

GIUNTA REGIONALE DELLA LOMBARDIA
VISTO
AL CAPO DELLA SEZIONE URBANISTICA
F.to: C. [signature]
L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
F.to: V. [signature]

COMUNE DI MONTE CREMASCO

provincia di Cremona

REGOLAMENTO EDILIZIO

adottato con Delibera Consiliare N. il 20.6.1974

approvato dalla C. P. C. il 3-9-1974 al n. 21960

- L'art. 30 è stato modificato con delibera n.º 44
del 4-2-1975

IL SINDACO

TIRONI CARLINO

F.to: *Edw. Bartino*

IL SEGRETARIO

Dr. GIANCARLO CASSI



IL PROGETTISTA

Dr. ATCH. AUGUSTO BISICCHIA

F.to: *Augusto Bisicchia*

REGIONE LOMBARDIA
ASSESSORATO ALL'URBANISTICA
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

firma illeggibile

GIUNTA REGIONALE DELLA LOMBARDIA
APPROVATO CON DELIBERAZIONE
n. 3197 del 13-4-1976

TITOL O I

NORME PRELIMINARI

Articolo 1 - NATURA E CONTENUTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente Regolamento stabilisce, in armonia con le disposizioni della legge urbanistica integrata 17 agosto 1942, n. 1150, e del T.U. delle leggi sanitarie, le norme intese a disciplinare l'attività edilizia nell'ambito del territorio comunale.

Articolo 2 - OSSERVANZA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Sono soggette alle norme e prescrizioni contenute nel presente Regolamento le opere edilizie, di viabilità e di urbanizzazione da eseguire nel territorio comunale, nonché i lavori che modificano l'assetto attuale del suolo.

Per gli immobili di valore storico o artistico sottoposti ai vincoli contemplati rispettivamente dalle leggi 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497, è sempre fatta salva la competenza della Sovrintendenza ai Monumenti.

Per le opere statali e per quelli da eseguirsi su terreni demaniali, si richiamano altresì i disposti degli artt. 29 e 31 della legge urbanistica integrata 17 agosto 1942, n. 1150.

TITOL O II

LICENZA E COMMISSIONE EDILIZIA

Articolo 3 - OPERE SOGGETTE A LICENZA EDILIZIA

Ai sensi dell'art. 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e dell'art. 10 della legge 6 agosto 1967, n. 765, devono chiedere apposita licenza al Sindaco coloro che nell'ambito del territorio comunale intendono :

- 1 - costruire nuovi edifici;
- 2 - eseguire restauri, modifiche, riattamenti, trasformazioni in genere, demolizioni, anche parziali, sia interni che esterni di edifici esistenti;
- 3 - modificare l'aspetto esterno dei fabbricati, aprire nuove finestre in muri esistenti, costruire balconi e sporti di qualsiasi genere, sia verso strada che prospicienti spazi interni ;
- 4 - costruire, modificare o demolire muri di cinta o recinzioni in genere;
- 5 - eseguire o restaurare tinteggiature e decorazioni esterne di fabbricati e di muri di cinta in genere;

- 6 - procedere alla lottizzazione di terreni a scopo edilizio, al l'esecuzione di opere di urbanizzazione del territorio e al l'apertura di strade private;
- 7 - eseguire scavi, reinterri, muri di sostegno del terreno, mo dificazioni al suolo pubblico e privato, opere e costruzioni sotterranee;
- 8 - costruire depositi di materie infiammabili o che presentino pericolo di scoppio;
- 9 - collocare insegne, mostre, tabelle o cartelli, insegne lumi nose o lampade, oggetti a scopo di pubblicità o altro all'e sterno dei fabbricati o comunque visibile dalla pubblica via;
- 10 - costruire cappelle funerarie, monumenti o apporre lapidi e simili nei cimiteri;
- 11 - occupare temporaneamente aree stradali;
- 12 - costruire opere provvisorie;
- 13 - porre in opera manufatti montati con elementi sostitutivi delle tradizionali materie edilizie (case pre-fabbricate, box, recinzioni con elementi pre-fabbricati, ecc.) indipen dentemente dalla loro mole, ubicazione, destinazione e struttura statica;
- 14 - introdurre varianti ad opere già autorizzate, prima o dopo che ne sia iniziata l'esecuzione.

Articolo 4 - OPERE ESEGUIBILI SENZA LICENZA EDILIZIA

La licenza edilizia non è richiesta per i seguenti lavori, sem pre che non debbano essere eseguiti negli stabili dichiarati di interesse storico-artistico:

- 1 - rimozione e sostituzione parziale o totale dei pavimenti;
- 2 - sostituzione parziale o totale dei serramenti interni;
- 3 - sostituzione dei serramenti esterni con altri dello stesso ti po e aventi le stesse caratteristiche di struttura e di colore;
- 4 - coloriture interne;
- 5 - impianti per servizi vari, come illuminazione, riscaldamento, ventilazione, igienici ed opere inerenti, salva la osservanza delle disposizioni sancite da leggi e da altri regolamenti;
- 6 - manutenzione ordinaria in genere dei fabbricati.

Articolo 5 - MODALITA' PER LA REDAZIONE DELLE DOMANDE DI LICENZA

La domanda di licenza edilizia per le opere previste nell'arti colo 3, deve essere indirizzata al Sindaco in competente bollo e firmata dal proprietario delle opere da eseguirsi. Dei firmatari devono essere indicate le generalità, l'indirizzo ed il numero te lefonico.

Per opere da eseguirsi in fabbricati in condominio, la domanda deve essere firmata dall'amministratore del condominio.

Il richiedente deve eleggere domicilio nel Comune, per tutte le comunicazioni e notifiche inerenti la pratica edilizia.

Le domande dovranno contenere la descrizione particolareggiata di tutti i lavori che si vogliono fare ed essere corredate della documentazione prevista all'art. 6. Le domande dovranno essere presentate, nell'orario d'ufficio, all'impiegato addetto, che ne rilascerà ricevuta con l'indicazione della data e del numero della pratica.

E' ammessa la spedizione per posta a mezzo di plico raccomandato.

Articolo 6 - MODALITA' DI COMPILAZIONE DEI PROGETTI

La domanda di licenza edilizia deve essere corredata dai seguenti elaborati di progetto e documenti :

1 - Elaborati di progetto

- a) planimetria catastale orientata della località, con l'indicazione della proprietà del richiedente e dei vincoli di zona di cui al Programma di Fabbricazione, in scala non inferiore a 1 : 2.000, comprendente, oltre l'area da edificare, una zona di almeno 100 m. circostanti la proprietà, debitamente aggiornata;
- b) planimetria quotata della proprietà dell'edificante e delle proprietà confinanti in scala 1 : 200 con l'indicazione
 - della costruzione progettata (tinteggiata in rosso), della sua altezza e delle distanze dai confini;
 - della lunghezza dei lati che delimitano l'area interessata dalla costruzione;
 - della larghezza delle strade o degli spazi pubblici o privati sui quali prospetta la costruzione progettata; nel caso in cui la costruzione progettata prospetti su spazio privato, dovrà chiaramente essere evidenziata la possibilità di accesso degli spazi pubblici;
 - degli spazi liberi, cortili, cavedi di ragione di terzi esistenti lungo il confine della costruzione progettata con l'indicazione di eventuali servitù reciproche, attive o passive;
 - degli eventuali spazi privati soggetti a servitù di pubblico passo confinanti coi lati del mappale interessato della costruzione;
 - delle superfici destinate a parcheggio;
 - della situazione delle strade di accesso e di quelle di fognatura e illuminazione pubblica già esistenti o da eseguire; nonchè della distribuzione dell'acqua e del gas;
 - nel caso di insediamenti produttivi dovrà essere indicata la destinazione degli spazi liberi con particolare riguardo a parcheggi, depositi, spazi a verde;
- c) le piante quotate di ciascun piano, quando non siano identiche fra loro, e di tutte le coperture, ivi compresi i volumi tecnici, in scala 1 : 100 o 1 : 50 con l'indicazione
 - delle dimensioni, della superficie interna e della destinazione dei singoli vani;
 - della misura e della superficie delle finestre;
 - del rapporto di illuminazione e di aereazione secondo quanto previsto dalle norme del presente Regolamento;

- delle canne fumarie, di esalazione e di scarico;
- dei mezzi di scarico e di raccolta dei rifiuti domestici;
- d) Tutti i prospetti esterni ed interni in scala 1:100 o 1 : 50 con l'indicazione
 - delle altezze di tutte le pareti perimetrali dell'edificio e dei muri di confine, riferite ad un caposaldo (asse strada le o altro punto da stabilirsi con l'Ufficio Tecnico Comunale);
 - delle quote del bordo superiore del canale di gronda o dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano abitabile;
 - dei materiali di rivestimento e delle tinte;
 - della posizione prestabilita per la collocazione delle insegne;
- e) sezioni trasversali in scala 1 : 100 o 1 : 50 in numero sufficiente a determinare ogni aspetto della struttura, con l'indicazione
 - delle altezze totali delle pareti, sia verso spazi pubblici, sia verso spazi interni, riferite come sopra;
 - delle altezze nette di ogni piano;
 - delle misure degli sporti e balconi;
- f) pianta del piano terreno in scala 1 : 100 con indicazione della rete di fognatura;
- g) calcolo analitico di verifica della densità edilizia e del rapporto di copertura con riferimento alle norme di attuazione del Programma di Fabbricazione;
- h) calcolo analitico di verifica degli spazi liberi, cortili e ca vedi, sia di proprietà dell'edificante, sia eventualmente in comune con terzi;
- i) calcolo analitico di verifica degli spazi adibiti a parcheggio e della dotazione di box.

2 - Documenti

- a) dichiarazione, firmata dal proprietario del terreno o dal richiedente la licenza, delle servitù e dei vincoli che gravano sulla proprietà edificanda (servitù di passaggio pubblico e privato, di prospetto, di cortile comune, altius non tollendi, vincoli di pattuazione, vincoli di monumentalità, ecc.); oppure dichiarazione di inesistenza di vincoli e servitù;
- b) copia fotostatica del titolo dei diritti reali sui fondi altrui con gli estremi della nota di trascrizione, qualora il proprietario o il richiedente intenda servirsi di tali diritti;
- c) chi intendesse fabbricare su aree non fronteggianti strade o piazze già aperte al pubblico passaggio, dovrà comprovare di avere stabilito con il Comune gli accordi per un eventuale ac cesso al costruendo edificio da strada pubblica o da strada privata aperta al pubblico passaggio.

Per le opere di cui ai punti 4, 5, 9, 11, 12, dell'articolo 3 sarà sufficiente produrre al Sindaco domanda in carta da bollo corredata da un disegno dell'opera da eseguirsi.

Per le opere di cui al punto 3 ed eventualmente ai punti 5, 9 dell'art. 3 il Sindaco potrà richiedere la documentazione fotografica dello stato attuale.

Nel caso di licenza per demolizione, totale o parziale, occorre allegare alla domanda di licenza edilizia i seguenti elaborati grafici, indicando il numero e il tipo dei vani, la superficie e la cubatura del fabbricato;

- a) estratto della mappa catastale, comprendente oltre l'edificio interessato anche gli edifici circostanti;
- b) planimetria del fabbricato con riferimenti a capisaldi delle parti prospicienti il suolo pubblico;
- c) documentazione fotografica, a discrezione, dell'edificio che si vuole demolire;
- d) dichiarazione del richiedente che la costruzione da demolire non è sottoposta a vincolo storico o monumentale.

In ogni caso il Sindaco potrà chiedere schizzi prospettici, disegni, dati e quant'altro possa occorrere alla completa comprensione del progetto.

I disegni allegati alla domanda di licenza debbono essere redatti in duplice copia, firmati dal progettista autorizzato a sensi di legge regolarmente iscritto all'Albo professionale e dal richiedente la licenza.

I disegni e gli allegati alle domande dovranno essere piegati nel formato di cm. 21 x 29,7.

Per opere di particolare importanza è consentito sottoporre all'esame della Commissione Edilizia progetti di massima o semplici schemi planivolumetrici allo scopo di avere un parere preliminare non impegnativo ed eventuali direttive per la redazione del progetto esecutivo.

Per determinate vie o zone di particolare importanza urbanistica, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, potrà richiedere un approfondito studio dei complessi edilizi di nuova costruzione, così che gli stessi si inseriscano con unitarietà ed organicità nel quadro paesistico ed ambientale.

Articolo 7 - ESAME DEI PROGETTI - RILASCIO DELLA LICENZA EDILIZIA

I progetti ed in genere le domande di licenza edilizia vengono innanzitutto esaminate dall'Ufficio Tecnico Comunale, che deve accertare esclusivamente la conformità alle disposizioni del presente Regolamento, nonché alle leggi e regolamenti vigenti in genere.

Qualora il progetto non sia completo di tutti gli elaborati e di tutte le indicazioni necessarie, l'Ufficio Tecnico Comunale ne dà comunicazione all'interessato, e sospende l'esame fino a che il progetto sia stato completato.

L'Ufficio Tecnico Comunale trasmette il progetto all'Ufficiale Sanitario per il nulla osta relativo alla parte igienico-sanitaria e quindi alla Commissione Edilizia, corredando il progetto stesso di una succinta relazione in cui venga messo in evidenza se e in che cosa il progetto sia in contrasto con alcune delle disposizioni vigenti.

Nel caso di edifici sottoposti a vincolo storico-artistico, il progetto, ottenuto il parere favorevole della Commissione Edilizia e, a giudizio del Sindaco, anche in caso di parere sfavorevole, viene trasmesso alla Sovrintendenza ai Monumenti per gli esami di sua competenza.

L'emissione della licenza è di competenza del Sindaco. Ricevuto di ritorno il progetto approvato, il Sindaco, riesaminata personalmente l'intera pratica, decide se emettere la licenza.

Le determinazioni del Sindaco sulle domande di licenza edilizia devono essere notificate agli interessati non oltre il sessantesimo giorno dalla ricezione della domanda o dal ricevimento di documenti ed elaborati di progetto richiesti successivamente.

Scaduto il termine senza che il Sindaco si sia pronunciato, l'interessato ha diritto di ricorrere contro il silenzio-rifiuto.

Dell'eventuale rilascio della licenza edilizia viene data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio con la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione dovrà essere eseguita.

L'affissione non fa decorrere i termini per l'impugnativa.

Chiunque può prendere visione presso gli Uffici Comunali della licenza edilizia e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della licenza edilizia in quanto in contrasto con le disposizioni di legge o dei regolamenti o con le prescrizioni del Programma di Fabbricazione.

Alla licenza edilizia è allegata una copia del progetto debitamente vistata dal Sindaco.

Per i progetti non approvati è comunicato per iscritto all'interessato il provvedimento negativo motivato.

Il committente titolare della licenza, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento come delle modalità esecutive fissate nella licenza edilizia.

La concessione della licenza edilizia è subordinata (salvo le disposizioni speciali contenute nel presente Regolamento) :

- all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria;
- oppure, all'impegno scritto e garantito da parte del privato, di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla costruzione;
- oppure, alla previsione dell'esecuzione di dette opere nel triennio successivo, secondo un progetto specifico già deliberato o secondo un piano di lottizzazione già approvato dal Consiglio Comunale.

La valutazione dell'esistenza e della adeguatezza delle opere di urbanizzazione primaria è operata dal Comune con riferimento alle previsioni insediative dell'allegato Programma di Fabbricazione.

Articolo 8 - EFFETTI E VALIDITA' DELLA LICENZA EDILIZIA

La licenza edilizia costituisce solo una presunzione della conformità delle opere autorizzate alle Leggi e Regolamenti in vigore, e non esonera l'intestatario della licenza, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dall'obbligo tassativo di attenersi rigorosamente a dette Leggi e Regolamenti, sotto la propria esclusiva responsabilità, anche nei riguardi dei diritti di terzi.

La licenza edilizia ha validità un anno dalla data di emissione.

La licenza edilizia perde efficacia nei seguenti casi :

- a) mancato inizio dei lavori esecutivi delle strutture progettuali entro dodici mesi dalla data di emissione della licenza stessa;
- b) sospensione dei lavori - non provocata da causa di forza maggiore o di provvedimento amministrativo o giurisdizionale - per oltre sei mesi;
- c) mancata ultimazione della costruzione entro trentasei mesi dalla data di inizio dei lavori, salvo diversa disposizione nella licenza motivata dalla entità e dalla natura dei lavori.

Ogni sospensione lavori per cause climatiche o per calamità naturali da segnalarsi all'Ufficio Tecnico Comunale proroga il tempo utile per la ultimazione della costruzione.

La decadenza della licenza opera automaticamente, come diretta conseguenza del verificarsi del fatto che la provoca.

In ordine alle costruzioni non ultimate nel termine stabilito, e pertanto private della autorizzazione originaria, in mancanza di una nuova domanda intesa ad ottenere una nuova licenza conforme alle norme urbanistiche vigenti in quel momento, il Sindaco emetterà i provvedimenti opportuni per assicurare il rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti all'epoca dei provvedimenti stessi, la salvaguardia del quadro ambientale e la pubblica incolumità.

Articolo 9 - REVOCA DELLA LICENZA EDILIZIA

La licenza edilizia può essere revocata :

- a) allorchè risulti che essa sia stata rilasciata per errore o possa dimostrarsi essere in contrasto con le norme legislative regolamentari che disciplinano la materia;
- b) quando l'autorizzazione risulti ottenuta in base a tipi alterati o non rispondenti al vero.

Articolo 10 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia deve esprimere il proprio parere :

- a) sui progetti di quelle opere per le quali sia prescritta la licenza edilizia, e che sono elencate nell'art. 3;
- b) sulle lottizzazioni;
- c) sull'interpretazioni, applicazioni del presente Regolamento;
- d) sulle pubbliche affissioni;
- e) su ogni altra questione interessante l'edilizia, il paesaggio urbano e naturale e la viabilità;

Il giudizio della Commissione Edilizia riguarderà :

- 1) il rispetto delle disposizioni regolamentari;
- 2) il valore artistico dei progetti;
- 3) la decorosità delle opere progettate;
- 4) il corretto inserimento ambientale dei progetti.

La Commissione Edilizia dovrà inoltre indicare quali parti del progetto debbano, a suo avviso, essere modificate.

I pareri espressi dalla Commissione Edilizia sono obbligatori ma non vincolanti. Di detti pareri dovrà farsi menzione nei provvedimenti adottati.

Articolo 11 - FORMAZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia Comunale è composta da :

- il Sindaco, o un Assessore da lui delegato, Presidente;
- tre membri di diritto;
- tre membri elettivi;

sono membri di diritto : il Tecnico Comunale, il Medico Ufficiale Sanitario, il Comandante del Corpo Provinciale dei VV.FF.;

i membri elettivi sono nominati dal Consiglio Comunale e scelti tra persone che abbiano attitudini a coprire cariche e di cui, uno almeno dovrà essere iscritto all'Ordine degli Ingegneri o Architetti.

Il Tecnico Comunale provvede all'istruttoria dei progetti presentati e li illustra alla Commissione ed esplica le funzioni di Segretario e provvede alla stesura dei verbali delle sedute.

I membri elettivi durano in carica per il periodo di carica dell'Amministrazione Comunale e sono rieleggibili.

Si riterranno decaduti dall'incarico quei membri che senza giustificazione risultassero assenti per più di quattro sedute consecutive .

Per i componenti la Commissione Edilizia esistono le stesse incompatibilità di parentela di cui all'art.16 del D.P.R. 5 aprile 1951, n. 203 e alla circolare ministeriale 5 settembre 1966, n. 3968.

Articolo 12 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia si riunisce una volta al mese in giorno fisso o comunque ogni volta che il Presidente lo creda opportuno, oppure su richiesta di almeno quattro membri.

Per la validità delle sue adunanze è necessario che siano presenti almeno quattro membri.

Le deliberazioni verranno prese a maggioranza di voti e dovranno essere motivate, e in caso di parità prevale il voto del Presidente.

Il Segretario riporterà il parere della Commissione oltre che sul registro dei verbali anche sull'incarto relativo alla domanda di licenza edilizia e apporrà sul progetto la data della seduta di esame ed il timbro del Comune.

Prima di emettere il proprio voto la Commissione potrà richiedere tutte quelle indicazioni e delucidazioni che crederà necessarie e invitare eventualmente a tale scopo avanti a sè gli autori del progetto.

Potrà inoltre effettuare accertamenti sul posto.

Quando la Commissione abbia a trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato alcuno dei suoi membri, questi, se presente, deve denunciare tale condizione e non assistere all'esame, alla cui discussione ed al giudizio relativo all'argomento stesso, eccetto che sia interpellato per fornire chiarimenti. Dell'osservanza di questa prescrizione deve essere presa nota nel verbale.

Per l'esame di particolari problemi il Sindaco, di propria iniziativa o a richiesta della Commissione, può invitare a prendere parte alle sedute della Commissione Edilizia tecnici esperti nelle questioni da trattare.

T I T O L O I I I

E S E C U Z I O N E E C O N T R O L L O D E L L E O P E R E

Articolo 13 - MISURE DI SICUREZZA PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI

Chiunque esegua opere edilizie, siano esse nuove costruzioni, riparazioni o demolizioni di fabbricati esistenti, deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo, danno o molestia a persone ed a cose e attenuare nel migliore dei modi gli incomodi che i terzi possono risentire dalla loro esecuzione.

Ove le opere di cui al precedente comma debbano intraprendersi sul fronte dei fabbricati verso vie, piazze o suolo pubblico, dovranno erigersi solidi assiti di aspetto decoroso, che recingano il cantiere di lavoro, con un'altezza non inferiore a mt. 2,50.

Gli angoli sporgenti degli assiti sulla pubblica via devono essere dipinti a strisce bianche e nere inclinate a 45° verso il basso sul lato libero della strada e muniti di segnali luminosi a luce rossa opportunamente disposti e da mantenere accesi, a cura e spese di chi fabbrica, nelle ore corrispondenti all'illuminazione pubblica.

Le porte degli assiti devono aprirsi verso l'interno, e tenersi chiuse durante la sospensione dei lavori.

Qualora per la costruzione dell'assito debba essere occupata temporaneamente area pubblica, dovrà esserne richiesta ed ottenuta preventivamente autorizzazione, ai sensi dell'art. 3 del presente Regolamento.

Potrà derogarsi dall'obbligo dell'assito, nel caso di opere di pochissima entità, o da eseguirsi nei piani superiori di un fabbricato, o qualora la costruzione dell'assito arrechi eccessivo ingombro al transito. In tal caso dovranno essere disposte idonee segnalazioni che avvertano i passanti del pericolo; il primo ponte di servizio dovrà essere costruito ad altezza non inferiore a m. 4,20 dal suolo in modo da costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

Le fronti dei ponti verso strada devono essere munite di tavola di sponda a livello di pavimento, di ripari di stuoie od altro in modo da evitare la caduta dei materiali sulla strada.

In ogni caso il Sindaco può prescrivere tutte le opere che ritenesse opportune e necessarie per assicurare l'incolumità pubblica e il decoro cittadino.

Articolo 14 - RESPONSABILITA' E DIREZIONE DEI LAVORI

Il committente titolare della licenza, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento come delle modalità esecutive che siano fissate nella licenza edilizia.

Il direttore dei lavori dovrà essere un tecnico abilitato e qualificato nei limiti delle competenze professionali, nonchè iscritto all'albo. Il suo nominativo dovrà essere comunicato al Sindaco a norma dell'art. 21.

In caso di recesso, egli non si esimerà da tali responsabilità fino a che non abbia comunicato il proprio recesso al Sindaco con lettere raccomandata. In tal caso il Sindaco ordinerà l'immediata sospensione dei lavori, che non potranno essere ripresi fino a che non sia stata comunicata per iscritto al Sindaco la nomina di un nuovo direttore dei lavori, idoneo, e la sua accettazione dell'incarico.

Sul luogo dei lavori, durante le ore lavorative, dovrà trovarsi in continuità un idoneo capocantiere.

Articolo 15 - FORMAZIONE DEI CANTIERI

Nel cantiere dovrà essere custodito, per l'esibizione ai funzionari incaricati delle visite di controllo, l'originale della licenza edilizia e dei relativi allegati di progetto, oppure una copia certificata conforme dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Nessuno può, senza speciale concessione, valersi, per la sua fabbrica, dell'acqua corrente nei canali pubblici, nè deviarne o opedirne il corso.

Il Comune ha sempre facoltà di servirsi, senza corrispondere alcun compenso, ma senza pregiudizio delle eventuali esigenze della costruzione, degli assiti, dei graticci e dei ripari posti attorno a fabbricati in costruzione o in riparazione, per il servizio delle affissioni da esso esercito. E' però riservata la proprietario della fabbrica la facoltà di apporre sull'assito, senza compenso, avvisi od insegne che riflettano unicamente affittanza ed altre indicazioni relative al fabbricato medesimo.

Per la esecuzione di opere per cui occorra manomettere il sottosuolo pubblico o costruire assiti o ponteggi, il proprietario, o chi per esso, deve in precedenza prendere accordi con l'Ufficio Tecnico Comunale e adottare ogni cautela per non danneggiare i servizi pubblici o dare contemporaneamente avviso agli Uffici ed imprese che esercitano quei servizi perchè prendano gli opportuni provvedimenti.

Articolo 16 - DEMOLIZIONI E SCAVI

Per i lavori di scavo in fregio ad aree pubbliche o sottoposte a servitù di pubblico passaggio, dovranno adottarsi tutte le cautele richieste per impedire qualsiasi scoscendimento.

Le pareti degli scavi, quando non siano assicurate con puntelli, sbadacchiature e rivestimenti completi o parziali, dovranno avere una inclinazione adeguata alla natura del terreno e alla profondità dello scavo.

Nelle opere di demolizione devono usarsi tutte le cautele necessarie e sufficienti ad evitare danni e molestie a persone o a cose.

E' vietato calare materiali di demolizione verso la pubblica via; quando ciò sia reso necessario dalla natura delle opere, i materiali stessi - previamente umettati per evitare il sollevamento della polvere - devono essere calati mediante appositi condotti e con altri mezzi adatti.

Articolo 17 - SGOMBERO E TRASPORTO DEI MATERIALI

Il caricamento e lo scaricamento dei materiali d'opera o di demolizione dai veicoli deve essere fatto con la massima sollecitudine ed usando ogni necessaria cautela al fine di evitare disturbi e molestie sia ai fabbricati vicini sia alla circolazione.

Il deposito dei materiali di rifiuto dovrà avvenire nei luoghi previamente autorizzati dal Comune.

Articolo 18 - OCCUPAZIONE DEL SUOLO PUBBLICO

E' vietato ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti il cantiere di lavoro.

Solo nel caso di assoluta necessità il Sindaco, a richiesta dell'interessato, potrà concedere il deposito temporaneo di materiali, con quelle norme e cautele che verranno stabilite in ogni singolo caso, e con l'osservanza delle disposizioni del regolamento di polizia urbana.

Quando le opere di chiusura del cantiere di lavoro richiedano la temporanea occupazione di area pubblica, l'interessato deve prima ottenere licenza dal Sindaco, presentando domanda con l'indicazione della località, della estensione e della presumibile durata dell'occupazione.

Ottenuta detta licenza e prima di iniziare i lavori un tecnico comunale procede in concorso con l'interessato, alla ricognizione dell'area stradale da comprendere nel cantiere e comunque da occupare o manomettere al fine di determinare la tassa dovuta per la temporanea occupazione del suolo pubblico e l'ammontare della cauzione da versare al Comune a garanzia del ripristino del suolo pubblico.

Se il recinto venisse a racchiudere manufatti che interessano servizi pubblici, si dovranno adottare disposizioni per il pronto e libero accesso degli agenti e funzionari addetti ai servizi stessi. Ove sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito dalla licenza, l'interessato deve presentare in tempo utile nuova domanda, indicando la presumibile durata della ulteriore occupazione e riportare nuova licenza. Il Sindaco può negare la proroga per ragioni di interesse pubblico come può prescrivere un termine per la esecuzione dei lavori e revocare la licenza accordata quando risulti evidente la sospensione dei lavori o la deficienza dei mezzi tecnici adibiti al loro compimento.

La licenza è in ogni caso revocata quando la interruzione dei lavori, non dipendente da cause di forza maggiore, si protragga oltre 60 giorni.

Compiuti i lavori, il proprietario dell'edificio dovrà riconsegnare, perfettamente sgombra a tutte sue cure e spese, l'area pub-

blica che venne racchiusa nell'assito o comunque occupata per la fabbrica.

Le opere di ripristino del suolo stradale saranno eseguite a cura dell'Amministrazione Comunale, a spese del proprietario per il quale venne fatta ma manomissione; detta spesa quale risulterà dalla liquidazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, dovrà essere rifusa entro 15 giorni dall'avviso di pagamento.

Articolo 19 - RINVENIMENTI E SCOPERTE

Ferme restando le prescrizioni degli articoli 43 e seguenti della legge 1 giugno 1939, n. 1089 circa l'obbligo di denuncia alla competente autorità da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, archeologico o storico-artistico, il committente, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti di tale genere che si verificassero nel corso dei lavori.

Analoga segnalazione dovrà essere fatta nel caso di reperimento di ossa umane.

In ogni caso si dovranno sospendere i lavori in modo da lasciare intatte le cose ritrovate.

Il Sindaco potrà prendere tutti i provvedimenti che ritenesse utili in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

Articolo 20 - RICHIESTA E CONSEGNA DEI PUNTI FISSI

Prima di dare inizio ai lavori di nuove costruzioni o di ampliamenti potrà essere richiesta al Sindaco la determinazione dei punti fissi di linea e di livello.

La determinazione stessa dovrà aver luogo entro 15 giorni dalla presentazione di detta richiesta. Il richiedente dovrà prestarsi a tutte quelle operazioni che all'uopo gli verranno richieste dagli incaricati municipali e dovrà fornire gli operai, i materiali e gli attrezzi occorrenti. Delle operazioni eseguite sarà redatto e sottoscritto seduta stante regolare verbale.

Articolo 21 - INIZIO, ESECUZIONE, TERMINE DEI LAVORI

L'inizio dei lavori deve essere comunicato per iscritto al Sindaco con l'indicazione del direttore dei lavori e del costruttore.

Eventuali successivi cambiamenti del direttore dei lavori e del costruttore dovranno essere tempestivamente segnalati nei modi previsti all'art. 14.

I lavori dovranno essere condotti regolarmente in modo da arrecare il minimo disturbo alla cittadinanza.

Qualora nel corso di esecuzione di un'opera si riconoscesse la necessità di dover introdurre modificazioni ai progetti presentati e approvati, il proprietario dovrà farne domanda al Sindaco, e all'uopo presentare i disegni modificati, onde siano sottoposti a nuovo esame per l'approvazione a norma del vigente Regolamento.

Articolo 22 - INTERRUZIONE DEI LAVORI

Nel caso in cui il proprietario di un edificio in costruzione sia costretto ad interrompere l'esecuzione, per cause diverse dalle avversità climatiche o forza maggiore, dovrà darne comunicazione scritta al Sindaco e dovrà fare eseguire le opere necessarie a garantire la solidità delle parti costruite, l'incolumità e il decoro pubblici.

In caso di inadempienza il Sindaco provvederà d'ufficio a termine delle leggi e regolamenti in vigore.

Nel caso che l'interruzione dei lavori - non provocata da causa di forza maggiore o da provvedimento amministrativo o giurisdizionale - sia superiore a 6 mesi, la licenza edilizia perderà efficacia, ai sensi dell'art. 8 del presente Regolamento.

Articolo 23 - VIGILANZA SUI LAVORI

La vigilanza sulle costruzioni che si eseguono sul territorio del Comune spetta al Sindaco, rappresentato dal Tecnico Comunale, dall'Ufficiale Sanitario o da persona di sua fiducia, in conformità a quanto disposto dall'art. 32 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150.

I funzionari incaricati alla sorveglianza edilizia hanno diritto di accedere in qualsiasi momento dovunque si eseguano lavori per ispezionare tutte le opere soggette alla osservanza del presente Regolamento.

Il proprietario o l'assuntore dei lavori dovranno esibire, a richiesta, i tipi del progetto approvato, fornire tutti gli schiarimenti del caso e dare attrezzi e manodopera per eventuali rilievi e misure. A tale scopo è fatto obbligo al costruttore tenere nel cantiere dei lavori la copia dei disegni del progetto approvato con la relativa licenza edilizia.

Al termine dei lavori dovrà anche essere richiesta la visita di abitabilità o agibilità da parte dell'Ufficiale Sanitario, ai sensi del T.U. delle leggi sanitarie.

Sarà in facoltà del Sindaco di far procedere ad ispezioni nei fabbricati esistenti ogni qualvolta ne appaia l'opportunità per ragioni di pubblico interesse, ed ingiungere i provvedimenti del caso.

Articolo 24 - SOSPENSIONE DEI LAVORI

Il Sindaco, qualora sia constatata la inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive di cui alla licenza, ordina l'immediata sospensione dei lavori, con riserva dei provvedimenti definitivi che risultino necessari per la modifica delle costruzioni o per il ripristino dello stato di fatto, a norma dell'art. 32 della legge urbanistica integrata 17 agosto 1942, n. 1150.

Nel caso di lavori iniziati senza licenza o comunque proseguiti dopo l'ordinanza di sospensione, il Sindaco può, previa diffida e sentito il parere della Sezione Urbanistica Regionale, ordinare la demolizione a cura e spese del contravventore senza pregiudizio del

le sanzioni penali di cui al seguente art. 26.

L'ordine di sospensione cesserà di avere efficacia se entro un mese dalla notificazione di esso il Sindaco non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.

Articolo 25 - LICENZA DI ABITABILITA' E AGIBILITA' DEGLI EDIFICI

Al termine dei lavori dovrà denunciarsi al Sindaco l'avvenuto compimento della costruzione e se ne dovrà chiedere la licenza di abitabilità o agibilità.

La licenza verrà concessa previa ispezione dell'Ufficiale Sanitario e dopo l'accertamento da parte del Tecnico Comunale della rispondenza delle opere compiute a quelle autorizzate in base al progetto approvato, e al pagamento della tassa di concessione governativa.

E' vietata la utilizzazione di locali per i quali non sia stata emessa licenza di abitabilità.

Per le opere in conglomerato cementizio armato normale e precompresso ed a struttura metallica, il rilascio da parte del Sindaco della licenza di abitabilità o agibilità è subordinata alla presentazione dei documenti prescritti dall'art. 8 della legge 5 novembre 1971 n. 1086 e cioè :

1) copia del certificato di collaudo con attestazione, da parte dell'ufficio del genio civile, dell'avvenuto deposito.

Per le opere soggette al controllo del Comando Provinciale dei VV.FF. dovrà essere preventivamente ottenuto il certificato prevenzione incendi.

L'eventuale rifiuto del Sindaco di autorizzare che una casa di nuova costruzione, od in parte rifatta o modificata, sia abitata, sarà a cura del medesimo notificato agli interessati.

E' facoltà del Sindaco di ordinare e fare eseguire lo sgombero delle case che venissero abitate contro il presente disposto, e di assoggettare a procedimento, per violazione delle regole sanitarie, chiunque dia facoltà di abitare od abiti i locali costruiti o riparati prima che i medesimi siano stati autorizzati all'abitabilità o agibilità.

Articolo 26 - DISPOSIZIONI PENALI

Salvo quanto è stabilito dall'art. 344 del T.U. delle leggi sanitarie per le contravvenzioni alle norme del regolamento locale di igiene e a norma dell'art. 41 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive integrazioni e modificazioni, si applica :

a) l'ammenda fino a lire un milione per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste nell'art. 32 1° comma della legge di cui sopra;

b) l'arresto fino a sei mesi e l'ammenda fino a lire due milioni nei casi di inizio dei lavori senza licenza o di prosecuzione di essi nonostante l'ordine di sospensione o di inosservanza del disposto dell'art. 28 della stessa legge.

Tali provvedimenti sono di competenza dell'autorità giudiziaria. Qualora non sia possibile procedere alla restituzione in pristino

ovvero alla demolizione delle opere eseguite senza licenza di costruzione o in contrasto con questa, si applica in via amministrativa una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'Ufficio Tecnico Erariale.

La disposizione di cui al precedente comma trova applicazione anche nel caso di annullamento di licenza edilizia.

Sono pure salve, in ogni caso, le facoltà concesse al Sindaco, dall'art. 55 del T.U. della legge Comunale e Provinciale 3 marzo 1934, n. 383.

P R O G R A M M A D I F A B B R I C A Z I O N E E
A Z Z O N A M E N T O

Articolo 27 - PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

Ai fini di regolamentare e coordinare le possibilità edificatorie sul territorio comunale, al presente Regolamento Edilizio viene allegato un Programma di Fabbricazione che ne costituisce parte integrante e sostanziale.

Articolo 28 - ZONE TERRITORIALMENTE OMOGENEE - AZZONAMENTO

Ai sensi della legge urbanistica integrata 17 agosto 1942, n. 1150 e del D.I. 2 aprile 1968, il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee :

Zona A : le parti del territorio interessate da agglomerati che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale;

Zona C₁ : le parti del territorio parzialmente edificata, diverse dalle Zone A; si considerano parzialmente edificate quelle zone che, pur costituendo il centro edificato del Comune, non hanno le caratteristiche per la loro classificazione a Zona B, in quanto la superficie coperta degli edifici esistenti è inferiore al 12% (1/8) della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale è inferiore a 1,5 mc/mq.;

Zona C₂ : le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultano inedificate;

Zona D₁ : le parti di territorio destinate a insediamenti produttivi di tipo ricettivo e commerciale di interesse generale;

Zona D₂ : le parti di territorio destinate a insediamenti produttivi di tipo industriale e artigianale non molesti e di tipo commerciale;

Zona E : le parti di territorio destinate all'uso rurale;

Zona F : zona per attrezzature e servizi pubblici di interesse collettivo;

Zona G : aree da cedere gratuitamente al Comune dai lottizzanti le aree non urbanizzate e da sistemare a verde di quartiere o a parcheggio; oppure da monetizzare;

Zona H : aree destinate al verde privato non edificabile;

Zona I : fasce di rispetto non edificabili.

Dette zone sono individuate nell'unita planimetria dell'azzonamento in scala 1 : 5.000 che fa parte integrante e sostanziale del presente Regolamento.

Nelle singole zone sono ammesse solo costruzioni che rispondano ai tipi edilizi previsti nel Programma di Fabbricazione e precisamente alle norme che seguono.

Le superfici coperte ed i volumi fabbricabili secondo gli indici di fabbricabilità ammessi dallo strumento urbanistico nelle singole zone, restano vincolati alle aree che li contengono anche agli

effetti degli eventuali trasferimenti parziali o totali di proprietà.

Articolo 29 - ZONE RESIDENZIALI

Sono destinate prevalentemente alla residenza; sono consentite: botteghe, negozi, alberghi e ristoranti, autorimesse pubbliche e private, uffici, edifici per lo svago, la cultura e lo spettacolo, edifici di interesse pubblico, edifici per l'assistenza, magazzini e depositi, laboratori di artigianato di servizio.

Sono esclusi i ricoveri per animali e le concimaie, le industrie, i laboratori artigianali e tutte quelle attività che l'Amministrazione Comunale, con provvedimento motivato, riterrà in contrasto con il carattere di ogni singola zona.

Nella compilazione delle lottizzazioni convenzionate interessanti le zone residenziali, che prevedono anche insediamenti di nuovi negozi, dovranno essere garantite le dotazioni minime di aree da destinare alle attrezzature di pubblico interesse, previste dal D.I. 2 aprile 1968 e dalla legge 11 giugno 1971, n. 426.

Zona A₁ - Centro Storico

La zona A₁ corrisponde al nucleo più antico del centro abitato di Monte Cremasco.

In essa, per le operazioni di risanamento conservativo e altre trasformazioni conservative, la densità edilizia di zona e fondiaria nonché le altezze non debbono superare quelle preesistenti, le distanze non possono essere inferiori a quelle preesistenti, il tutto computato senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico.

Nel caso di perimento dell'edificio o altrimenti nel caso eccezionale di demolizione autorizzata dal Sindaco e dai competenti organi superiori in considerazione della mancanza di valore storico o estetico sia dell'edificio in sé sia dell'edificio nel contesto urbano, la ricostruzione potrà raggiungere la consistenza volumetrica preesistente computata come sopra.

In tal caso potranno non applicarsi gli articoli 37, 39, 40, 41 e 47.

Per le eventuali nuove costruzioni ammesse, l'edificazione a semplice licenza edilizia può avvenire nel rispetto dei seguenti indici :

- densità edilizia fondiaria (minore di quella preesistente) :
1,5 mc/mq.
- rapporto di copertura : 1/3;
- altezza massima : non si può superare l'altezza media degli edifici circostanti e comunque quella massima degli edifici storico-artistici;
- distanza minima tra fabbricati : non può essere inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati nelle adiacenze e comunque non inferiore a 6,00 m.;

- distanza minima dai confini : 3,00 m. o in aderenza a edifici esistenti se le pareti non sono finestrate.

Sono ammessi i cortili chiusi; è ammessa l'edificazione a filo strada salvo diversa indicazione prescritta dal Sindaco.

Nelle richieste di licenza edilizia deve essere allegata una planimetria in scala 1:200 della zona interessata prima dell'intervento di trasformazione.

Zona A₂ - Santuario della Madonna delle Assi

E' la zona circostante il Santuario della Madonna delle Assi, ove sono ammessi soltanto lavori di restauro conservativo o di ristrutturazione degli edifici esistenti senza alterazione dei volumi esistenti.

Zona C₁ - Residenziale di completamento

Questa zona comprende aree già urbanizzate e nelle quali preesiste una diffusa edificazione a carattere residenziale di cui si prevede il completamento.

L'edificazione a semplice licenza edilizia può avvenire nel rispetto dei seguenti indici :

- densità edilizia fondiaria : 1,00 mc/mq.;
- rapporto di copertura : 1/3 ;
- altezza minima : 4,00 m.;
- altezza massima : 9,20 m., comunque minore della larghezza viaria;
- numero dei piani : -2;
- distanze minime dai cigli stradali per le nuove costruzioni :

5,00 m. per le strade larghe meno di 7,00 m.;

7,50 m. per le strade di larghezza tra 7,00 m. e 15,00 m.;

10,00 m. per le strade larghe oltre 15,00 m.;

- nelle ricostruzioni si possono mantenere gli allineamenti con gli edifici esistenti se ciò non pregiudica un eventuale allargamento della sede stradale, comunque in tale caso il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, può prescrivere nella licenza edilizia la quota di arretramento;
- distanza minima tra fabbricati : 10,00 m. tra pareti finestrate o in aderenza a edifici se le pareti non sono finestrate;
- distanza minima dai confini : 5,00 m.;

In questa zona è obbligatorio riservare 1 mq. per ogni 20 mc. di volume edificato per il posteggio privato delle vetture.

Quando l'altezza dell'edificio supera la larghezza dello spazio pubblico (o della via privata) antistante, esso dovrà essere arretrato almeno di una quota pari alla differenza tra l'altezza dell'edificio e la larghezza della strada o piazza antistante.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate sopra, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareg-

giati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

Anche al di fuori dei piani particolareggiati o delle lottizzazioni convenzionate, per i nuovi insediamenti commerciali si devono prevedere 12,50 mq. di posteggio ogni 30 mq. di superficie netta di vendita secondo le norme della legge 11 giugno 1971, n. 426.

In questa zona sono ammesse anche le autorimesse.

Zona C₂ - Residenziale di espansione

Questa zona comprende aree non ancora urbanizzate e prive di edificazione sulle quali si indirizzerà la futura espansione del tessuto urbano.

In questa zona l'edificazione può avvenire dopo previa approvazione di piani di lottizzazione convenzionata con previsioni planivolumetriche nel rispetto dei seguenti indici :

- densità edilizia fondiaria : 1 mc/mq.;
- rapporto di copertura : 1:4;
- altezza minima : 4,00 m.;
- altezza massima : 9,20 m.;
- numero dei piani : 2;
- distanze minime dai cigli stradali (quando non esistono fasce di rispetto) :

5,00 m. per strade larghe meno di 7,00 m.;

7,50 m. per strade di larghezza tra 7,00 m. e 15,00 m.;

10,00 m. per strade larghe oltre 15,00 m.;

- distanza minima tra fabbricati : 10,00 m. tra pareti finestrate o in aderenza se le pareti non sono finestrate;
- distanza minima dai confini : 5,00 m.

In questa zona è obbligatorio riservare 1 mq. per ogni 20 mc. di volume edificato per il posteggio privato delle vetture.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate sopra, nel caso che venga specificato nella normativa dei piani particolareggiati o in quella delle lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

In caso di inserimento di attività commerciali si deve prevedere per la sosta dei veicoli 12,50 mq. per ogni 30,00 mq. di superficie netta di vendita secondo le norme della legge 11 giugno 1971 n. 426.

Nella stesura dei piani di lottizzazione si devono prevedere le aree per le attrezzature pubbliche in ragione di 12,00 mq. per ogni abitante insediabile nel comprensorio lottizzato, area che verrà ceduta gratuitamente al Comune, o, se non individuata, verrà monetizzata; nel piano di azionamento sono stati definiti i comprensori da lottizzare e all'interno di essi sono segnate, a solo titolo indicativo, le aree per le attrezzature pubbliche (verde attrezzato o parcheggio).

C o s t r u z i o n i a c c e s s o r i e

I vani accessori alla residenza sono da intendere i seguenti :

- garages privati,
- cantina,
- lavanderia,
- ripostiglio,
- vano scala interna di collegamento tra scantinato e piano abitabile,
- locale caldaia,
- locale raccolta immondizie.

I nuovi locali accessori sono da ricavare entro il perimetro dell'edificio da edificare e dovranno avere un'altezza massima di 2,60 metri, calcolata dal piano di calpestio al soffitto dello stesso locale.

Ai fini della determinazione della cubatura massima dell'edificio da costruire la volumetria pertinente ai locali accessori non va computata; invece nella determinazione dell'altezza massima dell'edificio da costruire va considerato tutto ciò che è fuori terra.

Non sono consentite costruzioni accessorie a sè stanti, se non in casi particolari che il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, riconosca soluzioni valide e non deturpanti l'ambiente urbano; in tal caso è ammessa l'edificazione anche sul confine di proprietà ed il rapporto di copertura per tali costruzioni dovrà essere inferiore a 1/10 dell'area rimasta libera da edificazione.

I n s e d i a m e n t i a r t i g i a n a l i

Le attività produttive di tipo artigianale non moleste possono essere insediate nelle Zone C₁ e C₂ fino ad un massimo del 20% della cubatura ammessa in ogni comprensorio.

N o r m e g e n e r a l i

Le aree libere dei lotti edificati, prospicienti le aree pubbliche e da queste visibili, devono essere sistemate a giardino.

*M.M. M. con (let. c.c. n. 14 del 7/2/85
del. 4)*

Zona D₁ - Zona per gli insediamenti produttivi di tipo ricettivo e commerciale di interesse generale

In questa zona sono possibili ampliamenti e ristrutturazione dei complessi produttivi esistenti e insediamenti di nuovi, aventi le caratteristiche produttive non in contrasto con le destinazioni di zona.

Potranno insediarsi pertanto :

- alberghi,
- ristoranti,
- locali di svago,
- supermercati,
- grandi esposizioni con vendita,
- grossi complessi commerciali in genere.

Il rilascio della licenza edilizia dei nuovi complessi da insediare è subordinato all'esistenza del piano di lottizzazione del comprensorio interessato, il quale dovrà rispettare i seguenti indici :

- densità edilizia fondiaria : 3 mc/mq.;
- rapporto di copertura : 1/3;
- numero dei piani : 3;
- altezza minima : 6,00 m.;
- altezza massima : 12,50 m.;
- distanza dai cigli stradali , se non esistono fasce di rispetto:
20,00 m. per strade larghe meno di 7,00 m.;
- 30,00 m. per strade di larghezza tra 7,00m. e 15,00 m.;
- 40,00 m. per strade larghe oltre 15,00 m.;
- distanze dai confini se non esistono fasce di rispetto : 5,00 m.;
- distanze dai fabbricati : 10,00 m.; le distanze tra edifici dello stesso complesso possono essere ridotte fino a 6,00 m.;
- lasciare lungo il fronte stradale il 10% dell'area totale per soste veicoli e per servizi pubblici;
- si prescinde dall'altezza massima ammessa per eventuali strutture pertinenti a volumi tecnici.

E' fatto obbligo di predisporre una adeguata rete di fognatura e di neutralizzazione e depurazione delle acque di scarico, provenienti anche dall'impianto di depurazione dei fumi e di canne di esalazione.

Non sono ammesse abitazioni, salvo quelle per coloro (custodi, dirigenti) che, per necessità di lavoro, devono risiedere entro i limiti del complesso produttivo.

Zona D₂ - Zona destinata agli insediamenti industriali e artigianali non molesti e commerciali

E' riservata esclusivamente a costruzioni industriali e artigianali non molesti, con esclusione delle industrie insalubri e nocive, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale; sono, altresì, consentiti insediamenti commerciali.

Non sono ammesse abitazioni, salvo quelle per coloro (custodi, dirigenti) che, per necessità di lavoro, devono risiedere entro i limiti del complesso industriale o artigianale; è consentita la costruzione di magazzini, uffici, laboratori per studi e ricerche, silos, rimesse tutti inerenti il processo produttivo.

Il rilascio della licenza edilizia dei nuovi complessi da insediare è subordinato all'esistenza del piano di lottizzazione del comprensorio interessato, il quale dovrà rispettare i seguenti indici :

- densità edilizia fondiaria : 3 mc/mq.;
- rapporto di copertura : 1/3;
- numero dei piani : 3;
- altezza minima : 6,00 m.;
- altezza massima : 12,50 m.;
- distanza dai cigli stradali, se non esistono fasce di ripetto :
20,00 m. per strade larghe meno di 7,00 m. ;
30,00 m. per strade di larghezza tra 7,00 m. e 15,00 m. ;
40,00 m. per strade di larghezza superiore a 15,00 m. ;
- distanze dai confini, se non esistono fasce di rispetto : 5,00 m. ;
- distanze tra i fabbricati : 10,00 m. ; le distanze tra edifici dello stesso complesso possono essere ridotte fino a 6,00 m. ;
- lasciare lungo il fronte stradale il 10% dell'area totale per soste veicoli e per servizi pubblici;
- si prescinde dall'altezza massima ammessa per ciminiere, camini, torri per lavorazioni speciali, serbatoi, silos, forni e simili.

E' fatto obbligo di predisporre una adeguata rete di fognatura e di neutralizzazione e depurazione delle acque di scarico, provenienti anche dall'impianto di depurazione dei fumi e di canne di esalazione.

Norme generali per gli insediamenti commerciali

Per gli insediamenti commerciali si devono prevedere parcheggi in ragione di 12,50 mq. per 30,00 mq. di superficie di vendita in base alla legge 11 giugno 1971, n. 426.

Zona E - Zona rurale

Questa zona comprende le parti di territorio attualmente destinate all'uso rurale e destinate a rimanere tali.

L'edificazione a semplice licenza edilizia è consentita nel rispetto degli indici seguenti :

a) per costruzioni e impianti al servizio dell'agricoltura :

- densità edilizia fondiaria : 0,3 mc/mq. ;
- rapporto di copertura : 1/20 ;
- altezza minima : 4,00 m. ;
- altezza massima : 20,00 m. ;
- distanza dai confini : 10,00 m. ;
- distanza dal ciglio stradale : 20,00 m. se non esistono fasce di rispetto;
- si prescinde dall'altezza massima ammessa per silos, camini, impianti tecnologici e simili;

b) per edifici residenziali :

- densità edilizia fondiaria : 0,03 mc/mq. ;
- rapporto di copertura : 1/20 ;
- altezza minima : 4,00 m. ;
- altezza massima : 7,20 m. ;
- piani : 2 ;
- distanza dai confini : 10,00 m. ;
- distanza dal ciglio stradale se non esistono fasce di rispetto : 20,00 m; tale distanza è ridotta a 7,50 m. dalle strade vicinali e consorziali.

E' ammessa inoltre la costruzione di edifici per lavoratori agricoli dipendenti ai sensi del D.M. 7 novembre 1968.

Tutte le opere di urbanizzazione sono a completo carico del richiedente la licenza edilizia.

Sono altresì ammesse attività artigianali di servizio.

Articolo 31 - ZONE DI USO PUBBLICO

Zone F - Aree per attrezzature e servizi pubblici di interesse locale e generale

Queste aree, individuate con apposita simbologia nella tavola dell'azzoneamento in scala 1 : 5.000, sono riservate alla realizzazione di edifici, impianti e attrezzature di uso e interesse collettivo, destinati al soddisfacimento di esigenze collettive della popolazione, quali edifici scolastici, edifici pubblici in genere, zone verdi, impianti sportivi, campi di gioco, parcheggi pubblici, ecc., secondo le norme previste da leggi e regolamenti.

L'utilizzazione collettiva di queste zone è affidata all'Amministrazione Comunale o ad Enti da essa autorizzati.

Su queste aree è vietata ogni e qualsiasi costruzione privata.

L'utilizzazione edificatoria viene regolata nel modo seguente :

- densità edilizia fondiaria : 3 mc/mq. ;
- rapporto di copertura : (per pubblici servizi e scuole) 1/3 ,
(per verde attrezzato) 1/10 ;
- piani : 3 ;
- altezza minima : 4,00 m. ;
- altezza massima : 12,60 m. ;
- distanze dai cigli stradali, dai confini e dai fabbricati : valgono le norme e prescrizione relative alla zona B.

Zone G - Standards urbanistici relative alle lottizzazioni convenzionate

Sono le aree da cedere gratuitamente al Comune dai lottizzanti i comprensori non urbanizzati, individuati nella tavola dell'azzoneamento, in ragione di 12 mq. per ogni abitante insediabile.

Queste aree saranno sistemate da parte del Comune a verde attrezzato oppure a parcheggio; in alternativa i lottizzanti potranno monetizzare tali aree su parere favorevole dell'Amministrazione Comunale.

Queste aree sono segnate nella tavola dell'azzoneamento per ogni singolo comprensorio a solo titolo indicativo, pertanto dovranno essere inserite nel piano di lottizzazione in modo organico e funzionale e calcolate con più precisione in base al numero degli abitanti insediabili.

Articolo 32 - ZONE DI RISPETTO ED INEDIFICABILI

Zone H - Verde privato e fasce di rispetto strade interne

In queste aree non è ammessa alcuna edificazione fuori o entro terra e, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, sono ammessi :

- parcheggi scoperti, semprechè non comportino la costruzione di edifici;
- sostegni di linee telefoniche e telegrafiche;
- reti idriche e di fognatura;
- pozzi e serbatoi;
- metanodotti e gasdotti;
- recinzioni;
- strade a servizio dell'edificazione, strade di raccordo, ecc. .

Le aree ricadenti nelle fasce di rispetto strade interne, larghe 10,00 m. dal ciglio della strada, possono essere computate nel calcolo dell'area edificabile utile e del volume edificabile.

Z o n e I - F a s c e d i r i s p e t t o s t r a d e
e s t e r n e , t r a z o n e n o n o m o
g e n e e , f a s c i a d i r i s p e t t o
d a z o n a s c o s c e s a , z o n a d i
r i s p e t t o c i m i t e r i a l e

Nelle fasce di rispetto lungo la rete viaria esistente, secondo i disposti del D.M. 1 aprile 1968, fuori degli insediamenti previsti dal Programma di Fabbricazione, non è ammessa alcuna edificazione fuori ed entro terra; a giudizio dell'Amministrazione Comunale sono ammessi :

- parcheggi scoperti, semprechè non comportino la costruzione di edifici;
- sostegni di linee telefoniche e telegrafiche;
- reti idriche e di fognatura;
- pozzi e serbatoi;
- gasdotti e metanodotti;
- recinzioni;
- strade a servizio dell'edificazione, strade di raccordo, ecc.

Le fasce di rispetto stradale hanno la seguente larghezza :

- 30,00 m. per la Strada Statale n. 415;
- 20,00 m. per tutte le altre strade esterne al centro edificato.

Le aree comprese nelle zone di rispetto stradale possono essere computate nel calcolo dell'area edificabile utile e del volume edificabile.

Fasce di rispetto tra zone non omogenee

La zona a verde di rispetto tra zone produttive e zone residenziali comprende le aree entro una fascia, larga 25,00 m., nella quale non è ammessa l'edificazione.

Le aree ivi comprese possono essere computate nel calcolo dell'area edificabile utile e del volume fabbricabile.

Zona di rispetto di zona scoscesa

Queste aree sono prospicienti ad una zona adibita a cava di ghiaia e sabbia e su di esse è vietato qualsiasi tipo di edificazione privata o pubblica.

Zona di rispetto cimiteriale

Non è ammessa alcuna edificazione privata, neppure di carattere provvisorio, sono invece permessi posteggi per auto, motociclette e biciclette.

La fascia di rispetto attorno il muro perimetrale del cimitero è di 75,00 m., come da decreto n. 2258 del 8 agosto 1964, rilasciato dal Medico Provinciale di Cremona.

Articolo 33 - ZONE DESTINATE ALLE ATTREZZATURE PUBBLICHE

Queste aree sono individuate per la localizzazione del nuovo edificio Municipale che ospiterà anche i seguenti servizi :

- Ambulatorio Medico,
- Ufficio Collocatore,
- Biblioteca,
- Ufficio Postale.

L'utilizzazione edificatoria di queste aree è quella prevista dall'art. 31 del presente Regolamento Edilizio.

Le aree individuate per il nuovo edificio Municipale sono tre, pertanto, quando il Consiglio Comunale avrà fatto la sua scelta, le due aree rimanenti resteranno ancora disponibili per attrezzature di carattere collettivo come : verde attrezzato, area scolastica o parcheggio.

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

Articolo 34 - LOTTIZZAZIONI

La lottizzazione dei terreni a scopo edilizio è subordinata alla preventiva autorizzazione del Comune, dietro nulla osta dell'organo all'uopo designato nell'art. 28 della legge urbanistica, sentita la sezione urbanistica regionale nonchè la competente Sovrintendenza ai Monumenti.

L'autorizzazione alla lottizzazione deve essere preceduta dall'approvazione, da parte del Comune, nonchè dalla stipula e dalla trascrizione (a spese della proprietà) della convenzione patrimoniale prevista nell'art. 28 della legge urbanistica.

L'osservanza dei procedimenti stabiliti nei due comma precedenti è necessaria anche nei casi in cui :

- a) l'iniziativa edilizia attuale o potenziale possa comportare la necessità o l'opportunità di realizzare opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria per soddisfare le esigenze degli edifici realizzabili, a norma del programma di fabbricazione, sul compendio di proprietà;
- b) il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ritenga opportuno esercitare, ai sensi dell'art. 28, penultimo comma, della legge urbanistica, la facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare, entro congruo termine, un progetto di lottizzazione delle aree stesse e uno studio approfondito dei complessi edilizi di nuova costruzione, per assicurare un inserimento organico e unitario nel quadro paesistico e ambientale;
- c) sia espressamente stabilita dalla disciplina delle singole zone. Il rilascio delle licenze edilizie nell'ambito dei singoli lotti è subordinato al rispetto degli stati di avanzamento delle opere di urbanizzazione primaria nonchè al rispetto degli impegni stipulati per le opere di urbanizzazione secondaria, secondo le modalità fissate nella convenzione e nel piano di lottizzazione.

Articolo 35 - MODALITA' PER LA REDAZIONE DEI PROGETTI DI LOTTIZZAZIONE

L'autorizzazione prescritta nell'art. 34, comma 1, del presente Regolamento, potrà essere accordata quando il progetto di lottizzazione :

- a) rispetti le prescrizioni di zona stabilite dal Programma di Fabbricazione;
- b) preveda, dove occorra, una rete viaria razionalmente e paesisticamente inseribile nelle maglie stradali del piano stesso;
- c) preveda la dotazione delle aree da destinare alle opere di urbanizzazione primaria e si adegui alle esigenze dell'urbanizzazione secondaria (salvo diverso accordo con il Comune circa le modalità dell'adempimento di tale obbligo);

d) contempli gli allineamenti e le altezze massime degli erigendi edifici secondo criteri urbanistici che, oltre a rispettare le prescrizioni generali dettate per la zona, risultino coerenti con la valorizzazione ambientale del comparto in relazione all'intera zona.

Il progetto di lottizzazione, redatto e sottoscritto da un professionista a ciò abilitato (architetto o ingegnere), dovrà comprendere :

- 1) planimetria generale del terreno, in scala 1:1000 o 1:500 contenente i riferimenti della rete viaria circostante esistente o prevista dal Programma di Fabbricazione;
- 2) planimetria d'insieme in scala non inferiore a 1:1000, ricavata da mappa catastale, contenente le previsioni planivolumetriche relative ai lotti ed alle costruzioni nonché le previsioni relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 3) stralcio della mappa catastale del terreno da lottizzare con gli estremi catastali e di proprietà, nonché i limiti del piano di lottizzazione;
- 4) relazione illustrativa con l'indicazione degli obblighi e delle norme, da trasferirsi eventualmente ai compratori, relativamente ai seguenti punti :
 - a) indicazione delle aree da cedere gratuitamente al Comune per le opere di urbanizzazione primaria;
 - b) indicazione dell'eventuale quota parte di aree da cedere gratuitamente al Comune per le opere di urbanizzazione secondaria;
 - c) strade di accesso alla proprietà;
 - d) strade residenziali;
 - e) aree di soste e di parcheggio;
 - f) fognatura;
 - g) rete di alimentazione idrica;
 - h) rete delle linee di distribuzione di energia elettrica;
 - i) impianto di pubblica illuminazione;
 - l) spazi di verde attrezzato;
 - m) indice di fabbricabilità, altezza di fabbrica, allineamenti e distacchi dai confini, dai fabbricati e dai cigli stradali;
 - n) destinazione degli edifici in armonia con le norme del Programma di Fabbricazione;
 - o) eventuali servitù e limitazioni gravanti sull'area (ad esempio : linee elettriche inamovibili, vincoli posti dalla Sovrintendenza ai Monumenti, limitazioni da leggi e/o atti amministrativi, ecc.).

Lungo le strade di lottizzazione si intendono assentiti - senza indennizzo - anche gli impianti e/o l'esercizio dei servizi pubblici destinati a soddisfare l'esigenze generali.

Articolo 36 - CONVENZIONI DI LOTTIZZAZIONE

La convenzione di cui all'art. 34, comma 2°, del presente Regolamento Edilizio, deve prevedere :

à) la realizzazione, a cura e spese della proprietà e secondo le prescrizioni tecniche stabilite dal Comune, delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 4 della legge 29 settembre 1964, n.847, e cioè :

- 1 strade residenziali;
- 2 spazi di sosta e parcheggio;
- 3 fognatura;
- 4 rete idrica e distribuzione gas;
- 5 rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- 6 illuminazione pubblica;
- 7 spazi di verde attrezzato.

b) la assunzione di una quota parte degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria interessanti la lottizzazione, mediante cessione di superfici corrispondenti o mediante prestazioni pecuniarie equivalenti, o, altrimenti, mediante assunzione di una quota parte delle opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi;

c) i termini - anche graduati nel tempo ma in ogni caso compresi entro dieci anni - di adempimento delle obbligazioni assunte;

d) le garanzie finanziarie idonee ad assicurare al Comune la possibilità di realizzare - a spese del contraente che fosse divenuto inadempiente - le opere previste nella convenzione a carico della proprietà.

Gli impianti dei servizi (strade, fognature, illuminazione, acqua, ecc.) della lottizzazione passeranno gratuitamente in proprietà del Comune, dietro sua richiesta, dopo che sia stata accertata la loro regolare esecuzione.

Il passaggio di proprietà trasferirà al Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Sino a che ciò non sarà avvenuto, la proprietà dovrà provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria.

INDICI E NORME DI EDIFICAZIONE

Articolo 37 - INDICI E NORME REGOLANTI LA FABBRICAZIONE - DENSITA'
EDILIZIA - RAPPORTO DI COPERTURA

Superficie fabbricabile : si intende la superficie del lotto o del comparto edificabile, comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria di cui sia prevista la cessione gratuita al Comune.

Area fabbricabile utile : si intende l'area di pertinenza della costruzione, con esclusione di sedi stradali e delle aree pubbliche.

Superficie coperta : si intende la superficie lorda edificata al piano terreno o al piano rialzato, con l'aggiunta delle proiezioni dei volumi di utilizzazione superiori emergenti. Nel computo dell'area coperta non verrà conteggiata la proiezione di pensiline e tettoie a sbalzo fino ad una sporgenza massima di 4,50 m.

Rapporto di copertura : si intende il rapporto tra la superficie coperta e la superficie del lotto di proprietà.

Altezza di un fabbricato : si intende l'altezza misurata dal piano di spiccato del marciapiede (esistente o determinato con verbale dal Tecnico Comunale) o dal piano di spiccato del suolo circostante all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

Densità edilizia territoriale : si intende il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie fabbricabile.

Densità edilizia fondiaria : si intende il rapporto tra il volume massimo costruibile e l'area edificabile utile.

Volume di un fabbricato : il volume di un fabbricato si calcola moltiplicando ciascuna superficie coperta, computata come sopra, per l'altezza misurata dal piano di spiccato del marciapiede o del suolo circostante, all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

Ai fini del calcolo del volume deve essere considerato tutto ciò che è realizzabile fuori terra; in ogni caso vanno compresi nel calcolo :

- il volume delle costruzioni esistenti da conservare;
- i corpi chiusi aggettanti (bow-windows);
- i balconi aventi tre lati chiusi.

Vanno esclusi dal computo :

- i volumi tecnici interrati e quelli oltre la soletta dell'ultimo piano abitabile;
- i volumi netti destinati a portici e gallerie, purchè permanentemente aperti;
- i balconi completamente a sbalzo;
- il volume fuori terra delle costruzioni accessorie fino ad un'altezza massima di 2,60 m.

Qualora il proprietario non disponga di area sufficiente potrà asservire in perpetuo una fascia di terreno confinante, purchè non già vincolato, mediante atto notarile registrato e trascritto, copia del quale dovrà essere unita alla pratica edilizia.

Articolo 38 - VINCOLI DI SUPERFICIE COPERTA E DI CUBATURA - IMPEGNATIVA VOLUMETRICA

Le superfici coperte ed i volumi fabbricati secondo gli indici di fabbricabilità ammessi per le singole zone restano vincolati alle aree che li contengono anche agli affetti degli eventuali trasferimenti parziali o totali di proprietà.

Il frazionamento di un terreno sulla quale insistono delle costruzioni, potrà essere effettuato solo nel caso che l'area, che rimarrà a disposizione per gli edifici esistenti, abbia la superficie minima prescritta dal Programma di Fabbricazione sia agli effetti del rapporto planivolumetrico che delle distanze.

Il calcolo del volume di una costruzione deve essere eseguito come specificato nell'art. 37 del presente Regolamento, nonchè dovrà comprendere quella parte di volume, anche seminterrato, eventualmente destinato a residenza, ad uffici o ad attività produttive con la sola esclusione dei volumi tecnici.

Nella richiesta di licenza edilizia i proprietari delle aree interessati devono sottoscrivere un'impegnativa volumetrica indicando i seguenti elementi :

- estremi del progetto e della domanda di licenza edilizia;
- situazione urbanistica del lotto o dei lotti interessati;
- situazioni dei medesimi lotti, sotto il profilo delle altre leggi e degli atti amministrativi disciplinanti l'utilizzazione di essi;
- ubicazione ed entità delle aree soggette a vincolo di non edificabilità (ad esempio : spazi per parcheggi, strade, verde , ecc.) in relazione alla costruzione;
- entità della volumetria realizzata nel progetto e di quella eventualmente ancora realizzabile secondo gli strumenti urbanistici;
- modalità di utilizzo degli spazi inedificati;
- oneri contributivi assunti per l'esecuzione di allacciamenti ai servizi pubblici.

Questo atto dovrà essere sottoscritto e consegnato in duplice copia, di cui in bollo, al Sindaco prima del rilascio della licenza edilizia, onde evitare che una stessa area mediante successivi frazionamenti venga più volte utilizzata per il calcolo del volume edificabile.

Articolo 39 - ALTEZZA DEI FABBRICATI

L'altezza dei fabbricati è commisurata alla larghezza dello spazio pubblico, e ai fini della sua determinazione si considerano come spazi pubblici esclusivamente strade e piazze. Tale altezza non può essere superiore a una volta la larghezza delle suddette strade e piazze, aumentate dell'eventuale arretramento anche se ciò avvenga ai piani superiori.

L'arretramento di un fabbricato in fregio ad una via dà diritto a chi si arretra di calcolare l'altezza del suo fabbricato computando l'arretramento nella larghezza della strada, ma di tale arretramento non potrà beneficiare il fronteggiante.

La larghezza stradale si determina con la media delle misure prese sulle normali ai due estremi del prospetto del fabbricato, non tenendo conto della maggiore ampiezza eventualmente dovuta all'incontro di esse normali con vie trasversali.

Gli edifici che vengono costruiti all'angolo di strade di larghezza diversa, possono raggiungere l'altezza consentita per la strada più larga anche sul fronte prospettante quella più angusta, per un'estensione non maggiore di 12,00 m., purchè il tratto di fronte prospettante sullo spazio di maggiore larghezza abbia un'estensione di almeno 12,00 m.

L'elevazione delle facciate o dei prospetti sul piano stradale dovranno, inoltre, essere contenute entro i limiti indicati del Titolo IV del presente Regolamento in relazione alla zona in cui sorge l'edificio.

ARTICOLO 40 - NORME PER LA MISURA DELL'ALTEZZA DEI FABBRICATI

Agli effetti dell'articolo precedente, l'altezza degli edifici sarà misurata dal piano del marciapiede stradale o dal piano di spiccato del terreno circostante all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

Nel caso manchi il marciapiede o non si abbia una sicura quota di riferimento per la misura dell'altezza, tale quota potrà essere richiesta all'Ufficio Tecnico Comunale.

Al di sopra dell'altezza massima fissata per ciascuna zona, nessuna costruzione potrà emergere rispetto alla sagoma limite mantenuta entro una retta originata alla sommità della gronda e inclinata di 45° rispetto alla orizzontale.

Quando l'edificio sorga lungo strade in pendio, l'altezza massima da considerare deve essere quella media.

Articolo 41 - AREE COPERTE E CORTILI

Entro il perimetro del lotto, destinato all'edificazione, il rapporto di copertura dovrà essere contenuto entro i limiti fissati nel Titolo IV del presente Regolamento in relazione alla zona nella quale trovasi inserito il lotto stesso.

Nei nuovi edifici o nelle aree di loro pertinenza si debbono riservare appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 20 metri cubi di costruzione.

Per cortile si intende uno spazio libero da costruzioni, delimitato da aree fabbricate o fabbricabili, che può anche essere aperto da un lato verso la pubblica via o verso un'area comunque non fabbricabile e sul quale hanno necessario prospetto locali di abitazione, ufficio e laboratorio.

L'area del cortile non deve essere inferiore a $\frac{1}{4}$ della somma delle superfici delle pareti che vi prospettano. Le pareti prospettanti sul cortile non possono essere più alte di una volta e mezzo la larghezza del cortile presa ad angolo retto sulla metà della parete stessa; comunque i cortili non potranno avere larghezze inferiori a 6,00 m.

La misurazione dell'altezza delle pareti prospicienti il cortile agli effetti del calcolo di verifica di cui sopra, sarà misurata come al precedente art. 40.

L'area dei cortili potrà essere tanto di ragione esclusiva dell'edificio, come appartenere a due o più proprietà finitime. In questo ultimo caso i cortili confinanti, agli effetti del calcolo, potranno essere considerati come un unico cortile, purchè ciò risulti da analoga convenzione di reciproca servitù perpetua da stipularsi tra i rispettivi confinanti a loro spese, a mezzo di atto pubblico da trascriversi; al Comune spetterà la prova dell'avvenuta trascrizione.

Le pareti divisorie di proprietà nei cortili formati ai sensi del presente articolo, quando siano costituite da muri non eccedenti l'altezza di 3,00 m., verranno considerate come non esistenti.

Nel centro storico sono tollerate le superfici dei cortili esistenti; è vietato in ogni caso qualsiasi opera edilizia per effetto della quale vengano a mancare o peggiorare, se deficienti, le condizioni regolamentari dei cortili preesistenti.

Si potrà prescindere dal calcolo di verifica e quindi ammettere senz'altro come regolamentari i cortili aperti da un lato verso la pubblica via, quando esista uno dei seguenti requisiti:

- 1) che la lunghezza del lato aperto non sia inferiore a 10,00 m.;
- 2) che la profondità massima non ecceda una volta e mezza l'ampiezza del lato aperto verso strada.

Articolo 42 - CAVEDI

Soltanto in caso di assoluta e comprovata necessità ed esclusivamente per la diretta illuminazione ed aereazione dei servizi igienici, delle camere di cottura, delle anticamere, dei disimpegni è ammessa la costruzione di cavedi con l'area e con i lati non inferiori a quelli risultanti dalla seguente tabella:

Altezza media del cavedio	area minima	lato minimo
fino a 7,00 m.	9,00 mq.	3,00 m.
da 7,00 m. a 10,10 m.	12,00 mq.	3,50 m.
oltre i 10,10 m.	16,00 mq.	4,00 m.

I cavedi dovranno essere accessibili al piano del pavimento e opportunamente aereati. Sarà ammessa la copertura soltanto se a vetri, o materiale trasparente, e quando l'area libera dell'apertura in giro di tetto, alla sommità del cavedio, equivalga almeno a $\frac{2}{3}$ dell'area del cavedio.

Articolo 43 - DISTANZA TRA FABBRICATI

Per distanza tra i fabbricati si intende la distanza minima tra le pareti di edifici che si prospettano per uno sviluppo superiore a 3,00 m.. Due pareti si considerano prospettanti tra loro quando abbiano allineamenti paralleli o determinanti un angolo inferiore a 45°. Una parete con aperture di soli vani di servizio o accessori non si considera finestrata.

Le distanze minime dei fabbricati tra di loro sono stabilite per ogni zona nel Titolo IV del presente Regolamento Edilizio e nella Tabella dei Tipi Edilizi allegata al presente elaborato.

Articolo 44 - DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETA'

Per distanza dal confine si intende la distanza minima di un edificio dal confine del lotto o del comparto, misurata perpendicolarmente al confine.

La distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà è stabilita per ogni zona nel Titolo IV del presente Regolamento e sono, altresì, evidenziate nella Tabella dei Tipi Edilizi, allegata al presente elaborato.

Sono ammesse distanze inferiori, nei casi previsti dal Titolo IV del presente Regolamento.

In tutte le zone è ammessa la costruzione di un edificio a confine quando sul confine stesso è costruito contemporaneamente un altro edificio che deve formare col primo un unico complesso architettonico, oppure esista già sul confine un altro edificio con parete cieca, nel quale valgono le norme di cui ai commi seguenti.

Quando, in fregio ad una via pubblica o privata, esista già un edificio con una o più fronti cieche, poste a confine, è obbligatoria la costruzione in aderenza limitatamente alla lunghezza della fronte stessa. Il confinante, in tal caso, può edificare in aderenza sino al raggiungimento dell'altezza in gronda delle pareti esistenti, ma comunque non oltre l'altezza massima prevista per ogni singola zona. Il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, può vietare l'edificazione in aderenza ove ravvisi un deturpamento dell'ambiente urbano; in ogni caso l'accostamento a confine non potrà superare il normale corpo doppio, per un valore massimo di 12,50 m. e l'edificio dovrà avere i rimanenti lati a distanza regolamentare verso terzi e verso strada.

Nel caso di asservimento di aree confinanti, per distanze e superfici regolamentari, le necessarie convenzioni dovranno risultare da atto pubblico registrato e trascritto; al Comune spetterà una copia dell'atto stesso.

Articolo 45 - DISTANZE E ARRETRAMENTI DAL CIGLIO STRADALE

Nella zona del centro storico è obbligatoria la costruzione a filo della linea stradale, salvo rettifiche che potranno essere imposte dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia e la Soprintendenza ai Monumenti.

E' ammesso l'arretramento della linea di fabbrica lungo una strada, quando si stipuli una convenzione fra tutti i frontisti o tronco di strada stessa, con l'intervento od il consenso del Sindaco.

Chi tuttavia intendesse arretrare il proprio fabbricato dalla linea della strada può chiedere il permesso al Sindaco, il quale lo accorderà solo quando risulti garantito che si adotteranno tutti i provvedimenti necessari per evitare che rimangano scoperti i muri di frontespizio, provvedendo alla formazione di corpi di raccordo

sui fianchi delle case contigue che per effetto dell'arretramento rimarrebbero esposte alla pubblica vista.

In tutti i casi, sia per costruzioni arretrate rispetto alla linea stradale che per costruzioni a blocco isolato che sorgeranno su lotti confinanti con strade ed aree pubbliche esistenti o previste, le facciate dovranno essere mantenute parallele al ciglio stradale; in caso diverso si dovrà adottare una disposizione che il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, giudichi rispondente ai criteri informativi del Programma di Fabbricazione nei riguardi del quadro urbano. Si dovrà altresì provvedere ad una decorosa sistemazione delle zone di arretramento.

Nelle aree di arretramento lungo le strade non è ammessa alcuna edificazione in assoluto, anche sottoterra (compresi serbatoi, pozzetti e simili), a distanza inferiore a sei metri dall'asse stradale.

Fuori dal perimetro del centro abitato, come indicato nella Tavola dell'Azzonamento allegata al presente Regolamento Edilizio, debbono osservarsi nella edificazione le minime distanze a protezione del nastro stradale, misurate a partire dal ciglio stradale, in base al D.M. 1° aprile 1968 a mente dell'art. 41 septies della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, modificata ed integrata dalla legge 6 agosto 1967, n. 765.

Le distanze da osservarsi nella edificazione a partire dal ciglio stradale, da misurarsi in proiezione orizzontale sono così stabilite :

- | | |
|--|----------|
| A) Autostrade di qualunque tipo, raccordi, aree di accesso per le autostrade e la rete viaria della zona | 60,00 m. |
| B) Strade di grande comunicazione o di traffico elevato, quali le Strade Statali, comprendenti itinerari internazionali; i raccordi autostradali non riconosciuti e le strade a scorrimento veloce | 40,00 m. |
| C) Strade di media importanza: le Strade Statali non comprese nella categoria precedente; le Strade Provinciali e e Comunali di larghezza 10,50 m. | 30,00 m. |
| D) Strade di interesse locale: le strade provinciali e comunali di larghezza inferiore a 10,50 m. | 20,00 m. |

Agli incroci e biforcazioni le fasce di rispetto sono incrementate dall'area triangolare avente due lati sugli allineamenti di distacco, la cui lunghezza, a partire dal loro punto di intersezione sia uguale al doppio delle distanze sopra specificate alle rispettive strade, e il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi.

P R E S C R I Z I O N I U R B A N I S T I C H E

Articolo 46 - STRADE - STRADE PRIVATE - LOTTI PRIVI DI ACCESSO DA SPAZI PUBBLICI

Le strade pubbliche di nuova formazione e quelle esistenti per le quali sia prevista una sistemazione devono avere una larghezza di almeno 8,00 m. , se di traffico principale, e di 6,00 m., se esclusivamente di accesso ai lotti di proprietà; in corrispondenza degli incroci stradali dovranno essere previsti smussi per facilitare il traffico stesso.

Le costruzioni che dovessero sorgere in fregio a nuove strade dovranno osservarsi le prescrizioni fissate per ogni singola zona e non dovranno lasciare, entro la zona di arretramento, strutture che possano impedire un futuro allargamento della strada; la zona di arretramento così risultante dovrà essere mantenuta a giardino e limitata verso la sede stradale da decorosa cancellata.

Quando uno o più proprietari intendono aprire o anche iniziare una strada privata aperta al pubblico passaggio, devono presentare al Sindaco il relativo progetto, ottenerne l'approvazione ed addivenire a regolare atto pubblico con l'intervento del Comune dal quale risulti l'obbligo a loro carico di provvedere convenientemente alla sistemazione, all'illuminazione ed alla nettezza della strada stessa nei modi prescritti, salvo le disposizioni di legge relative ai consorzi per le strade vicinali.

E' vietata l'apertura di strade che non siano in piena conformità o correlazione organica col Programma di Fabbricazione.

Le costruzioni in fregio alle strade private aperte al pubblico passaggio sono soggette alle disposizioni del presente "regolamento", precisamente come se prospettassero su una via pubblica.

Chi intendesse fabbricare su aree non fronteggianti strade o piazze già aperte al pubblico passaggio, dovrà prima comprovare di avere stabilito col Comune gli accordi per un eventuale accesso al costruendo edificio da strada pubblica esistente, o da strada privata aperta al pubblico passaggio.

Articolo 47 - PARCHEGGI PRIVATI

Nelle nuove costruzioni, e nel caso di edifici risultanti da sistemazioni strutturali di costruzioni esistenti, a qualsiasi uso adibite o anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi, in misura non inferiore a 1,00 mq. per ogni 20 mc. di costruzione.

I parcheggi possono essere ricavati nella stessa costruzione ovvero in aree esterne oppure promiscuamente; quando, per ragioni di indisponibilità di terreno o per la conformazione del terreno stesso non sia possibile ricavare lo spazio per i parcheggi entro l'area di pertinenza della costruzione, sarà ammesso che lo spazio sia ricavabile in altro luogo, accessibile dalla pubblica via, che si presenti idoneo dal punto di vista ubicazionale e funzionale al

l'effettivo servizio dell'edificio, e che sia asservito all'edificio stesso con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, a mezzo di atto da trascriversi a cura e spese del proprietario.

Nei nuovi edifici, oltre agli spazi per parcheggi privati di cui sopra, si dovrà provvedere alla costruzione di un'autorimessa ogni 400 mc. di volume fuori terra, computato secondo i criteri dell'articolo 37 del presente Regolamento; è fatto divieto assoluto di cambiare la destinazione o l'uso delle autorimesse.

Gli accessi ai parcheggi privati debbono essere ubicati in modo da non provocare intralci alla circolazione della pubblica via.

Nei nuovi insediamenti di carattere industriale si dovranno osservare i disposti dell'art. 5 del D.L. 2 aprile 1968, e cioè si dovrà lasciare, lungo il fronte stradale, un'area, non minore del 10% dell'area totale, per il parcheggio e a spazi pubblici.

Nei nuovi insediamenti commerciali, a 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi in aggiunta a quelli di cui il primo comma del presente articolo.

Per i nuovi negozi, dislocati nelle zone residenziali, si devono prevedere 12,50 mq. di posteggio ogni 30 mq. di superficie di vendita, in base alla legge 11 giugno 1971 n. 426.

Articolo 48 - RETTIFICA DEGLI ALLINEAMENTI STRADALI

In caso di costruzioni, ricostruzioni o notevoli trasformazioni di edifici, il Sindaco può imporre in sede di rilascio di semplice licenza edilizia la rettifica in più o in meno degli allineamenti stradali.

Articolo 49 - COSTRUZIONI ADIACENTI A CANALI E A CORSI D'ACQUA

Qualora le costruzioni debbano sorgere in adiacenza a corsi d'acqua demaniali dovrà essere salvaguardata una larghezza di 4,00 m.

Nei casi consentiti dalla situazione dei corsi d'acqua o dai regolamenti a essi relativi, i proprietari finitimi potranno accordarsi tra di loro e con l'Ente proprietario del corso d'acqua per l'eventuale copertura dell'alveo. In tal caso si rimanda alle norme di distanze dai confini e tra gli edifici del presente Regolamento.

Articolo 50 - TERRAPIENTI E MURI DI SOSTEGNO

E' proibito addossare muri di edifici residenziali direttamente a terrapieni, ma dovranno avere sempre una distanza di almeno 3 m. dalla base inferiore della scarpa naturale del terrapieno; oppure dovranno costruirsi muri di sostegno in modo che il piede di questi disti almeno 3 m. dalla costruzione. In ogni caso si faranno opportuni canali di drenaggio per smaltire le acque meteoriche o di infiltrazione.

In tutto il territorio comunale è vietato procedere a modifica

zioni radicali dell'andamento del terreno con sbancamenti e con rilevati che diano luogo alla costruzione di muri di sostegno o di contenimento di altezza superiore a 1,50 m.

In particolare gli sbancamenti dovranno essere limitati in modo da non dare luogo a scarpate naturali verticali o inclinate la cui altezza superi i 2,50 m.

T I T O L O V I I I

D I S C I P L I N A E S T E T I C A D E L L A F A B B R I - C A Z I O N E

Articolo 51 - ASPETTO GENERALE DEI FABBRICATI

Tutti i fabbricati di nuova costruzione o modificati devono avere un aspetto architettonico ed estetico appropriato alla località e all'ambiente in cui sorgono.

Tutti i prospetti presenteranno una compiuta soluzione architettonica, debitamente armonizzata con l'insieme, nonchè con i prospetti degli edifici vicini, con speciale riguardo alla eventuale importanza artistica di questi.

Nel congiungimento di edifici fra loro, non saranno ammesse differenze di livello fra i cornicioni o gronde contigui inferiori a 50 cm.

Articolo 52 - INTONACATURA E COLORITURA DEI FABBRICATI

Tutti i muri di nuova costruzione o rinnovati, compresi i muri di sostegno ed i muri di cinta, quando siano comunque visibili da vie, piazze o da altri luoghi pubblici od aperti al pubblico, devono essere intonacati, salvo nel caso di quelli che, per il loro genere di costruzione, non richiedono intonaco (muri di pietrame a vista, in laterizi a vista o simili)

I muri intonacati vanno pure tinteggiati; la tinta esterna dei muri è soggetta ad approvazione.

Il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, ordinerà il rinnovamento dell'intonaco e della tinta di quelle case e di quei muri che, per il loro stato, fossero di deturpamento.

A tale scopo verrà notificata ai proprietari una intimazione individuale, stabilendo in essa il periodo di tempo per la esecuzione dei lavori, decorso il quale si procederà come per legge.

Quando un edificio esistente, prospiciente su pubblici spazi, venga suddiviso fra due o più proprietari, nei rapporti dell'edilizia si continuerà a considerarlo come un solo stabile indiviso, ed il Sindaco accorderà il visto alle sole riforme che si estendono a tutta la facciata, conservandone la omogeneità, rifiutandolo a quelle che abbiano per risultato il rendere manifesto il frazionamento dello stabile. Il Sindaco, udito il parere della Commissione Edilizia, potrà permettere che non si osservi tale prescrizione, quando non ne possa derivare deturpamento estetico.

Articolo 53 - MURI NUDI DI FRONTESPIZIO

Le stesse disposizioni degli articoli precedenti si applicano ai muri di frontespizio, sia di nuova formazione, sia già esistenti, anche se venuti a scoprirsi per trasformazioni comunque prodotte.

Responsabile per la sistemazione di detti muri sarà in genere il proprietario; qualora però il muro sia venuto a scoprirsi per la demolizione di un fabbricato adiacente, la prima sistemazione del muro sarà da eseguirsi a cura ed a spese del proprietario del fabbricato demolito.

Articolo 54 - COLLOCAZIONE DI INSEGNE, MOSTRE E VETRINE

La facciata dei fabbricati di nuova costruzione, con locali destinati a negozio, dovrà essere predisposta per la collocazione delle relative insegne, che dovrà farsi soltanto nel posto o nei posti prestabiliti della facciata stessa.

La collocazione di qualsiasi insegna, iscrizione, stemma, mostra od affisso pubblicitario è sottoposta alla preventiva autorizzazione del Sindaco, al quale ne dovrà essere presentato il disegno ed il testo.

Le lapidi poste su facciate di casa, anche privata, a ricordo e commemorazione di personaggi o eventi storici, sono da ritenersi inamovibili, salvo consenso del Sindaco.

Qualora targhe o insegne dovessero sporgere sulla pubblica via dovranno essere collocate all'altezza non inferiore a 4,20 m. dal piano stradale.

Articolo 55 - TABELLE STRADALI - NUMERI CIVICI - SERVITU' PUBBLICHE

A tutti gli edifici e muri è imposta la servitù di apposizione:

- a) delle targhe e scritte per la denominazione delle vie e delle piazze;
- b) delle targhe e scritte per la numerazione delle case;
- c) dei segnali stradali;
- d) delle piastrine e dei capisaldi per indicazioni topografiche, di tracciamenti e di idranti;
- e) le mensole, i ganci, i cavi, le cordine, le paline, i tubi, gli appoggi per fanali e lampade per la pubblica illuminazione e per i servizi pubblici in genere.

Identica facoltà è riservata per la posa di pali per l'illuminazione pubblica e la segnaletica stradale nello spessore dei muri di cinta od addossati al filo interno degli stessi.

Gli oggetti elencati al comma 1°, qualora siano stati apposti, non devono essere sottratti alla pubblica vista.

L'apposizione degli oggetti elencati al comma 1° viene fatta dal Comune senza oneri per il proprietario dell'edificio. Il proprietario sarà però tenuto al ripristino qualora quanto era stato apposto fosse distrutto o danneggiato per fatto a lui imputabile.

Articolo 56 - INFISSI

Tutte le aperture di porte e di botteghe verso strada devono essere munite di serramenti che non si aprano verso l'esterno nè sporgano in alcuna posizione verso l'esterno.

Qualora l'apertura verso l'esterno sia richiesta per ragioni di sicurezza, dovranno essere presi tutti i provvedimenti necessari per eliminare ogni molestia o pericolo.

Anche le finestre del piano terreno non potranno essere munite di serramenti che si aprano verso l'esterno fino all'altezza di 2,50 metri sopra il piano del marciapiede.

Articolo 57 - SPORTI - BALCONI - SOVRASTRUTTURE - TENDE

Le decorazioni degli edifici e degli infissi di qualsiasi genere, fino all'altezza di 4 m. dal suolo pubblico, non devono sporgere più di 5 cm. sull'area stradale.

Lo zoccolo non potrà occupare nessuna parte del suolo pubblico.

Le pensiline, i balconi, sia aperti che chiusi (bow-windows) e altri sporti devono avere il piano della soglia di altezza non inferiore a 4,20 m. dal piano stradale, sia se aggettanti su spazi pubblici che su fasce di rispetto lungo le strade.

I balconi chiusi su parete verso strada di fabbricati a cortina debbono avere dagli edifici confinanti una distanza non minore di 3,00 m.

In nessun caso gli sporti potranno superare la misura di 1,20 m. se insistono su spazi pubblici o su fasce di rispetto lungo le strade.

Nelle strade larghe meno di 6 m. la costruzione di sporti è sempre vietata, eccezion fatta per le gronde.

Nelle zone A è ammessa la conservazione ed il ripristino dei balconi esistenti.

Non si possono costruire servizi igienici sporgenti dai muri; nè si possono conservare quelli che divengono visibili da spazi pubblici in seguito a modificazione del fabbricato.

I distacchi minimi dei fabbricati dai confini, consentiti dal presente Regolamento, potranno essere occupati con corpi aggettanti (scale, balconi aperti, pensiline, gronde ecc.) per una profondità non superiore a 1/3 dei distacchi medesimi.

Le costruzioni aggettanti costruite come sopra specificato non potranno in alcun modo essere tra loro collegate sui piani diversi, poichè in tal caso la loro massima sporgenza acquisterà agli effetti della distanza dai confini, il valore di fronte del fabbricato.

Il Sindaco può concedere l'apposizione alle porte ed alle finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico, con l'osservanza delle condizioni che riterrà di imporre nei singoli casi.

Le disposizioni di questo articolo si estendono anche alle case che prospettano su area di proprietà privata ma aperta al pubblico passaggio.

Articolo 58 - MARCIAPIEDI - PORTICATI

Lungo tutti gli edifici e muri di cinta posti in fregio a spazi pubblici comunali l'Amministrazione Comunale provvederà a far sistemare i marciapiedi nel modo e nel momento che riterrà più opportuni.

I proprietari saranno tenuti a concorrere per i 2/3 della spesa di prima sistemazione e successiva pavimentazione definitiva dei marciapiedi fronteggianti le loro rispettive proprietà.

Ove il pagamento del contributo non venga effettuato nel termine che verrà fissato dall'Amministrazione Comunale, prima dell'inizio dei lavori, l'esazione verrà fatta per mezzo dell'esattore comunale.

Se la sistemazione a marciapiede si estende oltre i 2,00 m. di larghezza, l'obbligo di concorso dei proprietari è limitato ad una zona larga 2,00 m.

Eventuali portici dovranno essere pavimentati con materiale riconosciuto idoneo dal Sindaco.

Le livellette per la pavimentazione dei marciapiedi, ed altri pubblici passaggi, dovranno essere richieste al Sindaco dai proprietari e saranno indicati sul luogo a cura del Tecnico Comunale.

Articolo 59 - SISTEMAZIONE E RECINZIONE DI SPAZI LIBERI

Gli spazi liberi circostanti gli edifici in serie aperta, in quanto visibili da vie o piazze di pubblico transito, potranno :

- a) essere delimitati con una recinzione di altezza non superiore di 1,50 m., costituita da cancellata in legno o in ferro o in rete metallica su muretto di base di altezza media non superiore a 0,50 m.;
- b) essere sistemati a giardino arboreo, ad eccezione degli spazi destinati alla manovra ed alla sosta dei veicoli o a deposito nel caso di insediamenti produttivi.

I muri di cinta esistenti prospicienti su vie o piazze sistemate o in via di sistemazione, dovranno avere carattere decoroso.

TITOL O IX

NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Articolo 60 - SALUBRITA' DEL TERRENO

E' vietato costruire edifici su terreni usati in precedenza come deposito di immondizie o di materie putrescibili o insalubri se non dopo adatta opera di bonifica che rimetta il terreno in condizioni igieniche accettabili.

E' pure vietato costruire su terreni umidi o soggetti a infiltrazioni di acqua o non adatti al facile deflusso delle acque piovane o di rifiuto.

In ogni caso si dovrà avere cura di evitare infiltrazione di umidità con opportuni sbancamenti verso terrapieni, con drenaggi e mediante la separazione delle fondazioni dalle sovrastanti strutture con adatti materiali impermeabili.

Articolo 61 - CARATTERISTICHE DEI TERRENI EDILIZI E FONDAZIONI

E' vietato costruire edifici sul ciglio o al piede di dirupi, su terreni di non buona consistenza, detritici o franosi, o comunque inclini a scoscendere, o sul confine tra terreni di differenti caratteristiche meccaniche.

Le fondazioni dovranno essere previste in relazione alla natura del terreno, tenendo conto della escursione della falda freatica sotterranea.

Il piano di appoggio delle fondazioni dovrà assicurare una reazione alle sollecitazioni trasmesse dall'opera, compatibile con le strutture e la natura del terreno d'appoggio; dovranno in ogni caso essere evitate differenze di assestamento tra le diverse parti dello stabile.

Articolo 62 - STRUTTURE DEGLI EDIFICI

In qualsiasi opera edilizia debbono essere osservate le buone regole dell'arte del costruire.

Le murature in elevazione devono essere eseguite secondo le migliori regole dell'arte, con buoni materiali. Nelle murature di pietrame è vietato l'uso di ciottolame, se non convenientemente spaccato e lavorato. Quando il pietrame non presenti piani di posa regolari, la muratura deve essere interrotta da ricorsi di mattoni pieni a due filari o da fasce continue di conglomerato cementizio dello spessore non inferiore a 12 cm. estesi, nell'uno e nell'altro caso, a tutta la larghezza del muro. La distanza reciproca di tali ricorsi o fasce non deve essere maggiore di 1,60 m. da asse ad asse.

I progetti di edifici per abitazione dovranno prevedere un sovraccarico accidentale di almeno 250 kg/mq.

Le strutture dei piani fuori terra ed in particolare le ossature delle coperture non devono, in alcun caso, dare luogo a spinte orizzontali. Le murature portanti devono essere rese solidali tra loro mediante opportune ammorsature agli innesti e agli incroci, evitando in modo assoluto di ubicare ivi canne fumarie e vuoti di qualsiasi genere.

Le travi in ferro dei solai a voltine o tavelloni devono appoggiare sui muri per almeno 2/3 dello spessore dei muri stessi e le loro testate devono essere annegate ed ancorate nei telai di cui al seguente comma.

Nei casi in cui le murature portanti abbiano spessore di 40 cm. o di 30 cm., gli appoggi non possono essere inferiori a 30 cm. e 25 cm. rispettivamente. Nei corpi di fabbrica multipli le travi degli ambienti contigui debbono essere, almeno ogni 2,50 m., rese solidali tra loro in corrispondenza del muro comune di appoggio.

In tutti i fabbricati in muratura si deve eseguire, in corrispondenza dei solai di ogni piano e del piano di gronda, un cordolo in cemento armato sui muri perimetrali e su tutti gli altri interni importanti. Tali cordoli debbono essere estesi a tutta la larghezza dei muri su cui appoggiano ed avere un'altezza minima di 16 cm.

La loro armatura longitudinale deve essere costituita da almeno quattro tondini di ferro di almeno ϕ 10 mm., uno in corrispondenza di ciascun angolo con legature trasversali.

I solai in cemento armato, normale e precompresso, e quelli di tipo misto, anche quando prefabbricati, devono essere incastrati nei cordoli di cui al comma precedente. Questi cordoli non devono avere altezza inferiore a quella complessiva del solaio continuo o della maggiore dei solai contigui. I solai di tipo misto devono essere eseguiti con armatura metallica e tenendo presenti le norme vigenti all'atto dell'inizio dei lavori per la esecuzione e l'accettazione.

E' vietato eseguire modifiche e lavori di grande riparazione ad edifici non rispondenti al presente Regolamento Edilizio per strutture e per altezze in rapporto alle larghezze stradali a meno che non si tratti di fabbricati di eccezionale importanza storica, artistica ed archeologica.

Articolo 63 - NORME PER LA DISCIPLINA DELLE OPERE DI CONGLOMERATO CEMENTIZIO ARMATO, NORMALE E PRECOMPRESSO ED A STRUTTURA METALLICA

Sono considerate opere in conglomerato cementizio armato normale quelle composte da un complesso di strutture in conglomerato cementizio ed armature che assolvono ad una funzione statica.

Sono considerate opere in conglomerato cementizio armato precompresso quelle composte di strutture in conglomerato cementizio ed armature nelle quali si imprime artificialmente uno stato di sollecitazione addizionale di natura ed entità tali da assicurare permanentemente l'effetto statico voluto.

Sono considerate opere a struttura metallica quelle nelle quali la statica è assicurata in tutto o in parte da elementi strutturali in acciaio o in altri metalli.

La realizzazione delle opere di cui ai commi precedenti deve avvenire in modo tale da assicurare la perfetta stabilità e sicurezza delle strutture e da evitare qualsiasi pericolo per la pubblica incolumità.

La costruzione delle opere di cui ai commi 1, 2, 3 del presente articolo deve avvenire in base ad un progetto esecutivo redatto da un ingegnere o architetto o geometra o perito industriale edile iscritti nel relativo albo, nei limiti delle rispettive competenze.

L'esecuzione delle opere deve aver luogo sotto la direzione di un ingegnere o architetto o geometra o perito industriale edile iscritti nel relativo albo, nei limiti delle rispettive competenze.

Per le opere eseguite per conto dello Stato, non è necessaria l'iscrizione all'albo del progettista, del direttore dei lavori e del collaudatore.

Le opere di cui ai commi 1, 2, 3 del presente articolo devono essere denunciate dal costruttore all'Ufficio del Genio Civile di Cremona prima del loro inizio.

Nella denuncia devono essere indicati i nomi ed i recapiti del committente, del progettista delle strutture, del direttore dei lavori e del costruttore.

Alla denuncia devono essere allegati :

- a) il progetto dell'opera in duplice copia, firmato dal progettista, dal quale risultino in modo chiaro ed esauriente le calcolazioni e-

seguite, l'ubicazione, il tipo, le dimensioni delle strutture, e quanto altro occorre per definire l'opera sia nei riguardi dell'esecuzione sia nei riguardi della conoscenza delle condizioni di sollecitazione;

b) una relazione illustrativa in duplice copia firmata dal progettista e dal direttore dei lavori, dalla quale risultino le caratteristiche, le qualità e le dosature dei materiali che verranno impiegati nella costruzione.

Anche le varianti che nel corso dei lavori si volessero introdurre alle opere, soggette a tale disciplina, previste nel progetto originario, dovranno essere denunciate, prima di dare inizio alla loro esecuzione, all'Ufficio del Genio Civile nella forma e con gli allegati previsti nel presente articolo.

Nei cantieri, dal giorno di inizio delle opere di cui ai primi tre commi del presente articolo a quello di ultimazione dei lavori, devono essere conservati la copia del progetto e quella della relazione debitamente vistati dall'Ufficio del Genio Civile.

A strutture ultimate, entro il termine di sessanta giorni, il direttore dei lavori depositerà al Genio Civile una relazione, in duplice copia, sull'adempimento degli obblighi, esponendo :

a) i certificati delle prove sui materiali impiegati emessi da laboratori ufficiali;

b) per le opere in conglomerato armato precompresso, ogni indicazione inerente alla tesatura dei cavi ed ai sistemi di messa in coazione;

c) l'esito delle eventuali prove di carico, allegando le copie dei relativi verbali firmati per copia conforme.

Delle due copie della relazione, una, con l'attestazione dell'avvenuto deposito, sarà restituita al direttore dei lavori che provvederà a consegnarla al collaudatore unitamente agli atti relativi alla progettazione e la calcolazione delle strutture in esame.

Tutte le opere di cui ai primi tre commi del presente articolo debbono essere sottoposte a collaudo statico.

Il collaudo deve essere eseguito da un ingegnere o da un architetto, iscritto all'albo da almeno dieci anni, che non sia intervenuto in alcun modo nella progettazione, direzione ed esecuzione dell'opera.

La nomina del collaudatore spetta al committente il quale ha l'obbligo di comunicarla al Genio Civile entro 60 giorni dall'ultima fine dei lavori.

Quando non esiste il committente ed il costruttore esegue in proprio, è fatto obbligo al costruttore di chiedere, nel termine indicato nel precedente comma, all'ordine provinciale degli ingegneri o a quello degli architetti, la designazione di una terna di nominativi fra i quali sceglie il collaudatore.

Il collaudatore deve redigere due copie del certificato di collaudo e trasmetterle all'Ufficio del Genio Civile, il quale provvede a restituirne una copia, con l'attestazione dell'avvenuto deposito da consegnare al committente.

Per il rilascio di licenza di uso o di abitabilità, se prescritte, occorre presentare all'ente preposto una copia del certificato di collaudo con l'attestazione, da parte dell'Ufficio del Genio Civile, dell'avvenuto deposito.

Il Sindaco ha il compito di vigilare sulla osservanza degli adempimenti previsti dal presente articolo, a tale fine si avvale dei funzionari comunali.

I funzionari che accertino l'inosservanza degli adempimenti previsti redigono processo verbale, che, a cura del Sindaco, verrà inoltrato al Pretore e alla Prefettura per i provvedimenti previsti dall'art. 12 della legge 5 novembre 1971, n. 1086.

Le disposizioni del presente articolo non si applicano alle opere costruite per conto dello Stato o per conto delle Regioni, delle Provincie e dei Comuni, aventi un Ufficio Tecnico con a capo un ingegnere.

Articolo 64 - SCALE - ASCENSORI

Tutti gli edifici dovranno essere provvisti : di una scala continua dalla base alla sommità qualora l'area coperta sia non maggiore di 400 mq.; di due scale, opportunamente distanziate una dall'altra, quando l'area coperta sia superiore a 400 mq. e fino a 750 mq.

Se l'area coperta è superiore a 750 mq. dovrà essere predisposta una scala in più ogni 350 mq. o frazione, ammettendosi di poter ritenere trascurabile un residuo non superiore ai 100 mq., e sentito il parere della Commissione Edilizia.

Tutte le scale devono essere sufficientemente aereate ed illuminate con serramenti apribili; è ammessa l'aereazione e l'illuminazione dall'alto mediante lucernario agevolmente apribile, di superficie non inferiore alla metà della superficie del vano scale, per le scale che servono due soli piani oltre il terreno. In questo caso le rampe dovranno avere uno spazio vuoto al centro non minore di 1,00 mq.

Possono prendere luce e aria dal vano scala soltanto gli ingressi.

Le rampe di scala e i pianerottoli debbono avere una larghezza minima di 1,00 m. negli edifici ad uso abitazione aventi più di due piani e di 1,20 m. negli edifici ad altra destinazione.

Alla sommità del vano corsa degli ascensori e del locale macchine devono essere praticate aperture di ventilazione verso l'esterno non inferiori ad 1/20 delle relative superfici di pianta.

Articolo 65 - DEFLUSSO DELLE ACQUE PLUVIALI

Le acque pluviali provenienti dalla copertura dei fabbricati debbono essere raccolte in canali impermeabili e condotte sino alle fognature comunali per acque nere.

I tubi di discesa delle acque pluviali, nelle pareti prospicienti su aree pubbliche, devono essere incassati nel muro fino all'altezza di 3,00 m. dal piano del marciapiede.

I condotti degli scarichi dovranno avere un diametro adeguato ed essere costruiti a regola d'arte con materiale idoneo.

E' vietato in modo assoluto lo scarico o lo stillicidio di acqua su suolo pubblico.

In caso di modifiche alla sede stradale od alla forma della fognatura pubblica, i proprietari delle condutture private che vi fanno

capo sono obbligati a trasferirle o modificarle secondo le esigenze della nuova opera a loro cure e spese.

Qualora non esiste fognatura pubblica in fregio alla proprietà, le acque pluviali potranno essere immesse nei corsi d'acqua naturali eventualmente esistenti in fregio alla proprietà. Qualora ciò non sia possibile, dovranno essere smaltite mediante idonei pozzi perdenti.

E' vietato immettere nelle condutture di acque pluviali acque lorde di qualsiasi natura (liquami, scarichi di cucina, ecc.).

Accadendo rottura verso la strada o verso uno spazio soggetto a servitù di pubblico transito di un tubo che raccoglie le acque pluviali, per cui ne derivi un ingombro od un incomodo ai passanti, il proprietario dovrà opporvi subito un provvisorio riparo. La stabile riparazione sarà poi da eseguire con la massima sollecitudine.

Le aree non edificate dovranno essere sistemate in modo che le acque pluviali che vi cadono non abbiano a riversarsi contro i fabbricati adiacenti, nè sul suolo pubblico.

Articolo 66 - IMPIANTI IGIENICI PUBBLICI E PRIVATI

Ogni edificio comunque destinato a permanenza di persone deve avere un numero di gabinetti dotati dei necessari apparecchi igienici, opportunamente collocati, con un minimo di uno per alloggio, anche se questo è costituito da un solo locale. Per gli alloggi di oltre cinque locali, o con superficie lorda superiore a 150 mq., dovrà essere predisposto un gabinetto in più.

In tutti i locali pubblici (bar, ristoranti, distributori di carburante, ecc.) ed in tutti gli uffici frequentati dal pubblico dovrà essere a disposizione del pubblico una latrina con lavabo.

Tutti i vasi di latrina e gli orinatoi devono essere forniti di chiusura idraulica permanente e dotati di apparecchi a cacciata d'acqua in quantità sufficiente.

Articolo 67 - FOGNATURE DOMESTICHE

Tutte le acque luride provenienti da gabinetti, bagni, acquai, ecc., dovranno essere eliminate mediante idonee tubazioni impermeabili e immesse nella fognatura comunale.

I condotti degli scarichi dovranno avere un diametro adeguato ed essere costruiti a regola d'arte con materiale idoneo.

I condotti di scarico dovranno avere un sifone ispezionabile prima di allacciarsi alla fognatura comunale.

Qualora esiste solo una tombinatura stradale per acque bianche, l'immissione delle acque di rifiuto in tale tombinatura dovrà avvenire previa chiarificazione con fossa biologica, di capacità sufficiente, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, sentito il parere dell'Ufficiale Sanitario.

Nelle zone sprovviste anche di tombinatura per acque chiare, lo smaltimento delle acque di rifiuto potrà avvenire in pozzi perdenti previa chiarificazione mediante fossa biologica, purchè la superficie del terreno assorbente sia ritenuta sufficiente dall'Amministrazione

zione Comunale.

Quando la superficie assorbente non sia, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, sufficiente, si dovrà provvedere con pozzi neri impermeabili costruiti a regola d'arte, da spurgare con le modalità del regolamento d'igiene.

L'uso dei pozzi neri filtranti potrà invece essere consentito in aperta campagna purchè detti pozzi siano costruiti a distanza maggiore di 10 m. dalle abitazioni secondo norme igieniche approvati dall'Ufficiale Sanitario.

Per lo smaltimento delle acque luride industriali dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari ad evitare danneggiamenti alle fognature pubbliche, nonchè inquinamenti di alcun genere.

In caso di modifiche alla sede od alla forma della fognatura pubblica, i proprietari delle condutture private che vi fanno capo sono obbligati a trasferirle o modificarle secondo le esigenze della nuova opera a loro cure e spese.

ARTICOLO 68 - SPAZZATURE DOMESTICHE

Per le modalità di raccolta delle spazzature domestiche e di altri rifiuti organici delle case di abitazione, esercizi pubblici, laboratori, ecc. si dovranno osservare le norme del regolamento Comunale per i servizi di raccolta e di trasporto dei rifiuti solidi urbani.

Negli edifici sono ammesse per la raccolta delle immondizie le canne di caduta quando presentino le seguenti caratteristiche di struttura e di impiego :

- a) esistenza di almeno una canna di caduta per ogni vano scala, con apertura di carico all'esterno;
- b) sezione ovale o rotonda o comunque a spigoli arrotondati e con larghezza minima di 40 cm.; superficie interna liscia, continua, lavabile ed ispezionabile dall'alto;
- c) andamento verticale privo di curve e gomiti;
- d) dispositivo di caricamento a tramoggia con doppio battente in metallo inossidabile o verniciato, di ampiezza non superiore a 30 cm. e collocato a circa 60 cm. dal livello del pavimento.

Articolo 69 - SCARICHI DI VAPORI E FUMI

Ogni focolare, camino, fornello, stufa o cucina, tanto nelle case di abitazione, quanto negli esercizi pubblici e negli stabilimenti industriali, ecc., deve essere fornito di un proprio condotto per la eliminazione del fumo e dei prodotti gassosi della combustione.

Tale condotto deve essere costruito in modo che se ne possa praticare la pulitura meccanica.

I fumaioli dovranno essere costruiti con tutti gli accorgimenti tecnici atti ad evitare lo spandimento nell'atmosfera dei residui della combustione.

T I T O L O X

F O R M A E D I M E N S I O N I D E I L O C A L I

Articolo 70 - ALTEZZA E SUPERFICIE DEI LOCALI ABITABILI

Nei nuovi edifici l'altezza netta interna dei locali abitabili non dovrà essere inferiore a :

- a) 3,00 m. per i locali di abitazione al piano terreno, rialzato e superiori;
- b) 3,20 m. per i negozi;
- c) per i sottotetti abitabili che dovranno essere muniti di adeguato controsoffitto, sarà ammessa un'altezza minima tra pavimento e soffitto di 2,50 m. misurata alle pareti verso l'imposta del tetto, purchè l'altezza media interna non sia inferiore a 3,00 metri.

L'altezza netta interna dei locali viene misurata dal pavimento all'intradosso del soffitto o a metà esatta della freccia nel caso di soffitto a volta.

Ogni locale abitabile deve avere una superficie non minore di 8,00 mq. e un lato non minore di 2,00 m.

Articolo 71 - ILLUMINAZIONE ED AEREAZIONE DEI LOCALI

Ogni locale abitabile deve avere almeno una finestra che si apra direttamente all'esterno verso vie, spazi pubblici, cortili o spazi aperti regolamentari.

La superficie netta di diretta illuminazione ed aereazione delle finestre deve raggiungere almeno $1/8$ per il piano terreno o rialzato, $1/10$ per i piani superiori e $1/12$ per i sottotetti abitabili della superficie di diretta illuminazione ed aereazione.

Articolo 72 - AMBIENTI A PIANO TERRENO

Gli ambienti siti a piano terreno, per poter essere destinati ad abitazione, dovranno essere sempre rialzati sul livello del suolo di almeno 30 cm.

Quando, al di sotto di detti ambienti, non vi siano locali sotterranei o seminterrati, occorrerà che il pavimento sia poggiato sopra un adeguato vespaio.

Le autorimesse singole potranno essere a livello del piano stradale e non essere munite di vespaio.

Nessuna parete di ambiente abitabile dovrà essere appoggiata direttamente contro terra.

Articolo 73 - SEMINTERRATI - CANTINE - SOTTOTETTI

I locali seminterrati, sotterranei e sottotetto non possono essere adibiti alla permanenza di persone.

Per i cantinati l'altezza non potrà essere inferiore a 2,20 m.

Le finestre dei sotterranei delle costruzioni sorgenti in confine con la sede stradale, devono essere aperte nei muri dei fabbricati ed avere una soglia alta almeno 10 cm. dal piano del suolo esterno o del marciapiede ed essere munite di inferriata fissa.

Articolo 74 - CUCINE E CABINE DI COTTURA

Le cucine devono avere una superficie non minore di 8,00 mq. e ricevere aria e luce dall'esterno attraverso una finestra con superficie apribile non inferiore a 0,70 mq.

Le cabine di cottura, locale adibito al solo confezionamento dei cibi, possono avere una superficie minore di quella prevista al comma precedente e non avere diretta illuminazione, in tale caso il locale dovrà essere dotato di un aspiratore per i vapori.

Articolo 75 - GABINETTI E BAGNI

Ogni unità immobiliare (appartamento) deve avere almeno un gabinetto accessibile senza uscire dall'unità immobiliare stessa.

I gabinetti per abitazione devono ricevere aria e luce direttamente dall'esterno; oppure devono avere un impianto di ventilazione meccanica riconosciuto idoneo dal Sindaco.

Il pavimento e le pareti dei gabinetti dovranno essere rivestiti con materiale lavabile fino all'altezza di almeno 1,50 m.

I gabinetti non devono avere comunicazione diretta con le cucine nè con locali abitabili.

Articolo 76 - LOCALI AD USO COLLETTIVO

Nella progettazione e nella esecuzione di edifici destinati ad uso collettivo si dovranno osservare le norme ed i regolamenti speciali che si riferiscono al particolare uso cui verranno adibiti tali edifici.

Articolo 77 - DEPOSITI E MAGAZZINI

Per i magazzini e depositi di derrate e di prodotti pericolosi o molesti per le esalazioni, il Sindaco, sentito l'Ufficiale Sanitario, stabilirà se il deposito possa essere incluso nell'abitato o a quale distanza da questo debba essere posto.

Le autorimesse che non servono soltanto al deposito di autoveicoli, ma anche alla loro pulizia, devono essere provviste di scoli per le acque di lavaggio.

Lo scarico di questi scoli deve essere provvisto di chiusura idraulica permanente.

Articolo 78 - LOCALI A DESTINAZIONE INDUSTRIALE E COMMERCIALE

Nei riguardi delle costruzioni destinate ad aziende industriali o commerciali si richiamano le norme e le sanzioni del Regolamento Generale di Igiene del lavoro, D.P.R. 19 marzo 1956, n. 303.

L'impianto e l'esercizio di industrie con lavorazioni o depositi di materiali insalubri o pericolosi elencati nel D.M. 12 febbraio 1971, sono subordinati ad uno speciale permesso del Sindaco in conformità alle prescrizioni degli articoli 216 e 217 del T.U. delle leggi sanitarie.

L'impianto, l'ampliamento, la trasformazione ed il trasferimento di industrie in genere sono altresì soggetti alla disciplina di cui al D.L. 12 marzo 1946, n. 211 e del succitato D.P.R. 19 marzo 1956, n. 303.

Articolo 79 - FABBRICATI RURALI - RICOVERI PER ANIMALI - CONCIMAIE

I fabbricati rurali, i quali servano all'abitazione temporanea o permanente di persone, sono soggetti alle stesse disposizioni dei fabbricati ad uso abitazione, di cui agli altri articoli del presente Regolamento.

Le stalle, i porcili ed i pollai non devono avere nessuna comunicazione diretta con locali di abitazione, nè apertura a distanza inferiore a 10,00 m., misurati in orizzontale, da porte o finestre di locali di abitazione.

Le stalle devono avere una cubatura di almeno 12,00 mc. per ogni capo di bestiame grosso e 6,00 mc. per ogni capo di bestiame minuto. Il pavimento deve essere impermeabile e facilmente lavabile e disinfettabile ed avere fossetti di scolo per le deiezioni liquide, che dovranno essere addotte in pozzetti impermeabili muniti di chiusura idraulica e di canne di ventilazione di almeno 15 cm. di diametro.

Le finestre delle stalle, dovranno avere una superficie non inferiore a $\frac{1}{5}$ della superficie planimetrica delle stalle stesse. Tutte le pareti dovranno essere intonacate.

Ogni stalla dovrà essere munita di una concimaia con fondo e pareti impermeabili, situata a non meno di 25,00 m. di distanza dalle abitazioni e dalle condutture di acqua potabile, e di 10,00 m. dai confini di proprietà. Le dimensioni della concimaia saranno determinate ai sensi dell'art. 234 del T.U. delle leggi sanitarie.

Entro l'aggregato urbano sono vietate le concimaie scoperte. Quando vi siano stalle, le concimaie devono essere con fondo in pareti impermeabili, avere un orlo sporgente dal suolo per impedire che ad esse affluiscano le acque meteoriche ed essere munite di chiusura a perfetta tenuta.

T I T O L O X I

S I C U R E Z Z A D E L L E C O S T R U Z I O N I

Articolo 80 - STABILITA ' D E L L E C O S T R U Z I O N I

Gli edifici, in qualsiasi maniera siano costruiti, debbono essere progettati ed edificati in modo che ne sia garantita la stabilità, la buona conservazione e la facile manutenzione, e debbono rispondere a tutte le norme di sicurezza prescritte da leggi e regolamenti in vigore.

Il comportamento delle strutture dovrà essere sempre verificato con calcoli statici.

Non dovrà farsi alcun affidamento su una resistenza delle murature a trazione, nè sulla spinta passiva di terreni al di fuori della proprietà dell'edificante.

Le costruzioni in aderenza ad altri fabbricati dovranno essere idonee a sussistere anche qualora il fabbricato adiacente venisse demolito.

Articolo 81 - MANUTENZIONE DEI FABBRICATI

I proprietari di edifici hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria di essi, in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di igiene e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti e rispondano alle esigenze del decoro cittadino.

Il Sindaco provvederà alle riparazioni necessarie per eliminare inconvenienti ai prospetti delle fabbriche in contrasto con le disposizioni precedenti a spese del proprietario, quando questi, regolarmente diffidato, non vi provveda nei termini prefissigli.

Articolo 82 - PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI

Quando un edificio o parte di esso, un muro od altra opera stabile o provvisoria minacci rovina, ne viene constatata la condizione a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale; in base alle risultanze, il Sindaco ordina al proprietario la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, sotto comminatoria della esecuzione d'ufficio, a spese del proprietario inadempiente, oltre le penalità previste dalle leggi vigenti.

Articolo 83 - PREVENZIONE DEI PERICOLI DI INCENDIO

I progetti di nuove costruzioni o modifiche a quelli esistenti devono essere preventivamente approvati dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco quando rientrano nelle seguenti categorie :

- a) quando comprendano locali di abitazione, uffici pubblici, magazzini, ecc., posti a piani superiori al piano terreno, e tali unità immobiliari non abbiano finestre che diano su pubbliche vie o su cortili praticabili da scale aeree;
- b) alberghi, collegi, scuole, case albergo, grandi magazzini di vendita, esposizioni ed edifici in genere destinati a collettività o frequentati dal pubblico;
- c) autorimesse pubbliche, costruzioni industriali e artigianali, depositi e magazzini commerciali.

Per la esecuzione di impianti di condutture elettriche, si dovranno seguire le norme dettate dalla Associazione Elettrotecnica Italiana.

I condotti del fumo dovranno essere costruiti con materiali incombustibili, in modo che si possa provvedere alla loro pulitura con mezzi meccanici; avere angoli arrotondati e pareti lisce ed impermeabili al fumo tali da impedire infiltrazioni di gas; esserè provvisti di bocchette o sportelli per l'ispezione e la pulizia, in particolare alla base e alla sommità del camino.

I comignoli dei camini devono essere sopraelevati sulla copertura di almeno 80 cm. o di quelle maggiori altezze prescritte dal Sindaco in casi particolari.

Canne o tubi di camino, di stufa, di forno e simili, non possono essere addossate a strutture in legno, ma ne debbono distare almeno 30 cm.

Se i condotti del fumo non sono incassati nelle murature, e attraversano strutture di materiale combustibile, devono, nelle tratte di attraversamento, essere difesi da una controcanna di maggiore sezione, cosicchè vi sia fra le due canne una intercapedine di almeno 3 cm. nella quale possa circolare aria.

E' vietato immettere nei condotti del fumo tubi di raccolta delle esalazioni provenienti da apparecchi funzionanti a gas.

E' vietata la costruzione di canne da camino nei muri adiacenti ai fienili.

I condotti dell'aria calda e del vapore debbono essere distanziati dalle travi e pareti in legno di almeno 20 cm. e i condotti di acqua calda almeno 10 cm.

I camini industriali dovranno avere una distanza di almeno 10,00 metri dalle pubbliche vie e dalle proprietà private finitime .

Il rifornimento di acqua negli impianti di riscaldamento a termosifone dovrà essere ottenuto a mezzo di dispositivo automatico.

Nessun rubinetto dovrà essere interposto tra il vaso di espansione e la caldaia.

Il pozzo degli ascensori e dei montacarichi che non sia nella gabbia di scala deve essere completamente chiuso da pareti resistenti al fuoco, ed essere munito di porte pure resistenti al fuoco.

Quando un fabbricato è adibito parte ad abitazione e parte ad opificio o a magazzino, le due parti debbono essere separate da strutture tagliafuoco e le aperture di comunicazione devono essere munite di intelaiatura e di serramenti resistenti al fuoco.

Per la sicurezza delle costruzioni, negli impianti termici e negli impianti industriali si dovranno osservare le cautele previste nella legge antismog 13 luglio 1966, n. 615 e successivi regolamenti di ese

cuzione , e nella circolare del Ministero dell' Interno 23 novembre 1967, n. 78.

Quando negli impianti termici si installano caldaie la cui capacità sia superiore a 30.000 Kcal/h., il progetto dovrà prevedere un lo cale caldaia con accesso dall'esterno e sarà necessario il nulla osta del Comando Provinciale dei VV.FF.

T I T O L O X I I
D I S P O S I Z I O N I T R A N S I T O R I E E F I N A L I

Articolo 84 - NORME TRANSITORIE GENERALI

Il Sindaco, per motivi di interesse pubblico, prescrive la rimozione delle strutture occupanti o restringenti il suolo pubblico e concesse a termine delle leggi e dei regolamenti vigenti all'epoca della costruzione, salva l'indennità che potesse spettare ai proprietari.

La rimozione di tali strutture esistenti e sporgenti sul suolo pubblico, quali gradini, sedili, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, sovrappassaggi, imposte di porte e finestre al piano terreno aprentesi all'esterno, deve essere prescritta in occasione di notevoli restauri degli edifici o delle parti in questione.

Quando a causa di rettifiche di allineamenti imposti dal Sindaco in caso di ricostruzione o notevoli trasformazioni di edifici od anche perchè parte di edificio viene esposta alla pubblica vista e ne derivi deturpamento dell'ambiente urbano, sarà facoltà del Sindaco di imporre al proprietario dell'edificio di sistemare le facciate esposte alla pubblica via secondo il progetto da approvarsi dalla Commissione Edilizia.

Articolo 85 - ADEGUAMENTI DEGLI EDIFICI NON REGOLAMENTARI

Gli edifici esistenti non conformi alle prescrizioni del presente Regolamento, dovranno adeguarsi in caso di ricostruzione o di sostanziale riforma.

Entro un anno dall'entrata in vigore del presente Regolamento dovrà essere provveduto da parte degli interessati :

- alla posa in opera dei canali di gronda e dei pluviali nelle case in margine a spazi pubblici che ne siano ancora sprovvisti;
- all'allacciamento dei pluviali alla fognatura ove questa esista;

Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento dovranno essere eliminati :

- i gabinetti interni comunicanti con i locali abitabili e sprovvisti di finestra adeguata;
- i gabinetti con tubazioni di scarico visibili da spazi pubblici.

In caso di inadempienza il Sindaco interverrà secondo le leggi in vigore.

La costruzione o trasformazione di immobili non ancora iniziate alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, sono soggette alle disposizioni del Regolamento stesso anche se le relative autorizzazioni siano state accordate in base a disposizioni precedenti in vigore.

Articolo 86 - ABITAZIONI ANTIIGIENICHE

Nel caso di abitazioni dichiarate antiigieniche dall'Ufficiale Sanitario, il Sindaco ha la facoltà di intimare al proprietario dello stabile di procedere alla modifica o demolizione e successiva ri

costruzione dell'edificio, assegnando al proprietario medesimo un termine non superiore a dodici mesi per l'inizio dei lavori.

Qualora il proprietario non ottemperi a quanto ordinatogli, il Sindaco ha la facoltà di procedere all'espropriazione dello stabile per motivi di pubblica utilità (risanamento igienico dell'abitato) o di fare eseguire i lavori d'ufficio rivalendosi poi delle spese nei modi e con le forme indicate nelle leggi e regolamenti in vigore.

Articolo 87 - OBBLIGO DI OSSERVANZA DELLE NORME DEI REGOLAMENTI COMUNALI

Per quanto non è previsto dal presente Regolamento, in tutte le costruzioni e riforme di edifici, si dovranno osservare le disposizioni degli altri Regolamenti Comunali.

Articolo 88 - ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente Regolamento Edilizio, entro un mese dalla data della comunicazione dell'approvazione da parte degli organi competenti sarà pubblicato all'albo pretorio comunale per quindici giorni consecutivi e diventerà esecutivo ed obbligatorio allo scadere del quindicesimo giorno della pubblicazione all'albo pretorio comunale.

Da tale data resta abrogata ogni disposizione contraria a quelle contenute nel presente Regolamento e con questo incompatibile, che fosse prescritta da altri Regolamenti Comunali.

Articolo 89 - MODIFICHE AL PRESENTE REGOLAMENTO

Quando ragioni contingenti lo richiedano, il Consiglio Comunale ha la facoltà di modificare in tutto o in parte il presente Regolamento. Le modifiche saranno apportate con lo stesso procedimento formale seguito per la sua approvazione.

Articolo 90 - DEROGHE

I poteri di deroga possono essere esercitati limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse e sempre con l'osservanza dell'art. 3 della legge 21 dicembre 1955, n. 1357 e successive integrazioni.

L'autorizzazione è accordata dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale, avuto il parere favorevole della Sezione Urbanistica Regionale e della Sovrintendenza ai Monumenti.

Articolo 91 - DOCUMENTI ALLEGATI

Costituiscono parte integrante del presente Regolamento Edilizio i seguenti documenti ed elaborati tecnici :

- Allegato A - Corografia in scala 1 : 25.000;
- Allegato B - Programma di Fabbricazione - Piano di Azionamento;
- Allegato C - Tipologia Edilizia;
- Allegato D - Relazione con i seguenti allegati :
- 1) Planimetria sullo stato di fatto in scala 1:5000;
 - 2) Tabella di verifica degli standards urbanistici.

I N D I C E

Titolo I - NORME PRELIMINARI

- Art. 1 - Natura e contenuto del Regolamento Ediliziopag. 1
Art. 2 - Osservanza del Regolamento Ediliziopag. 1

Titolo II - LICENZA E COMMISSIONE EDILIZIA

- Art. 3 - Opere soggette a licenza ediliziapag. 1
Art. 4 - Opere eseguibili senza licenza ediliziapag. 2
Art. 5 - Modalità per la redazione delle
domande di licenzapag. 2
Art. 6 - Modalità di compilazione dei progettipag. 3
Art. 7 - Esame dei progetti -
Rilascio della licenza ediliziapag. 5
Art. 8 - Effetti e validità della licenzapag. 6
Art. 9 - Revoca della licenza ediliziapag. 7
Art. 10 - Attribuzioni della Commissione Ediliziapag. 7
Art. 11 - Formazione della Commissione Ediliziapag. 8
Art. 12 - Funzionamento della Commissione Ediliziapag. 8

Titolo III - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

- Art. 13 - Misure di sicurezza per l'esecuzione
dei lavoripag. 9
Art. 14 - Responsabilità e direzione dei lavoripag. 9
Art. 15 - Formazione dei cantieripag. 10
Art. 16 - Demolizioni e scavipag. 10
Art. 17 - Sgombero e trasporto dei materialipag. 11
Art. 18 - Occupazione del suolo pubblicopag. 11
Art. 19 - Rinvenimenti e scopertepag. 12
Art. 20 - Richiesta e consegna di punti fissipag. 12
Art. 21 - Inizio, esecuzione e termine dei lavoripag. 12
Art. 22 - Interruzione dei lavoripag. 13
Art. 23 - Vigilanza sui lavoripag. 13
Art. 24 - Sospensione dei lavoripag. 13
Art. 25 - Licenza di abitabilità e
agibilità degli edificipag. 14
Art. 26 - Disposizioni penalipag. 14

Titolo IV - PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE E AZZONAMENTO

- Art. 27 - Programma di fabbricazionepag. 16
Art. 28 - Zone territorialmente omogenee -
Azzonamentopag. 16
Art. 29 - Zone residenzialipag. 17
Art. 30 - Zone produttivepag. 21
Art. 31 - Zone di uso pubblicopag. 24
Art. 32 - Zone di rispetto ed inedificabilipag. 24
Art. 33 - Zone destinate alle attrezzature pubblichepag. 26

Titolo V - LOTTIZZAZIONE DI AREE

- Art. 34 - Lottizzazionipag. 27
Art. 35 - Modalità per la redazione dei progetti di
lottizzazionepag. 27
Art. 36 - Convenzioni di lottizzazionepag. 28

Titolo VI - INDICI E NORME DI EDIFICAZIONE

- Art. 37 - Indici e norme regolanti la
fabbricazione - Densità edi
lizia - Rapporto di coperturapag. 30
Art. 38 - Vincoli di superficie coperta e di
cubatura - Impegnativa volumetricapag. 31
Art. 39 - Altezza dei fabbricatipag. 31
Art. 40 - Norme per la misura dell'altezza
dei fabbricatipag. 32
Art. 41 - Aree coperte e cortilipag. 32
Art. 42 - Cavedipag. 33
Art. 43 - Distanza tra i fabbricatipag. 33
Art. 44 - Distanza dai confini di proprietàpag. 34
Art. 45 - Distanze e arretramenti dal
ciglio stradalepag. 34

Titolo VII - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

- Art. 46 - Strade, strade private, lotti privi
di accesso da spazi pubblicipag. 36
Art. 47 - Parcheggi privatipag. 36
Art. 48 - Rettifica degli allineamenti stradalipag. 37
Art. 49 - Costruzioni adiacenti a canali
e a corsi d'acquapag. 37
Art. 50 - Terrapieni e muri di sostegnopag. 37

Titolo VIII - DISCIPLINA ESTETICA DELLA FABBRICAZIONE

- Art. 51 - Aspetto generale dei fabbricatipag. 38
Art. 52 - Intonacatura e coloritura dei fabbricatipag. 38
Art. 53 - Muri nudi di frontespiziopag. 39
Art. 54 - Collocazione di insegne, mostre e vetrinepag. 39
Art. 55 - Tabelle stradali, numeri
civici e servitù pubblichepag. 39
Art. 56 - Infissipag. 40
Art. 57 - Sporti - Balconi - Sovrastrutture - Tendepag. 40
Art. 58 - Marciapiedi - Porticatipag. 41
Art. 59 - Sistemazione e recinzione di spazi liberipag. 41

Titolo IX - NORME DI BUONA COSTRUZIONE

- Art. 60 - Salubrità del terrenopag. 41
Art. 61 - Caratteristiche dei terreni
edilizi e fondazionipag. 42
Art. 62 - Strutture degli edificipag. 42
Art. 63 - Norme per la disciplina delle opere di
conglomerato cementizio armato, normale

	e precompresso ed a struttura metallica	pag. 43
Art. 64	- Scale - Ascensori	pag. 45
Art. 65	- Deflusso delle acque pluviali	pag. 45
Art. 66	- Impianti igienici pubblici e privati	pag. 46
Art. 67	- Fognature domestiche	pag. 46
Art. 68	- Spazzature domestiche	pag. 47
Art. 69	- Scarichi di vapori e fumi	pag. 47

Titolo X - FORMA E DIMENSIONI DEI LOCALI

Art. 70	- Altezza e superficie dei locali abitabili	pag. 48
Art. 71	- Illuminazione ed aereazione dei locali	pag. 48
Art. 72	- Ambienti a piano terreno	pag. 48
Art. 73	- Seminterrati - Captine - Sottotetti	pag. 48
Art. 74	- Cucine e cabine di cottura	pag. 49
Art. 75	- Gabinetti e bagni	pag. 49
Art. 76	- Locali ad uso collettivo.....	pag. 49
Art. 77	- Depositi e magazzini	pag. 49
Art. 78	- Locali a destinazione industriale e commerciale	pag. 49
Art. 79	- Fabbricati - Ricoveri per animali - Concimaie	pag. 50

Titolo XI - SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

Art. 80	- Stabilità delle costruzioni	pag. 51
Art. 81	- Manutenzione dei fabbricati	pag. 51
Art. 82	- Provvedimenti per costruzioni pericolanti.....	pag. 51
Art. 83	- Prevenzione dei pericoli di incendio	pag. 51

Titolo XII - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 84	- Norme transitorie generali	pag. 54
Art. 85	- Adeguamenti degli edifici non regolamentari ..	pag. 54
Art. 86	- Abitazioni antiigieniche	pag. 54
Art. 87	- Obbligo di osservanza delle norme dei Regolamenti Comunali	pag. 55
Art. 88	- Entrata in vigore del Regolamento Edilizio ...	pag. 55
Art. 89	- Modifiche al presente Regolamento	pag. 55
Art. 90	- Deroghe	pag. 55
Art. 91	- Documenti allegati	pag. 55

IL PRESENTE REGOLAMENTO EDILIZIO COMPOSTO DI
59 FACCIATE E' CONFORME ALL'ORIGINALE ESISTEN
TE IN QUESTO COMUNE PRESSO LA SEGRETERIA COMU
NALE .

MONTE CREMASCO IL SEGRETARIO COMUNALE



[Handwritten signature]

ADOTTATO dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 39.....
del 20 giugno 1974.

IL SINDACO

F.to: Bironi Corlino

IL SEGRETARIO COMUNALE

[Signature]

PUBBLICATO all' Albo Pretorio Comunale il 4 agosto 1974 ~~21 agosto 1974~~ senza se-
guito di osservazioni o reclami.

IL SINDACO

F.to: Bironi Corlino

IL SEGRETARIO COMUNALE

[Signature]

La succitata Deliberazione Consiliare n. 39..... è stata appro-
vata dalla Sezione Provinciale di Controllo di Cremona in seduta
del 3-9-1974... al progr. n. 21260.....

IL SINDACO

F.to: Bironi Corlino

IL SEGRETARIO COMUNALE

[Signature]

Il presente Regolamento Edilizio è stato approvato dalla Regione
Lombardia con provvedimento n. 3197... del 13-4-1976
e pubblicato all' Albo Pretorio Comunale per giorni quindici con
secutivi dal 30-6-1976 al 14-7-1976 con n.
senza
opposizioni.

IL SINDACO

Bironi Corlino



IL SEGRETARIO COMUNALE

[Signature]