra loro non compatibili, nonché per i fabbricati esistenti lasciati in disuso che risultassero dichiarati antiigienici o inabitabili.

"Il Sindaco, conformemente a quanto stabilito dall'art. 11 della L. n. 46 del 5.3.1990, rilascia il certificato di agibilità o abitabilità dopo aver acquisito anche la dichiarazione di conformità o il certificato di collaudo, ove previsto, degli impianti installati".

La licenza d'uso è rilasciata dal Sindaco per le destinazioni già previste nell'atto di concessione o autorizzazione, quando, previo parere del Responsabile del Servizio n°1 dell'Ussl, per le proprie competenze, risulti che la costruzione sia stata ultimata e non sussistano cause di insalubrità e siano state rispettate le norme del presente regolamento.

Sono fatte salve le competenze edilizie urbanistiche degli uffici comunali.

Detta licenza abilita a tutti gli usi salvo che si tratti di attività lavorative o deposito di materiali per i quali necessita anche il nulla osta per l'avvio di attività rilasciato dal Sindaco.

b) Domanda per licenza d'uso:

Le domande intese ad ottenere la licenza d'uso di un edificio devono essere dirette al Sindaco e corredate della seguente documentazione:

1) dichiarazione, da parte del direttore dei lavori e dell'esecutore, della conformità delle opere eseguite al progetto esecutivo e alle sue eventuali varianti;

2) progetto esecutivo dettagliato degli impianti o certificazioni rilasciate dagli esecutori delle opere in merito alla rispondenza alla normativa vigente circa l'esecuzione degli impianti tecnologici trattati nel presente titolo ivi compreso gli impianti elettrici che devono essere rispondenti alla legge 185/86;

3) nulla-osta e certificazione dei collaudi richiesti dalla normativa vigente per la prevenzione degli incendi, per le strutture in conglomerato cementizio o metalliche, per gli ascensori e gli impianti di sollevamento, per gli impianti termici di uso civile, per il rispetto delle norme antisismiche, delle norme per il contenimento energetico e quant'altro previsto;

4) certificazioni relative ai requisiti tecnico-funzionali previste dal presente Regolamento, che dovranno essere sottoscritte dal costruttore e dal Direttore dei lavori e, se del caso, a richiesta del Responsabile del Servizio n° 1, eseguiti da enti o professionisti abilitati;

5) della documentazione dell'avvenuta trascrizione



COMUNE DI PONCARALE

PROVINCIA DI BRESCIA

catastale ai sensi della legge 47/85.

Sulle domande il Sindaco esprimerà le proprie determinazioni entro 90 giorni dalla presentazione della domanda stessa corredata dalla documentazione di cui sopra ed allo scopo anche del rispetto di tale scadenza provvederà in tempo utile all'invio della documentazione all'Ente responsabile per l'istruttoria ed il parere di competenza.

c) Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni:

E' fatto obbligo ai proprietari di mantenere le costruzioni nelle condizioni di abitabilità prescritte dalle Leggi e dai regolamenti comunali di edilizia e di igiene. Quando tali condizioni vengano a mancare, i proprietari debbono provvedere alle opportune riparazioni e adeguamenti previo rilascio, se necessario, di autorizzazione o concessione edilizia.

Il Sindaco può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico dell'U.S.S.L. per accertare le condizioni delle costruzioni.

In caso di inosservanza di quanto prescritto al primo comma, il Sindaco può ordinare i lavori di risanamento necessari ovvero dichiarare inabitabile una casa o parte di essa su proposta del Responsabile del Servizio n°1.

TITOLO II - NORME TECNICO-FUNZIONALI

Art. 12 - Sicurezza: stabilità, incendi, costruzione, caduta, impianti, circolazione

a) Generalità:

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da assicurare la massima protezione da eventi fisici dannosi alle persone, sia durante la costruzione che durante l'uso degli stessi.

b) Stabilità del complesso e delle sue parti:

Ai fini della verifica di stabilità e dei relativi controlli si fa riferimento alla normativa vigente. E' in ogni caso fatto obbligo, ai sensi della L. n. 1086 del 5.11.1974, della denuncia opere in c.a. e/o in ferro presso l'Ufficio del Genio Civile comunicando al Comune, a mezzo apposito tagliando, gli estremi dell'avvenuto deposito. In assenza di tale denuncia, è vietato dare avvio ai lavori comportanti strutture in c.a. e/o ferro.

c) Protezione contro gli incendi:

Gli edifici, in relazione alla destinazione, all'altezza e alle caratteristiche delle strutture portanti, e degli impianti previsti, devono essere progettati e realizzati in conformità alla normativa nazionale vigente ed assoggettandosi alle indicazioni dei Comandi Provinciali dei VV.FF. In particolare, è fatto obbligo di assoggettare i progetti edilizi al parere preventivo dei VV.FF. quando si prevede l'installazione di generatori di calore di



COMUNE DI PONCARALE

PROVINCIA DI BRESCIA

potenzialità superiore a 100.000 Kcal/h., ovvero destinazioni d'uso e attività incluse nell'allegato "A" del D.M. 16.2.1982 ovvero autorimesse con più di 2 box tra loro comunicanti e con accesso da spazio non a cielo libero.

- d) Sicurezza nei lavori di costruzione e manutenzione:
I lavori di costruzione e manutenzione degli edifici devono poter essere svolti in modo tale da non costituire pericolo per gli addetti ai lavori e per tutti i cittadini.
- e) Protezione dal rischio di caduta accidentale:
Gli edifici devono garantire agli utenti la protezione dal rischio di cadute durante il normale svolgimento delle attività.

In particolare i parapetti e le ringhiere non devono:

- a) cedere o poter essere attraversati per urto accidentale;
- b) favorire l'arrampicamento;
- c) permettere l'attraversamento.

Il requisito si ritiene soddisfatto se:

- le finestre hanno parapetti di altezza non inferiore a cm. 90 per i primi due piani fuori terra e di cm. 100 per gli altri piani;
- i balconi e le terrazze hanno parapetti di altezza non inferiore a cm. 100 per i primi due piani fuori terra ed a cm. 110 per tutti gli altri piani;
- le parti vuote non permettono il passaggio di una sfera avente il diametro di cm. 10;
- i soppalchi sono dotati di parapetto di altezza minima di cm. 100;
- le superfici finestrate sono accessibili alla pulizia anche per la parte esterna.

- f) Sicurezza degli impianti:
Per quanto riguarda la progettazione, l'installazione e la gestione degli impianti negli edifici, si rimanda alle norme vigenti. In particolare si richiamano le prescrizioni, gli obblighi, le certificazioni e le dichiarazioni di cui alla L. n. 46/5.3.1990 per gli edifici civili-produttivi e commerciali-direzionali.

Si ricorda in particolare, per quanto riguarda:

- gli impianti elettrici: normativa vigente, norme CEI (Comitato Elettrotecnico Italiano), norme emanate dal C.N.R. (Cons. Naz. Ric.);
- gli impianti a gas: normativa vigente e norme UNI-CIG (Comitato Italiano Gas) e regolamento comunale;
- gli impianti idrici: normativa vigente e regolamento comunale;
- gli impianti di sollevamento: normativa vigente;
- gli impianti termici: normativa vigente;
- la rete fognante: normativa vigente e regolamento comunale.



COMUNE DI PONCARALE

PROVINCIA DI BRESCIA

g) Sicurezza di circolazione:

La circolazione orizzontale e verticale delle persone negli spazi privati, esterni ed interni agli edifici, deve essere garantita in termini di sicurezza.

In particolare:

a) gli spazi sopra citati non devono presentare sporti insidiosi e, in condizioni metereologiche normali, superfici di calpestio sdrucciolevoli.

b) gli spazi destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica.

c) gli accessi, le rampe esterne, gli spazi comuni di circolazione degli organismi abitativi devono essere serviti di adeguato impianto di illuminazione anche temporizzato.

Art. 13 - Fruibilità

Barriere architettoniche, scale, rampe, ascensori, dimensioni e caratteristiche dei locali.

a) Generalità:

Gli edifici devono essere progettati e costruiti in modo da consentire l'accesso e l'uso degli stessi da parte di tutte le persone, indipendentemente dall'età, dalle caratteristiche anatomiche fisiologiche e senso-percettive, nonché dalle variazioni temporanee o permanenti delle stesse (esplicito il riferimento alle persone di ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale).

b) Campo di applicazione ed eliminazione delle barriere architettoniche:

Oltre alle strutture pubbliche, disciplinate da specifica normativa, anche gli edifici privati, edifici di edilizia residenziale convenzionata/sovvenzionata/agevolata e le pertinenze esterne degli edifici sottostanno alle vigenti normative in tema di superamento ed abolizione di quegli ostacoli che ne limitano e/o impediscono la piena fruibilità, comunemente definiti "barriere architettoniche".

Per il campo di applicazione, procedure, prescrizioni, normativa tecnica, vien fatto esplicito rimando alle seguenti leggi e decreti: Legge n°13/9.1.1989 - L.R. n°6/20.2.1989 - D.M. n°236/14.6.1989.

La progettazione e la costruzione degli edifici e loro pertinenze, a seconda della destinazione d'uso e della tipologia, devono soddisfare i requisiti dell'**accessibilità** (ovvero l'immediata totale fruibilità di ogni unità ambientale di cui si compongono) ed **adattabilità** (ovvero, accessibilità differita nel tempo attraverso modesti interventi non disfattivi) e, in ogni caso, **assicurare l'immediata accessibilità** degli spazi esterni (almeno n° 1 percorso regolamentare) e la **visitabilità** delle unità immobiliari di cui l'edificio si compone (ovvero la fruibilità



In ogni unità abitativa deve essere previsto almeno un bagno completo di tutti gli apparecchi e dotato di finestra. Per le altre destinazioni d'uso sono ammessi locali igienici



La superficie minima finestrata deve essere uguale o maggiore a mq. 0.50. In caso di superficie inferiore o bagno cieco occorre prevedere canna di ventilazione sfociante al tetto ed un impianto di ventilazione forzata che assicuri un 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 3 ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.

Nelle attività produttive e/o di deposito la dotazione di servizi igienici, in funzione del n. degli addetti, salvo particolari prescrizioni del servizio N. 1 dell'USSL, è la seguente:

- Nota:**

- CUCINA E CAMERA DI COTTURA**

La camera di cottura dovrà avere una superficie che permetta l'installazione di un lavello, un frigorifero e di una piastra di cottura ed essere attigua alla stanza da pranzo. Se munita di finestra potrà essere chiusa da una porta, mentre dovrà comunicare ampiamente con il locale pranzo-soggiorno qualora ne fosse sprovvisto.

CAMERA DA LETTO

CORRIDOI E DISIMPEGNI

RIPOSTIGLI CIECHI

SOPPALONT ABITABILI

L'altezza netta fra pavimento finito e soffitto finito



1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100
101
102
103
104
105
106
107
108
109
110
111
112
113
114
115
116
117
118
119
120
121
122
123
124
125
126
127
128
129
130
131
132
133
134
135
136
137
138
139
140
141
142
143
144
145
146
147
148
149
150
151
152
153
154
155
156
157
158
159
160
161
162
163
164
165
166
167
168
169
170
171
172
173
174
175
176
177
178
179
180
181
182
183
184
185
186
187
188
189
190
191
192
193
194
195
196
197
198
199
200
201
202
203
204
205
206
207
208
209
210
211
212
213
214
215
216
217
218
219
220
221
222
223
224
225
226
227
228
229
230
231
232
233
234
235
236
237
238
239
240
241
242
243
244
245
246
247
248
249
250
251
252
253
254
255
256
257
258
259
260
261
262
263
264
265
266
267
268
269
270
271
272
273
274
275
276
277
278
279
280
281
282
283
284
285
286
287
288
289
290
291
292
293
294
295
296
297
298
299
300
301
302
303
304
305
306
307
308
309
310
311
312
313
314
315
316
317
318
319
320
321
322
323
324
325
326
327
328
329
330
331
332
333
334
335
336
337
338
339
340
341
342
343
344
345
346
347
348
349
350
351
352
353
354
355
356
357
358
359
360
361
362
363
364
365
366
367
368
369
370
371
372
373
374
375
376
377
378
379
380
381
382
383
384
385
386
387
388
389
390
391
392
393
394
395
396
397
398
399
400
401
402
403
404
405
406
407
408
409
410
411
412
413
414
415
416
417
418
419
420
421
422
423
424
425
426
427
428
429
430
431
432
433
434
435
436
437
438
439
440
441
442
443
444
445
446
447
448
449
450
451
452
453
454
455
456
457
458
459
460
461
462
463
464
465
466
467
468
469
470
471
472
473
474
475
476
477
478
479
480
481
482
483
484
485
486
487
488
489
490
491
492
493
494
495
496
497
498
499
500
501
502
503
504
505
506
507
508
509
510
511
512
513
514
515
516
517
518
519
520
521
522
523
524
525
526
527
528
529
530
531
532
533
534
535
536
537
538
539
540
541
542
543
544
545
546
547
548
549
550
551
552
553
554
555
556
557
558
559
560
561
562
563
564
565
566
567
568
569
570
571
572
573
574
575
576
577
578
579
580
581
582
583
584
585
586
587
588
589
590
591
592
593
594
595
596
597
598
599
600
601
602
603
604
605
606
607
608
609
610
611
612
613
614
615
616
617
618
619
620
621
622
623
624
625
626
627
628
629
630
631
632
633
634
635
636
637
638
639
640
641
642
643
644
645
646
647
648
649
650
651
652
653
654
655
656
657
658
659
660
661
662
663
664
665
666
667
668
669
670
671
672
673
674
675
676
677
678
679
680
681
682
683
684
685
686
687
688
689
690
691
692
693
694
695
696
697
698
699
700
701
702
703
704
705
706
707
708
709
710
711
712
713
714
715
716
717
718
719
720
721
722
723
724
725
726
727
728
729
730
731
732
733
734
735
736
737
738
739
740
741
742
743
744
745
746
747
748
749
750
751
752
753
754
755
756
757
758
759
760
761
762
763
764
765
766
767
768
769
770
771
772
773
774
775
776
777
778
779
780
781
782
783
784
785
786
787
788
789
790
791
792
793
794
795
796
797
798
799
800
801
802
803
804
805
806
807
808
809
810
811
812
813
814
815
816
817
818
819
820
821
822
823
824
825
826
827
828
829
830
831
832
833
834
835
836
837
838
839
840
84



COMUNE DI PONCARALE

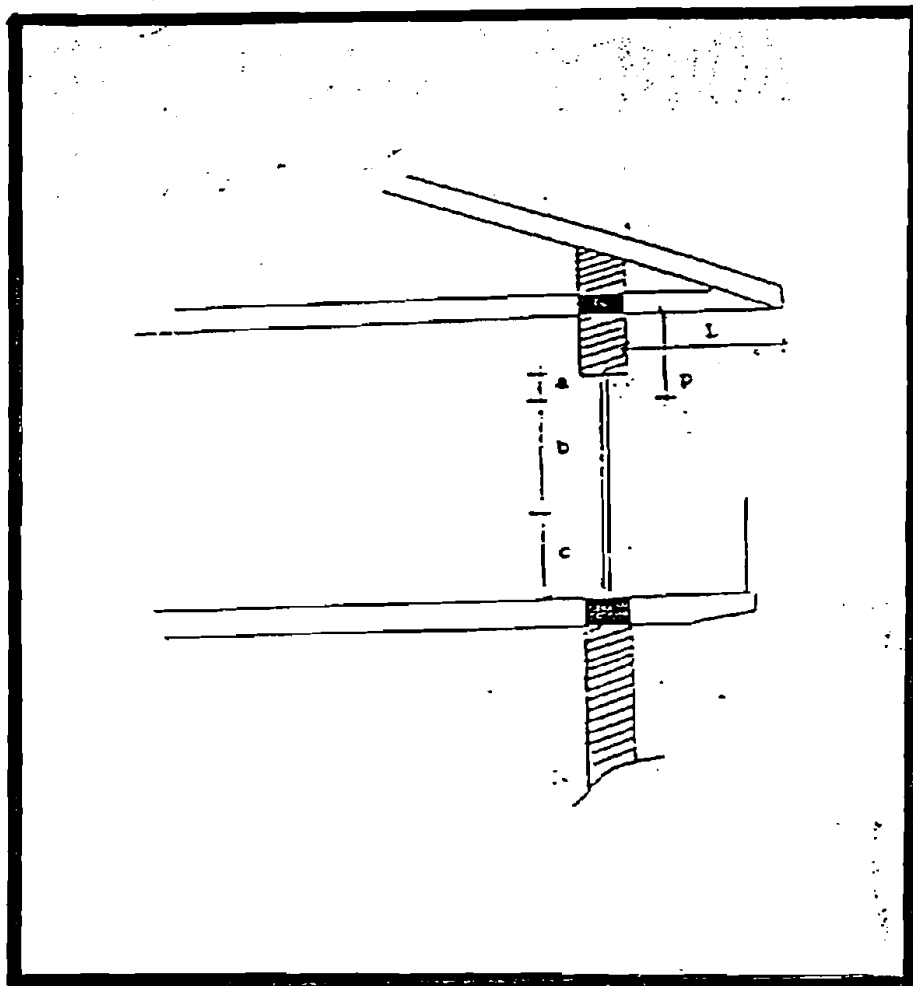
PROVINCIA DI BRESCIA

b) Rapporto aero-illuminante (R.a.i.):

Il R.a.i. va calcolato per ogni locale secondo lo schema riportato.

Il R.a.i. non deve essere inferiore a $1/8$ per i locali la cui profondità non superi di 2.5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento; non deve essere inferiore ad $1/4$ fino ad una profondità massima di 3.5 volte la stessa altezza.

Schema esplicativo superficie illuminante utile



LEGENDA:

- L = lunghezza dell'oggetto superiore
 - p = proiezione dell'oggetto = $L/2$. Si calcola solo per $L >$ di cm. 120
 - a = superficie finestrata utile per $1/3$ agli effetti della aero-illuminazione
 - b = superficie utile agli effetti dell'aeroilluminazione
 - c = superficie anche se finestrata comunque non utile ai fini dell'aeroilluminazione (c = cm. 60)
- La superficie finestrata utile è uguale a: $b + 1/3$ di a.

B) QUALITA' DELL'ARIA

a) Generalità:

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo tale che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo non possano costituire rischio per il



COMUNE DI PONCARALE

PROVINCIA DI BRESCIA

benessere e la salute delle persone, ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli edifici medesimi.

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire di aereazione adeguata alla sua destinazione.

b) Allontanamento dei prodotti inquinanti:

Allontanamento dei prodotti della combustione.

Tutti i focolari, siano essi alimentati con combustibile solido, liquido o gassoso, devono essere collegati a canne fumarie sfocianti oltre il tetto con apposito fumaio. Gli odori, vapori o fumi prodotti da apparecchi di cottura, devono essere captati ed allontanati per mezzo di idonee cappe collegate a canne di esalazione.

Sono vietati altri accorgimenti tecnici (autofiltranti, ecc.) che non prevedono l'allontanamento all'esterno di tali prodotti.

c) Collegamenti a canne fumarie o a canne di esalazioni di apparecchi a combustione o di cappe:

I collegamenti alle canne fumarie degli apparecchi a combustione o delle cappe devono rispondere ai seguenti requisiti:

- avere per tutta la larghezza una sezione non minore di quella dell'attacco del tubo di scarico dell'apparecchio;
- avere sopra l'attacco del tubo di scarico dell'apparecchio o della cappa un tratto verticale di lunghezza non minore di 3 volte il diametro della bocca di ingresso;
- avere per tutto il percorso un andamento ascensionale con pendenza minima del 2%;
- non avere cambiamenti di direzione con angoli inadeguati;
- essere facilmente montabili;
- essere a tenuta e in materiale adatto a resistere ai prodotti della combustione ed alle loro eventuali condensazioni.

d) Aspiratori meccanici - modalità di installazione e divieti:

E' vietato l'utilizzo di aspiratori meccanici quando nel locale siano installati più apparecchi a combustione o vi siano aperture di condotti secondari di canne collettive non sigillate.

E' vietata l'installazione di aspiratori meccanici nei condotti secondari delle canne collettive.

L'eventuale utilizzo di aspiratori meccanici verso l'esterno (ventola) può essere consentito solo quando vi sia la comprovata impossibilità di installare una idonea cappa collegata ad una canna di esalazione.

e) Limitazione del tiraggio:

E' proibito collocare valvole o sistemi di regolazione nel tiraggio degli apparecchi a combustione situati nei locali soggiorno o da letto a meno della messa in opera di dispositivi automatici di autoregolazione approvati da istituti pubblici o/o di altri enti o professionisti di



COMUNE DI PONCARALE

PROVINCIA DI BRESCIA

riconosciuta competenza.

Saranno ritenute accettabili altre soluzioni tecniche che soddisfino, in modo analogo alle soluzioni precedentemente indicate, il requisito di limitare all'origine gli inconvenienti igienico-sanitari dovuti alla diffusione di vapori, esalazioni, odori.

C) CANNE FUMARIE E DI ESALAZIONE

a) Canne fumarie e di esalazione - dimensionamento:

Il dimensionamento (diametro o sezione interna) delle canne fumarie o di esalazione è calcolato tenendo conto della loro altezza e delle portate termiche complessive massime collegate.

b) Caratteristiche delle canne:

Le canne devono essere di materiale impermeabile resistente alla temperatura dei prodotti della combustione ed alle loro condensazioni, di sufficiente resistenza meccanica di buona conducibilità termica e coibentata all'esterno.

Devono avere un andamento il più possibile verticale e devono avere sia alla base sia alla sommità delle bocchette di ispezione.

c) Messa in opera delle canne fumarie:

Le canne fumarie devono essere collocate entro altri condotti di materiale analogo o anche di cemento con intercapedine in comunicazione con l'aria esterna solo nella parte superiore per evitare il raffreddamento della canna stessa.

d) Canne fumarie singole - dimensionamento:

Le canne fumarie singole devono ricevere lo scarico da un solo apparecchio di utilizzazione. La tubazione di collegamento non deve sporgere all'interno della canna fumaria onde evitare l'ostruzione anche parziale della stessa, ma arrestarsi prima della faccia interna di questa. L'immissione deve avvenire ad una altezza di almeno 50 cm. dalla base della canna.

e) Canne fumarie collettive - caratteristiche:

Le canne fumarie collettive, a meno che non siano servite da impianto di aspirazione meccanica a funzionamento continuo alla sommità, possono ricevere solo scarichi analoghi;

o solo prodotti combustibili da impianti per riscaldamento alimentati con lo stesso combustibile;

o solo prodotti combusti provenienti da impianti per scaldare acqua alimentati con lo stesso combustibile;

o solo vapori o fumi prodotti durante le operazioni di cottura.

Le canne fumarie collettive sono costituite da un condotto principale nel quale immettono condotti secondari di altezza uguale ad un piano con angolo di immissione non minore di 45°. Nel caso di utenze all'ultimo piano queste vengono convogliate direttamente nell'orifizio del camino. Ogni condotto secondario deve ricevere lo scarico di un solo apparecchio di utilizzazione.



Le bocche delle canne fumarie devono risultare più alte di cm. 40 rispetto alla falda nel caso di tetti chiusi; negli altri casi e comunque quando vi siano altri ostacoli o strutture distanti meno di mt. 8, le bocche delle canne fumarie devono risultare più alte di cm. 40 dal colmo del tetto.

Si deve poter ottenere la temperatura di cui sopra in modo omogeneo, nella stessa entità di tempo, nei vari locali, misurandola ad almeno mt. 1.20 di distanza dalla fonte di calore.

- la velocità dell'aria nelle zone occupate da persone non deve essere maggiore di 0.20 m/s misurata dal pavimento fino ad una altezza di almeno 2 mt. Sono fatte salve diverse disposizioni dell'Autorità Sanitaria, con particolare riferimento agli ambienti pubblici, commerciali, luoghi di lavoro, ecc.



COMUNE DI PONCARALE

PROVINCIA DI BRESCIA

c) Condizionamento - prese di aria esterna:

Le prese d'aria esterna devono essere sistemate di norma alla copertura e comunque ad una altezza di almeno mt. 6 se su spazi pubblici.

La distanza da camini o altre fonti di emissioni deve garantire la non interferenza da parte di queste emissioni sulla purezza dell'aria, usata per il condizionamento.

E) ISOLAMENTO ACUSTICO

a) Generalità:

I materiali e le tecniche utilizzati per la costruzione, ristrutturazione o ampliamento degli edifici, devono garantire una adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto riguarda:

- rumori da traffico o da altra fonte esterna;
- rumori o suoni aerei provenienti da ambienti contigui;
- rumori di calpestio;
- rumori da impianti o apparecchi installati nel fabbricato.

b) Indici di valutazione di isolamento acustico:

Devono avere il seguente indice di valutazione dell'isolamento acustico:

- pareti interne di confine con altri alloggi o con vani servizi 40 dB;
- pareti esterne con serramento da 30 a 35 dB;
- pareti esterne senza serramento da 35 a 45 dB;
- solette 42 dB.

c) Provvedimenti particolari per contiguità dell'alloggio con ambienti rumorosi:

Nel caso di spazi abitativi confinanti con spazi destinati a pubblico esercizio, attività artigiane, commerciali, industriali, ricreative o che si trovano in zone con grosse concentrazioni di traffico devono essere previsti, e realizzati, indici di fonoisolamento maggiori di 10 dB. rispetto ai valori indicati al punto precedente. Se del caso può essere imposto il confinamento delle sorgenti di rumore in altre parti dell'edificio, ovvero le stesse essere dichiarate incompatibili con la destinazione e quindi disattivate.

d) Livello sonoro generato dagli impianti:

Il livello sonoro provocato in un alloggio da impianti tecnici (ascensore, impianto termico, impianti di condizionamento, impianti idrico-sanitari) installati in altri alloggi o in spazi comuni, anche esterni all'edificio, non deve superare i 25 dB. (A) continui o i 30 dB.(A) se discontinui.

e) Livello sonoro generato dal calpestio:

Senza l'effetto di altre fonti di rumore, nell'alloggio non deve rilevarsi un livello sonoro maggiore di 70 dB., quando al piano superiore venga messa in funzione la macchina normalizzata generatrice di calpestio.

F) PROTEZIONE DALL'UMIDITA'

a) Le murature devono essere realizzate con accorgimenti che impediscano la risalita di acqua dalle parti inferiori e



COMUNE DI PONCARALE

PROVINCIA DI BRESCIA

dal terreno.

b) le murature controterra devono essere protette dall'umidità del terreno con intercapedini o impermeabilizzazioni che impediscano la migrazione di umidità all'interno dei locali.

c) dove non siano presenti cantinati o sotterranei l'edificio deve essere isolato dal suolo con idoneo vespaio direttamente aereato, in modo da realizzare la circolazione dell'aria, con altezza non inferiore a mt. 0.50.

d) le pareti perimetrali devono essere impermeabili alle acque meteoriche.

e) tutte le sporgenze di qualunque tipo devono evitare di convogliare sui muri le acque meteoriche, mediante opportune pendenze, gocciolatoi, gronde, ecc.

G) FOGNATURE - POZZI NERI - DEFLUSSO DELLE ACQUE METEORICHE

a) tutti gli scarichi di acque luride dovranno essere convogliati nelle fognature mentre per le acque piovane si dovrà prevedere la loro dispersione in superficie salvo l'immissione in fognatura delle acque di pioggia, secondo modalità e prescrizioni dettate da regolamentazioni igieniche e fognarie specifiche.

b) in nessun caso sono consentiti pozzi neri.

c) tutti i fabbricati dovranno prevedere lo smaltimento delle acque meteoriche senza stillicidio o scarico su suolo pubblico.

TITOLO III - DECORO EDILIZIO ED URBANO

Art. 15 - Altezza e distanze degli edifici, sporti, balconi, emergenze verticali, frontespizi

a) L'altezza massima degli edifici e le distanze minime tra i fabbricati e la loro distanza dal confine di proprietà e dalle strade sono quelle prescritte per le diverse zone dalle N.T.A. del P.R.G.

b) E' vietata la nuova costruzione di corpi aggettanti chiusi o aperti la cui sporgenza insista su spazi pubblici. Nelle zone già edificate sul filo stradale è ammessa la realizzazione di sporgenze ricadenti su spazi pubblici come marcapiani, cornicioni, spallette e simili. Comunque tali sporgenze non dovranno superare di norma le seguenti misure riferite alla verticale innalzata sul filo stradale:

- marcapiani, spallette e simili: sporgenza cm. 15 e comunque non superiore a quella degli edifici contigui;
- gronda e cornicioni a completamento dell'edificio e a quota superiore a mt. 4.50 dalla quota di marciapiede;
- sporgenza cm. 1.20 e comunque di norma non superiore a quella degli edifici contigui.

Nei casi in cui siano ammessi, i balconi non potranno superare la profondità massima di mt. 1.20.

Le emergenze verticali dei corpi tecnici dovranno essere



COMUNE DI PONCARALE

PROVINCIA DI BRESCIA

di finitura decorosa come ogni altra parte dell'edificio.

c) E' vietata la messa in vista di frontespizi nudi, e pertanto tutte le fronti e i fianchi dei corpi di fabbrica devono essere trattati alla stregua delle facciate principali.

Nel caso di arretramento, di costruzioni nuove in aderenza a costruzioni esistenti la sistemazione decorosa della parte di frontespizio che resta in vista, è a carico di colui che costruisce per secondo e determina la effettiva permanenza del frontespizio.

Art. 16 - Strade, percorsi pedonali e ciclabili, passi carrabili e portici

a) La larghezza e le caratteristiche delle nuove strade pubbliche sono quelle prescritte dallo strumento urbanistico vigente.

Di norma il Comune provvede, sia nel vecchio nucleo storico che nelle zone urbane ed extraurbane, a individuare le sedi destinate ai percorsi di autovetture, pedonali e ciclabili, alla sosta dei mezzi.

In generale, per i nuovi interventi o in caso di ristrutturazione della viabilità, le diverse sedi veicolari e pedonali saranno realizzate sulla stessa quota, distinte per materiali, segnalazioni al suolo ed in elevazione ed eventualmente con aiuole piantumate.

b) Lungo la viabilità si dovrà provvedere, ovunque possibile, alla messa in opera di piantumazioni pubbliche esterne alle recinzioni e private all'interno delle stesse, sia a fini estetici che ambientali di tutela della rumorosità e dell'inquinamento.

c) Il Sindaco, in sede di rilascio della concessione, come modalità esecutiva della stessa, richiede la costruzione del percorso pedonale o opere similari a carico del proprietario dell'area, indicando nel contempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive. Nelle lottizzazioni convenzionate i percorsi pedonali o opere similari costituiscono opera di urbanizzazione primaria, il cui onere è a carico del lottizzante.

Nel caso in cui l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico e l'area rimanente compresa tra questo e l'edificio non venga recintata per essere riservata all'uso pubblico o privato, l'area stessa deve essere sistemata a verde, o pavimentata a cura e spese del proprietario frontista secondo le modalità fissate nei commi precedenti.

Le opere di manutenzione dei percorsi pedonali ad uso pubblico sono a carico del Comune salvo specifica convenzione con i privati interessati.

d) Gli accessi alle autorimesse a parcheggio dovranno essere ubicati in modo da non provocare pericoli ed intralci alla circolazione sulla pubblica via; di norma dovranno essere previste all'interno della proprietà apposite piazzuole piane per la sosta del mezzo in ingresso e in uscita, di al-



COMUNE DI PONCARALE

PROVINCIA DI BRESCIA

meno mt. 4.00. In casi particolari tale misura potrà essere verificata dal filo della carreggiata stradale.

I proprietari che intendono creare nuovi attraversamenti di percorsi pedonali o marciapiedi con veicoli, per accedere ai propri locali, devono richiedere l'autorizzazione e provvedere, a loro spesa, alla adeguata ripavimentazione del tratto di percorso attraversato secondo le prescrizioni fornite per caso dall'Amministrazione Comunale.

e) I portici ed i passaggi coperti, gravati da formale servitù di pubblico passaggio, devono essere costruiti, ultimati e mantenuti in ogni loro parte a cura e spese del proprietario.

Art. 17 - ~~costruzioni~~ costruzioni accessorie

a) Le recinzioni non possono di norma superare la altezza di mt. 1.80 nelle zone residenziali e mt. 2.00 in quelle industriali e, nelle zone residenziali, verso spazi pubblici, devono essere costituite da strutture prevalentemente aperte.

Tali strutture aperte devono in generale partire dall'altezza massima di mt. 0.50 dal marciapiede.

In corrispondenza di incroci, innesti o rilevanti deviazioni stradali le recinzioni dovranno essere arretrate in modo da determinare uno smusso adeguato alle necessità.

In zona agricola non sono ammesse recinzioni dei terreni se non di stretta competenza e protezione degli immobili.

Possono essere consentiti solo interventi provvisori di segnalazione e impedimento al libero accesso compatibili nel paesaggio agricolo o opere particolari, per superfici limitate, al solo fine di allevamento animali.

b) I muri di sostegno sono ammessi ove sono consentite modificazioni del livello naturale del terreno e:

- sottostanno al rispetto delle N.T.A. del P.R.G., in termini di distanze e distacchi, quando presentano una altezza del "paramento a vista" superiore ai mt. 3.00;

- devono presentare un accurato grado di finitura (intonaco, cls a vista, mattoni e/o rivestimento in pietra locale) meglio se accompagnato da rinverdimenti a mezzo di piante rampicanti.

c) ~~costruzioni accessorie~~ costruzioni accessorie esterne all'edificio e cioè autorimesse, ripostigli, serre, magazzini, depositi, dovranno rispondere alle seguenti prescrizioni:

1) siano costruite con struttura di comprovata solidità e durata e decorosamente finite alla stregua delle costruzioni principali;

2) abbiano copertura a piano o a falda a quota non superiore a mt. 2.50 e comunque non emergenti dalle recinzioni qualora addossate, salvo diverso accordo



COMUNE DI PONCARALE

PROVINCIA DI BRESCIA

fra proprietà limitrofe;

3) distino di norma almeno mt. 5 dalle strade e mt. 3 dalle pareti finestrate degli edifici, salvo il caso di allineamenti preesistenti qualora non ostino motivi igienici, di sicurezza, di decoro e di interesse pubblico;

4) nel caso siano interrate abbiano un sovrastante strato di terra di coltura non inferiore a mt. 0.30 o siano decorosamente pavimentate;

Art. 18 - Insegne e targhe indicative di attività; segnali di indicazione di percorsi, cartelli pubblicitari, colori e rivestimenti, piantumazioni.

a) Le insegne indicative di attività sono consentite su tutti gli esercizi pubblici, con le prescrizioni seguenti:

- devono essere contenute entro il profilo della vetrina e non ridurre il rapporto aeroilluminante;
- la loro altezza deve essere inferiore o uguale a quella degli edifici e/o delle recinzioni;
- non sono ammesse in prossimità di incroci o dove possano costituire pericolo per la circolazione, nonché su edifici di valore storico o ambientale;
- sugli edifici industriali le insegne devono essere contenute nel profilo dell'edificio o della recinzione, il loro aspetto deve essere coordinato con le caratteristiche architettoniche dell'edificio;
- le insegne sporgenti "a bandiera" sono ammesse solo se luminose, e devono essere contenute entro 50 cm. dal filo del marciapiede, alle seguenti condizioni:
 - 1) a muro, per i negozi di tabaccheria, le farmacie, i bar e i ristoranti, i garages e le autofficine, ad una altezza dal marciapiede di mt. 2.50;
 - 2) su palo isolato: solo per le autofficine e le stazioni di servizio, ad una altezza dal marciapiede di mt. 4.

b) E' consentita la posa, agli ingressi degli edifici, di targhe indicanti attività professionali, artigianali, industriali e commerciali, nonché di segnali di pericolo e di divieto.

Le loro dimensioni dovranno essere armoniche con le caratteristiche dell'edificio; devono essere realizzati in materiali inalterabili o opportunamente mantenute in condizioni decorose.

c) I segnali di indicazione di percorso devono uniformarsi alle vigenti disposizioni emanate dal Ministero dei LL.PP.

I cartelli indicanti le industrie possono essere collocati solo nell'ambito delle zone industriali e artigianali.

d) I cartelli pubblicitari di norma non sono ammessi all'interno del centro abitato e dove possano costituire intralcio e/o pericolo alla circolazione del traffico.



COMUNE DI PONCARALE

PROVINCIA DI BRESCIA

f) Le aree libere dai lotti edificati dovranno essere piantumate per almeno metà della superficie con sistemazioni arboree e arbustive di essenze adatte e preferibilmente locali.

La piantumazione deve essere dettagliata nel progetto presentato per la concessione edilizia.

TITOLO IV - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 19 - Entrata in vigore, norme abrogate, poteri di deroga, sanzioni

a) Il presente Regolamento, approvato dall'Autorità competente entra in vigore il giorno successivo ai quindici giorni di pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune.

b) Sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune contrarie o incompatibili con le norme del presente Regolamento.

c) Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale e nel rispetto della legislazione vigente, ha facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente Regolamento esclusivamente per interventi relativi ad edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, ai sensi della legge 1150/42 e dell'art. 3 della legge 1357/55.

d) Per le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento non ricadenti fra quelle previste dall'art.15 legge 10/77 ed eventuali modifiche si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente ed in particolare dalla legge urbanistica e dalle leggi comunali e provinciali.



COMUNE DI PONCARALE

PROVINCIA DI BRESCIA

TITOLO I - NORME GENERALI E PROCEDURALI

art. 1 - Oggetto e finalità	pag. 2
art. 2 - Certificato urbanistico	pag. 2
art. 3 - Concessione, autorizzazione, segnalazione	pag. 2
art. 4 - Definizione delle categorie di intervento	pag. 3
art. 5 - Istanza di concessione, di autorizzazione e segnalazioni	pag. 4
art. 6 - Rilascio, validità ed efficacia della concessione o autorizzazione	pag. 6
art. 7 - Commissione edilizia: istituzione e compiti	pag. 8
art. 8 - Esame dei progetti - adunanze della Commissione edilizia	pag. 9
art. 9 - Esecuzione delle opere	pag. 10
art. 10 - Servitù di pubblico servizio, numeri civici, vigilanza, sospensione dei lavori	pag. 12
art. 11 - Licenza d'uso, manutenzione delle costruzioni	pag. 12

TITOLO II - NORME TECNICO-FUNZIONALI

art. 12 - Sicurezza: stabilità, incendi, costruzione, caduta, impianti, circolazione	pag. 14
art. 13 - Fruibilità: barriere architettoniche, scale, rampe, ascensori, dimensioni e caratteristiche dei locali	pag. 16
art. 14 - Benessere: illuminazione, qualità dell'aria, canne fumarie, impianti di riscaldamento e di condizionamento	pag. 19

TITOLO III - DECORO EDILIZIO ED URBANO

art. 15 - Altezza e distanze degli edifici, sporti, balconi, emergenze verticali, frontespizi	pag. 25
art. 16 - Strade, percorsi pedonali e ciclabili, passi carrabili e portici	pag. 26
art. 17 - Recinzioni e costruzioni accessorie	pag. 27
art. 18 - Insegne e targhe indicative di attività; segnali di indicazione di percorsi, cartelli pubblicitari, colori e rivestimenti, piantumazioni	pag. 28



COMUNE DI PONCARALE

PROVINCIA DI BRESCIA

b) Tutte le domande di intervento edilizio dovranno essere documentate con:

1) rilievo quotato dello stato di fatto nella scala 1/50 (piante, prospetti interni ed esterni e sezioni in numero sufficiente per individuare esattamente l'edificio) e scala 1/20 (eventuali particolari architettonici costruttivi);

2) sezioni schematiche trasversali alle sedi stradali e profilo altimetrico longitudinale del fronte stradale esteso ai fabbricati adiacenti nella scala 1/200 compiutamente quotati;

3) rilievo del verde (con indicazione delle essenze e relative dimensioni) e di ogni elemento esterno qualificante (muri, esedre, fontane, dislivelli, pavimentazioni);

4) dati stereometrici relativi allo stato di fatto e di progetto;

5) documentazione storica e storiografica con planimetrie, stampe, rilievi antichi per gli immobili oggetto di intervento;

6) documentazione fotografica dello stato di fatto esterno, interno, particolari significativi;

7) rilievo stratigrafico storico-cronologico delle varie strutture, dal sotterraneo alla copertura, nella scala 1/50 con la indicazione dei materiali costitutivi delle varie strutture, del tipo ed epoca della loro lavorazione, del tipo di terreno;

8) rilievi e descrizione delle finiture interne ed esterne (infissi, ringhiere, gradini, davanzali, pavimenti, rivestimenti, ecc.) dello stato di fatto;

9) descrizione delle finiture interne ed esterne come al numero 8) previste nel progetto;

10) progetto esecutivo in scala 1/50 con: piante, sezioni, prospetti compiutamente quotati e con l'indicazione con colore giallo delle demolizioni e rosso delle nuove opere;

11) relazione con le indicazioni delle operazioni che si intendono fare a livello di restauro, consolidamento, ristrutturazione, destinazione d'uso dei vari piani.

La documentazione di cui ai punti 5), 7), 8) e 9) non è richiesta per interventi di minima entità o per edifici che non presentano interesse storico o architettonico.