

Comune di CUMIGNANO S. N.

Provincia di CREMONA

VARIANTE GENERALE

al Piano Regolatore

REGOLAMENTO EDILIZIO

Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 12.03.1990  
 Approvazione del Co. Re. Co n. 14564 del 03.04.1990  
 Pubblicazione dal 22.06.1990 al 22.07.1990  
 Delibera di approvazione del \_\_\_\_\_

GIUNTA REGIONALE DELLA LOMBARDIA  
 SETTORE TERRITORIO TRASPORTI E MOBILITA'

VISTO

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO URBANISTICA

f.to Arch. VALERIO IANNILLI

L'ASSESSORE

f.to F. CORTIANA



Il Segretario Comunale:

*[Handwritten signature]*

Approvato con deliberazione n. 31179 del 27.07.93 f.to 860 Il Sindaco:

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

*[Handwritten signature]*

Progettista: Dott. Arch. ERMINIO PICCOLI

*[Handwritten signature]*

Copia conforme all'originale

Cumio 15.05.93



IL SEGRETARIO COMUNALE

*[Handwritten signature]*

## Sommario

Art. 1 – Norme generali.....	5
1.1 Natura e contenuto del Regolamento Edilizio.....	5
1.2 Osservanza del Regolamento Edilizio .....	5
Art. 2 – Concessione .....	5
2.1 Opere soggette a concessione.....	5
2.2 Classificazione degli interventi edilizi su edifici esistenti – piccole opere.....	5
2.3 Mutamento della destinazione d’uso .....	6
2.4 Contributo per il rilascio della Concessione Edilizia.....	6
2.5 Modalità per richiedere la Concessione .....	7
2.6 Documenti a corredo della richiesta di Concessione.....	7
2.7 Documenti da presentare prima del rilascio della Concessione .....	8
2.7 Documenti a corredo della richiesta di Concessione per piccole opere.....	9
2.8 Completamento della documentazione .....	9
2.10 Determinazione sulla domanda .....	9
2.11 Responsabilità.....	9
2.12 Esame della domanda .....	9
2.13 Rilascio della Concessione.....	10
2.14 Validità della Concessione .....	10
2.15 Trasferimento del terreno e volturazione della Concessione – Variazione dei richiedenti –.....	10
2.16 Annullamento e decadenza della Concessione.....	10
Art. 3 – Commissione Edilizia Comunale.....	10
3.1 Composizione della Commissione Edilizia Comunale.....	10
3.2 Durata in carica della Commissione Edilizia Comunale .....	11
3.3 Competenza della Commissione Edilizia Comunale.....	11
3.4 Funzionamento della Commissione Edilizia Comunale .....	11
Art. 4 – Esecuzione e controllo delle opere.....	12
4.1 Richiesta e consegna dei punti fissi.....	12
4.2 Denuncia dell’inizio lavori.....	12
4.3 Controllo dei lavori.....	12
4.4 Pubblicità delle opere.....	12
4.5 Licenza di occupazione .....	12
Art. 5 – Misure di sicurezza per l’esecuzione delle opere.....	12
5.1 Cautele contro danni e molestie.....	12
5.2 Strutture provvisorie.....	13
5.3 Cautele da osservare nelle demolizioni.....	13
5.4 Divieto di ingombrare spazi pubblici.....	13
5.5 Manomissione del suolo pubblico .....	14
5.6 Edificazione su terreni di riporto .....	14
5.7 Norme tecniche di buona costruzione.....	14
5.8 Prevenzione incendi .....	14
5.9 Impianti termici .....	14

5.10	Prevenzione dagli inquinamenti.....	14
5.11	Strutture .....	15
5.12	Impianti di ascensore e montacarichi .....	15
5.13	Impianti di gas liquefatti per uso domestico.....	15
5.14	Interruzione dei lavori e obblighi relativi.....	15
Art. 6	– Disciplina urbanistica .....	15
6.1	Insedimenti commerciali .....	15
6.2	Esercizi ricettivi.....	16
6.3	Costruzioni speciali.....	16
6.4	Ammissibilità di edifici temporanei nelle aree demaniali e nelle fasce di rispetto .....	16
Art. 7	– Norme di fabbricazione – spazi esterni – .....	16
7.1	Recinzione .....	16
7.2	Accessori .....	16
7.3	Manutenzione dei lotti identificati.....	17
7.4	Abitazioni di lusso .....	17
7.5	Verifica dei cortili nelle zone di completamento .....	17
7.6	Cavedi .....	17
7.7	Frontespizi.....	17
7.8	Rispetto della sicurezza e del decoro.....	18
7.9	Accessi Veicolari.....	18
7.10	Apertura di strade private.....	18
7.11	Intercapedini stradali e finestre orizzontali .....	18
7.12	Servitù pubbliche – Numeri civici -.....	19
7.13	Portici.....	20
Art. 7.14	– Pergolati, gazebo sul suolo e cassette in legno prefabbricate.....	20
Art 8	– Norme igienico costruttive .....	20
8.1	Isolamento delle fondazioni e delle strutture interrato.....	20
8.2	Isolamento dei locali a contatto con il terreno .....	21
8.3	Aerazione dei locali .....	21
8.4	Soppalchi.....	21
8.5	Quota dell’impalcato di copertura del piano terreno .....	21
8.6	Sporgenze .....	21
8.7	Superfici nette minime degli alloggi.....	21
8.8	Illuminazione dei locali.....	22
8.9	Profondità dei locali.....	22
8.10	Altezza minima netta interna dei locali abitabili.....	22
8.11	Condizioni climatiche .....	23
8.12	Prescrizioni per i servizi igienici .....	23
8.13	Dotazione dei servizi igienici .....	23
8.14	Prescrizioni per i servizi igienici .....	23
8.15	Eliminazione dei prodotti gassosi.....	23
8.16	Scale.....	24
8.17	Norme sulla fruibilità degli edifici pubblici e privati plurifamiliari da parte delle persone in stato di minoranza fisica.....	24

8.18 Scarichi delle acque .....	24
8.19 Scarichi e raccolta dei rifiuti solidi .....	24
8.20 Norme particolari per gli edifici destinati ad attività produttive .....	24
8.21 Standard di accettabilità per gli scarichi industriali.....	25
8.22 Norme particolari per gli edifici rurali.....	25
8.23 Obbligo di manutenzione ed adeguamento degli edifici e ripulitura delle facciate .....	26
Art. 9 – Disposizioni finali .....	26
9.1 Osservanza generale delle Leggi e dei regolamenti .....	26
9.2 Sanzioni.....	27
9.3 Entrata in vigore del regolamento .....	27

## Art. 1 – Norme generali

### 1.1 Natura e contenuto del Regolamento Edilizio

Le norme contenute nel presente Regolamento Edilizio concorrono a disciplinare le iniziative edilizie al fine di promuovere:

- 1.1.1 un ordinato sviluppo edilizio dell'abitato riguardo alla funzionalità, all'igiene e all'estetica;
- 1.1.2 il contemperamento degli interessi privati mediante la regolazione dei rapporti di vicinato.

### 1.2 Osservanza del Regolamento Edilizio

Alla osservanza del presente Regolamento è soggetta, senza alcuna possibilità di deroga, ogni iniziativa edilizia di interesse privato.

Iniziative edilizie pubbliche o private, ma di interesse pubblico, debbono pur attenersi alle seguenti norme a meno che il Sindaco, previa Deliberazione del Consiglio Comunale e nell'osservanza dell'art. 3 della Legge 21.12.1955, n. 1357, non autorizzi a derogarvi.

## Art. 2 – Concessione

### 2.1 Opere soggette a concessione

Chiunque intenda, nell'ambito del territorio comunale, eseguire nuove costruzioni, sia entro che fuori terra (comprese quelle prefabbricate, smontabili e prive di fondazioni e strutture assimilabili), ampliare, modificare, restaurare o demolire quelle esistenti, ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria, effettuare scavi o riporti di terra in misura tale da modificare in modo rilevante la quota del piano primo di campagna o il profilo naturale del terreno, aprire discariche su tutto il territorio, comprese le spiagge, deve chiedere Concessione all'Amministrazione Comunale.

La Concessione (a norma della Legge n. 10 del 28.01.1977) è data dal Sindaco al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo a richiederla con le modalità, la procedura e gli effetti di cui all'art. 31 della Legge n. 1150 del 17.08.1942 e successive modifiche e integrazioni.

### 2.2 Classificazione degli interventi edilizi su edifici esistenti – piccole opere

Gli interventi negli edifici esistenti, ai fini del rilascio della Concessione, vengono classificati come segue:

- 2.2.1 Interventi di manutenzione ordinaria: rifacimento, ripulitura e tinteggiatura di intonaci; restauro di rivestimenti esterni senza alterazioni né modifica dei materiali preesistenti; riparazione di infissi, di grondaie, di recinzioni, di manti di copertura, riparazione o sostituzione di impianti tecnologici e relative apparecchiature, quando ciò non comporti modificazioni planivolumetriche esterne od interne.
- 2.2.2 Interventi di manutenzione straordinaria: consolidamento e risanamento delle strutture verticali ed orizzontali, sia esterne che interne; demolizione e rifacimento di parti pericolanti o ammalorate (murature, tavolati, particolari architettonici) senza modificazioni planivolumetriche né alterazioni delle caratteristiche originarie; modifiche degli intonaci, dei rivestimenti esterni e al tipo delle coperture; sostituzione di infissi e serramenti esterni.

Tali opere non sono soggette a Concessione, ma ad Autorizzazione come previsto dalla Legge n. 457/1978.

2.2.3 Interventi di ristrutturazione e risanamento: interventi di manutenzione straordinaria accompagnati da modificazioni architettoniche e/o planivolumetriche interne (costruzione o spostamenti di muri interni), finalizzati al recupero igienico ed alla decorosa sistemazione degli edifici esistenti.

Dovrà farsi distinzione tra interventi su edifici meritevoli di particolare tutela (edifici vincolati o comunque pregevoli per architettura, storia, vetustà, collocazione) ed edifici privi di particolari qualifiche, sia proprie che derivanti dall'ambiente circostante.

Potranno rientrare tra gli interventi in oggetto le aggiunte volumetriche e gli incrementi della superficie utile di calpestio che siano strettamente indispensabili a garantire il conseguimento degli standard igienici minimi regolamentari.

2.2.4 Interventi di demolizione parziale o totale

2.2.5 Interventi di ricostruzione parziale e totale: demolizioni comunque prodottesi nel corso di interventi manutentivi o di ristrutturazione, daranno luogo alla sospensione dei lavori sino all'ottenimento di nuova Concessione, per l'emissione della quale si farà riferimento alle condizioni dell'edificio determinate a seguito della demolizione.

Sono altresì soggette a Concessione le seguenti opere (definite piccole opere);

2.2.6 muri di cinta e cancellate;

2.2.7 decorazioni, restauri di parti esterne;

2.2.8 tende, tettoie e parti sporgenti su suolo pubblico;

2.2.9 serre per scopi agricoli;

2.2.10 costruzione, trasformazione, restauro di vetrine, insegne, mostre;

2.2.11 abbattimento di alberi in parchi e giardini privati.

### **2.3 Mutamento della destinazione d'uso**

Nella richiesta di Concessione deve essere chiaramente indicata la destinazione d'uso dell'opera che si intende realizzare.

Per gli edifici realizzati anteriormente alla data di entrata in vigore del P.R.G. si assume come destinazione originaria quella delle risultanze catastali alla medesima data.

Ogni successivo mutamento della destinazione d'uso è subordinato alla richiesta di nuova Concessione.

### **2.4 Contributo per il rilascio della Concessione Edilizia**

La Concessione Edilizia comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione.

Tale contributo è definito dalla vigente normativa in materia e in particolare dalla Legge n. 10 del 28.01.1977.

#### Il contributo non è dovuto:

2.4.1 per gli interventi di manutenzione straordinaria, di demolizione e classificati piccole opere;

2.4.2 per gli interventi di ristrutturazione e risanamento tendenti a migliorare le condizioni statiche, igieniche o tecnologiche degli edifici, ovvero quando il concessionario si impegni a

convenzionare con il Comune i prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi e a concorrere agli oneri di urbanizzazione, sempre che non venga alterata la destinazione d'uso e aumentata la superficie di calpestio;

- 2.4.3 per gli interventi sulle abitazioni unifamiliari esistenti che non comportino ampliamenti in misura superiore al 20%;
- 2.4.4 per le opere da realizzare nelle zone agricole comprese le residenze in funzione della conduzione del fondo;
- 2.4.5 per gli impianti, le attrezzature e le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli Enti istituzionalmente competenti, nonché per le opere di urbanizzazione eseguite anche da privati in attuazione di strumenti urbanistici;
- 2.4.6 per le opere da realizzare in attuazione di norme o provvedimenti a seguito di pubbliche calamità.

## **2.5 Modalità per richiedere la Concessione**

La richiesta di Concessione da redigere su modulo predisposto dall'Autorità Comunale completato di tutti i dati richiesti, compresi quelli per la verifica della proprietà, deve essere firmata dal proprietario dell'immobile (o dall'avente diritto) e dal progettista dell'opera, con specificazione delle rispettive qualifiche.

Il nome e la firma del Direttore dei Lavori e del costruttore, possono essere apposti anche successivamente all'inoltro della richiesta di Concessione, comunque debbono essere apposti sugli atti della Concessione prima dell'inizio dei lavori.

Nel caso che il richiedente non sia il proprietario del terreno sul quale l'opera va eseguita, la richiesta deve essere firmata dal proprietario del terreno.

## **2.6 Documenti a corredo della richiesta di Concessione**

La domanda di Concessione deve essere di norma corredata dal progetto in triplice copia, costituito almeno dai seguenti disegni ed elaborati piegati nelle dimensioni di cm 21 x 31:

- 2.6.1 Stralcio del piano urbanistico, in scala 1:1000, esteso all'intero isolato o eventuale comparto, con indicazione delle strade, degli azzonamenti di P.R.G., dell'orientamento, della precisazione del lotto destinato alla costruzione;
- 2.6.2 piano di distribuzione dei fabbricati nel lotto, almeno in scala 1:500, con le indicazioni:
  - degli estremi catastali e delle dimensioni dell'area calcolata analiticamente;
  - della larghezza delle strade e degli spazi pubblici o privati sui quali prospetta la progettata costruzione o che comunque interessano;
  - degli accessi delle strade e dei cortili previsti;
  - degli spazi privati soggetti a servitù di pubblico passo confinanti con i lati dei mappali interessati al progetto;
  - delle distanze dai confini e dagli edifici esistenti, anche se questi siano su proprietà contigue.

I progetti delle nuove costruzioni, riforme sostanziali, sopralzi, ampliamenti dovranno essere corredati dai seguenti elaborati:

- 2.6.3 planimetria in scala 1:100 dei vari piani;
- 2.6.4 prospetti di almeno due facciate in scala 1:100;
- 2.6.5 almeno una sezione trasversale, in scala 1:100, interessante il corpo scala (se esiste);

- 2.6.6 tipo dimostrativo della fognatura domestica e dello scarico delle acque pluviali;
- 2.6.7 tipo dimostrativo della sufficienza dei parcheggi;
- 2.6.8 tipo dimostrativo della regolamentarità dell'area coperta, della sufficienza di quella destinata a verde, dei rapporti aero – illuminanti, dei mezzi di scarico e di raccolta immondizie nonché degli altri elementi richiesti da particolari norme di zonizzazione.

Tutti i disegni devono essere quotati, con indicazione di tutte le quote di piano (intradosso di impalcato) e di tutte le dimensioni interne ed esterne, in modo da rendere immediato il controllo dei conteggi di volume, delle superfici e dei vari rapporti da verificare ai fini della regolamentarità.

Ogni domanda di modifica delle parti esterne di edifici esistenti dovrà essere corredata con adeguati disegni o esauriente documentazione fotografica che illustrino lo stato di fatto.

Analogamente la documentazione dovrà essere presentata quando l'edificio progettato sia previsto in aderenza o in sostituzione di edifici esistenti.

## **2.7 Documenti da presentare prima del rilascio della Concessione**

Il rilascio della Concessione è subordinato alla preventiva consegna o acquisizione all'Ufficio Tecnico Comunale dei seguenti documenti:

- 2.7.1 copia della denuncia delle opere in cemento armato, ai sensi delle vigenti disposizioni in materia, ovvero impegno a presentare la medesima prima dell'inizio dei lavori; in difetto il Sindaco potrà ordinare la sospensione dei lavori;
- 2.7.2 progetto dell'impianto di riscaldamento e dell'impianto centralizzato destinato alla produzione di acqua calda per usi igienici e sanitari ai sensi della Legge n. 373 del 30.04.1976;
- 2.7.3 progetto dell'impianto di riscaldamento, approvato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, quando questo superi la potenzialità di 30.000 kcal/h, a norma della Legge n. 615 del 13.07.1966;
- 2.7.4 progetto della costruzione con visto di approvazione dei Vigili del Fuoco, quando l'edificio rientri tra quelli elencati dall'art. 5.8 "Prevenzioni Incendi";
- 2.7.5 nulla osta della sovrintendenza ai monumenti della Lombardia per i progetti riguardanti opere in immobili di interesse storico o di pregio artistico o paesaggistico, contemplati dalle Leggi 01.06.1939 n. 1089 e 29.06.1939 n. 1497;
- 2.7.6 notifica all'Ispettorato Generale del Lavoro di nuovi impianti produttivi a norma del D.P.R. n. 303 del 19.03.1956;
- 2.7.7 per i nuovi impianti produttivi o le modifiche e ampliamenti di quelli esistenti, relazione tecnica in triplice copia contenente la descrizione degli impianti di abbattimento che si intende installare, le condizioni di funzionamento degli stessi in tutte le condizioni di esercizio degli impianti produttivi a servizio dei quali saranno realizzati i tempi, le frequenze delle operazioni, le massime quantità e la composizione percentuale delle emissioni ed ogni altra notizia atta a caratterizzare gli impianti di abbattimento;
- 2.7.8 documentazione tecnica in triplice copia per gli scarichi da complessi produttivi con una dichiarazione autenticata e registrata dell'adeguamento delle acque di scarico di fognatura a tutte le norme vigenti in materia di scarichi;
- 2.7.9 richiesta dei punti fissi su apposito modulo;



- 2.7.10 impegnativa da registrare a spese e cura dell'interessato, dalla quale risulti l'inedificabilità delle aree libere di pertinenza dell'edificio per il quale si richiede la Concessione e la cessione di eventuali aree stradali o di spazi pubblici;
- 2.7.11 eventuale impegnativa per assunzione di vincoli su terreno privato inedificato in seguito a costruzione di edificio arretrato dal confine di proprietà;
- 2.7.12 eventuale atto di identificazione dell'unità immobiliare da destinare prevalentemente a porticato aperto;
- 2.7.13 ricevuta del versamento del contributo afferente alla Concessione, a norma della Legge n. 10 del 28.01.1977.

## **2.7 Documenti a corredo della richiesta di Concessione per piccole opere**

La richiesta di Concessione per piccole opere deve essere corredata da:

- 2.8.1 planimetria in scala non inferiore a 1:2000;
- 2.8.2 disegni in scala adeguata e/o fotografie, tali da documentare le caratteristiche e la destinazione dell'opera o dell'intervento proposto.

## **2.8 Completamento della documentazione**

Quando, in pendenza dell'istruttoria della domanda di Concessione, risulta che la domanda stessa non è corredata da tutti gli elementi necessari, il Sindaco può, anziché rigettare l'istanza, invitare il richiedente a completare la documentazione.

Il completamento della documentazione comporta una nuova decorrenza del termine di 60 giorni di cui all'art. 10 della Legge n. 765 del 06.08.1967 e successive modifiche ed integrazioni.

## **2.10 Determinazione sulla domanda**

Per il rilascio della Concessione e per le altre determinazioni del Sindaco sulla Domanda di Concessione, valgono le disposizioni contenute nell'art. 31 della Legge n. 1150 del 17.08.1942 e successive modifiche ed integrazioni.

Il rifiuto al rilascio della Concessione potrà essere motivato anche da fattori meramente estetici e di decoro architettonico, ovvero in base a motivato giudizio di contrasto dell'opera con le caratteristiche della zona interessata.

## **2.11 Responsabilità**

La Concessione per l'esecuzione di opere edilizie costituisce semplice presunzione della conformità delle opere stesse alle Leggi e regolamenti in vigore.

Essa non esonera il titolare della Concessione, il Progettista, il Direttore dei Lavori, il titolare dell'Impresa che ha eseguito i lavori o che li sta eseguendo, dalle proprie responsabilità.

Sono sempre fatti salvi ed impregiudicati i diritti di terzi.

## **2.12 Esame della domanda**

La domanda di Concessione e i documenti allegati saranno trasmessi all'Ufficio Tecnico Comunale per l'istruttoria.

Quest'ultimo trasmetterà il progetto all'U.S.S.L. per l'esame ai sensi di quanto in argomento dispone l'art. 220 del vigente T.U.LL.SS. approvato con R.D. 27.07.1934 n. 1265.

Il progetto, dopo tali esami, sarà rimesso alla Commissione Edilizia con relazione scritta.

### **2.13 Rilascio della Concessione**

La Concessione viene rilasciata dal Sindaco con atto scritto formale da emettersi entro 60 giorni dalla presentazione della domanda (ovvero dopo 60 giorni dalla presentazione dell'ulteriore documentazione eventualmente richiesta).

Con il rilascio della Concessione verrà restituita all'interessato copia dei disegni vistati, da tenersi sul luogo dei lavori per tutta la durata di essi per ogni controllo del caso.

### **2.14 Validità della Concessione**

La Concessione ha validità di un anno dalla data del rilascio (firma da parte del Sindaco).

Le opere non iniziate entro questo termine non potranno essere intraprese se non dopo aver richiesto ed ottenuto il rinnovo della Concessione.

L'ultimazione dei lavori deve avvenire comunque entro tre anni dalla data della Concessione Edilizia, salvo quanto contemplato dall'art. 4, comma IV della Legge n. 10 del 28.01.1977.

### **2.15 Trasferimento del terreno e volturazione della Concessione – Variazione dei richiedenti –**

Il trasferimento di proprietà dell'area o del manufatto comporta il trasferimento della Concessione.

La domanda di trasferimento deve essere notificata oppure firmata, per presa d'atto, anche dal Progettista, dal Direttore dei Lavori e dall'Impresa.

Il trasferimento della Concessione non modifica i termini di validità della stessa.

Qualsiasi variante degli altri richiedenti la Concessione (proprietà dell'area, Direttore dei Lavori, Impresa) deve essere notificato all'Amministrazione Comunale.

### **2.16 Annullamento e decadenza della Concessione**

La Concessione viene annullata:

2.16.1 quando risultano alterati, sottaciuti o non rispondenti al vero, dati della domanda, della documentazione o del progetto;

2.16.2 quando il progetto approvato risulta non conforme a norme di Legge o di Regolamento o a previsioni urbanistiche, entrate in vigore anche successivamente al rilascio della Concessione, sempre che alle opere autorizzate non sia stato dato effettivo inizio debitamente segnalato all'Amministrazione Comunale.

La Concessione deve considerarsi decaduta, oltre che nelle ipotesi previste dalla Legge, in caso di inosservanza dei termini di cui all'art. 2.14.

## **Art. 3 – Commissione Edilizia Comunale**

### **3.1 Composizione della Commissione Edilizia Comunale**

La Commissione Edilizia Comunale è composta:

- 1) dal Sindaco o dall'Assessore delegato all'Urbanistica che la presiede;
- 2) dal Tecnico Comunale incaricato o da un funzionario da lui delegato, che funga da segretario;
- 3) dal Medico Pubblico;
- 4) da quattro membri nominati dal Consiglio Comunale, uno dei quali designati dalla minoranza, che abbiano particolari competenze tecniche o artistiche nella materia

edilizia e urbanistica. Tra i suddetti commissari non potranno essere eletti rappresentanti di organi pubblici ai quali competono, in base alle norme vigenti, attribuzioni di controllo sulla attività urbanistico – edilizia del Comune.

È facoltà del Presidente di invitare alle adunanze funzionari comunali o esperti il cui parere possa tornare utile alla determinazione del giudizio.

### **3.2 Durata in carica della Commissione Edilizia Comunale**

La Commissione edilizia viene rinnovata ad ogni rinnovo del Consiglio Comunale, ovvero quando si verificano le dimissioni contemporanee di almeno tre membri effettivi. Il Consiglio Comunale dichiarerà decaduti e sostituirà quei commissari eletti che, senza giustificato motivo, risultassero assenti per più di tre sedute consecutive.

### **3.3 Competenza della Commissione Edilizia Comunale**

La Commissione Edilizia Comunale emette parere su tutte le domande di Concessione, sulle richieste di autorizzazione a lottizzare, sui progetti di piano particolareggiato e su tutti i progetti di lavori pubblici.

La Commissione può esprimere parere sia con riferimento all'ornato, al decoro architettonico e alle qualità estetiche in genere, sia con riferimento alla corrispondenza dell'opera alle disposizioni legislative e amministrative vigenti.

Il parere della Commissione Edilizia Comunale, ancorché obbligatorio, è consultivo.

Il parere favorevole della Commissione Edilizia non costituisce presunzione di approvazione né di emissione dell'Autorizzazione o della Concessione.

### **3.4 Funzionamento della Commissione Edilizia Comunale**

La Commissione Edilizia Comunale si riunisce almeno una volta al mese, ogni volta che il Sindaco lo ritenga necessario, oppure su richiesta di almeno tre Commissari Elettivi.

Per la convocazione della Commissione Edilizia Comunale, si procederà come per la convocazione del Consiglio Comunale. Per la validità delle sedute è necessaria la presenza del Presidente e di almeno tre commissari di cui due elettivi.

Le decisioni sono assunte a maggioranza semplice; non hanno diritto al voto il Tecnico Comunale incaricato, il Medico Pubblico; in caso di parità prevale il voto del Presidente.

Dei provvedimenti della Commissione Edilizia deve essere redatto e conservato apposito verbale firmato da tutti i partecipanti alla determinazione di ciascun provvedimento.

I Commissari che, direttamente o indirettamente, avessero interesse privato agli argomenti all'esame della Commissione, debbono astenersi dalla riunione; di tale astensione deve obbligatoriamente risultare memoria nel verbale della seduta.

In caso di richiesta di Concessione per operazioni di risanamento o ristrutturazione di strutture esistenti, la Commissione potrà effettuare sopralluoghi, collegialmente o mediante suoi componenti delegati.

## **Art. 4 – Esecuzione e controllo delle opere**

### **4.1 Richiesta e consegna dei punti fissi**

Prima di iniziare i lavori, il proprietario deve chiedere al Sindaco la determinazione dei punti fissi di linea e di livello ai quali egli dovrà esattamente attenersi senza nessuna sporgenza, neppure di zoccolo.

Per la consegna dei punti fissi l'edificante deve fornire gli operai e gli attrezzi occorrenti e prestarsi a tutte quelle operazioni che all'uopo gli verranno indicate dagli incaricati municipali.

Nonostante la consegna dei livelli, il suolo pubblico e le adiacenti zone di rispetto sono imprescrittibili da ogni servitù privata.

### **4.2 Denuncia dell'inizio lavori**

È fatto obbligo di denuncia agli Uffici comunali dell'inizio dei lavori almeno il giorno prima della data di inizio.

### **4.3 Controllo dei lavori**

Ogni costruzione è soggetta, durante la sua esecuzione, al controllo del Sindaco, a norma dell'art. 32 della legge n. 1150 del 17/08/1942 e ai sensi della Legge n. 10/77 e Legge n. 47/85.

Gli agenti e funzionari comunali preposti alla sorveglianza e al controllo, muniti di apposita tessera di riconoscimento, devono avere libero accesso al cantiere nelle ore di lavoro ed in ogni momento nel caso di temuto danno o pericolo per la pubblica incolumità.

### **4.4 Pubblicità delle opere**

Il cantiere esibirà un cartello ben visibile con gli estremi della Concessione, della denuncia dei cementi armati, dei nomi del richiedente, del progettista e del direttore dei lavori.

### **4.5 Licenza di occupazione**

Nessun fabbricato nuovo o riattato sostanzialmente può essere occupato o riuoccupato se non previa licenza del Sindaco.

Detta licenza viene emessa dopo che si sarà provveduto, sia da parte dell'Ufficio tecnico Comunale che dal Medico Pubblico, alla verifica della rispondenza delle opere eseguite al progetto approvato ed alle norme vigenti in materia di igiene, di sicurezza e di antinquinamento dell'aria e dell'acqua.

Il proprietario dovrà esibire il favorevole certificato di collaudo statico con l'attestazione di deposito dell'Ufficio del Genio Civile (quando previsto per Legge) e produrre nel caso di edifici di cui all'art. 5.8, nulla osta dei Vigili del Fuoco, rilasciata in seguito a collaudo e attestante la rispondenza dell'opera realizzata al progetto approvato, oppure nulla osta provvisorio rilasciato dal Comando dei Vigili del Fuoco ai sensi della Legge 07/12/1984 n. 818.

## **Art. 5 – Misure di sicurezza per l'esecuzione delle opere**

### **5.1 Cautele contro danni e molestie**

Chiunque intende eseguire, riformare o demolire opere edilizie, deve usare tutte le cautele necessarie ad evitare pericolo di danno alle persone ed alle cose.

Gli incomodi che i terzi possono risentire dalla esecuzione delle opere stesse devono essere ridotti per quanto possibile.

Il terreno interessato ai lavori deve essere recintato con assito lungo tutti gli spazi pubblici o privati di uso pubblico o accessibili da questi.

Gli assiti devono essere segnalati nei modi prescritti dal codice della strada e dal relativo regolamento.

In corrispondenza di incroci stradali devono essere lasciati degli smussi idonei a garantire sufficiente visibilità secondo modalità stabilite di volta in volta dai competenti uffici comunali, provinciali o statali.

Gli assiti o gli altri materiali impiegati per la recinzione devono essere perfettamente puliti e non presentare asperità od imperfezioni che possano costituire pericolo e/o danno alle persone e alle cose.

Se le opere di recinzione impongono l'occupazione temporanea dello spazio pubblico, si deve chiedere preventivamente l'autorizzazione al Sindaco.

Ove un edificio, o parte di esso, minacci rovina ovvero vi si compiano lavori in modo da destare preoccupazione per la incolumità delle persone e l'integrità delle cose, l'Amministrazione Comunale, ove dalle relative constatazioni di fatto le risulti accertato, potrà ingiungere al proprietario di prendere immediatamente i relativi provvedimenti e, in caso di inadempienza, potrà provvedere ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 153 del T.U. della Legge Comunale e Provinciale, approvato con R.D. n. 148 del 04/02/1915.

Quando si tratta di denuncia presentata da privati, l'Amministrazione Comunale potrà chiedere che essa sia corredata da relazione di tecnico idoneo.

## **5.2 Strutture provvisionali**

Tutte le strutture provvisionali (ponti di servizio, impalcature, scale, parapetti, etc.) devono avere i requisiti e la sicurezza fissati dalle norme per la prevenzione degli infortuni.

Per impedire il diffondersi della polvere e la caduta di calcinacci dovranno essere messi in opera teli o graticci in corrispondenza ad ogni piano di lavoro.

L'Amministrazione Comunale può ingiungere cautele particolari e provvedere direttamente in caso di inadempienza, addossando ai responsabili le spese relative.

## **5.3 Cautele da osservare nelle demolizioni**

Nei lavori di demolizione debbono usarsi tutte le cautele e le protezioni necessarie ad evitare danni alle persone ed alle cose.

Non è ammesso di far crollare parti voluminose che possano causare scuotimenti del terreno o altre molestie.

Per la discesa dei materiali si dovranno impiegare mezzi meccanici o condotte.

In caso di prevedibile pericolo si dovrà richiedere all'Amministrazione Comunale la chiusura temporanea degli spazi pubblici adiacenti.

## **5.4 Divieto di ingombrare spazi pubblici**

È fatto divieto di ingombrare spazi pubblici adiacenti al cantiere; nei casi di assoluta necessità il Sindaco può autorizzare il deposito temporaneo dei materiali, prescrivendo l'osservanza delle norme, l'adozione delle cautele previste in materia dai regolamenti comunali e dal codice della

strada, il pagamento della tassa di concessione ed il vincolo di deposito cauzionale per il ripristino del suolo eventualmente manomesso.

### **5.5 Manomissione del suolo pubblico**

È vietato manomettere il suolo pubblico senza autorizzazione Comunale (che indica le norme di esecuzione dei lavori e relativi oneri) ovvero della Amministrazione Provinciale o dell'A.N.A.S. per le strade provinciali e statali.

### **5.6 Edificazione su terreni di riporto**

Non si possono costruire edifici su terreni di riporto o che, precedentemente cavati, siano stati utilizzati come pubblica discarica, senza avere provveduto ai necessari lavori di costipamento o palificazione necessari a garantire la stabilità degli edifici.

L'Amministrazione Comunale potrà sempre richiedere, all'atto di presentazione della domanda, una perizia sulla portanza del terreno redatta da un Ingegnere o Architetto abilitati alla professione.

### **5.7 Norme tecniche di buona costruzione**

Nella esecuzione dei lavori si devono osservare le "norme tecniche di buona costruzione" di cui particolarmente all'art. 5 del R.D.M. n. 2105 del 22/11/1937, convertito in Legge al n. 7010 del 25/04/1938 e gli articoli 3 e 4 della Legge 25/11/1962 n. 1684 e successive modifiche ed integrazioni.

È inoltre obbligatoria l'osservanza del D.P.R. 07/01/1956 n. 164 riguardante la prevenzione degli infortuni sul lavoro e successive modifiche ed integrazioni.

### **5.8 Prevenzione incendi**

Ai fini della prevenzione incendi si debbono osservare le disposizioni e le istruzioni emanate o emanande in materia delle competenti autorità e dal Comando Vigili del Fuoco di Cremona.

I progetti dovranno essere redatti conformemente alle disposizioni di sicurezza emanate o che via via saranno emanate dal Ministero dell'Interno (Dir. Gen. Del Servizi Antincendio e della Protezione Civile) a norma dell'art. 1, comma A, della Legge n. 469 del 13/01/1961 (supplemento G.U. del 15/06/1961).

Devono inoltre essere osservate le norme di cui alla Legge n. 818/74 e relativi Decreti attuativi.

### **5.9 Impianti termici**

Gli impianti termici (generatori ad acqua calda per uso riscaldamento) devono rispondere a quanto previsto dalla vigente legislazione in materia e adeguarsi alle norme di sicurezza dettate dal D.M. 01/12/1975 (Supplemento ord. alla G.U. 06/02/1976 n. 33).

### **5.10 Prevenzione dagli inquinamenti**

Ai fini della prevenzione dell'inquinamento atmosferico devono essere osservate le norme di cui alla Legge 13/07/1966 n. 615 e successive modifiche ed integrazioni e dei relativi regolamenti di esecuzione.

Tutti gli impianti produttivi, oltre agli obblighi loro derivanti dalla eventuale classificazione tra le industrie a lavorazione insalubre e pericolosa di cui all'art. 116 del Testo Unico delle Leggi

sanitarie, devono possedere impianti, installazioni o dispositivi, tali da contenere entro i più ristretti limiti consentiti, l'emissione dei fumi, gas e polveri, esalazioni che, oltre a costituire pericolo per la salute pubblica, possono contribuire all'inquinamento atmosferico.

Le installazioni, ampliamenti e modifiche di impianti produttivi, contemporaneamente alla domanda per il rilascio della Concessione, devono presentare una relazione tecnica in triplice copia circa gli impianti di abbattimento da installare in conformità a quanto prescritto dall'art. 5 del D.P.R. n. 322 del 15/04/1971.

### **5.11 Strutture**

Qualora i lavori comprendano l'esecuzione di opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica, è fatto obbligo di presentare all'Ufficio del Genio Civile competente per territorio, la relativa denuncia prima dell'inizio dei lavori, a norma della Legge n. 1086 del 05/11/1971.

### **5.12 Impianti di ascensore e montacarichi**

Gli impianti di ascensore e montacarichi dovranno uniformarsi alla Legge n. 1415 del 20/10/1942 e successiva normativa.

### **5.13 Impianti di gas liquefatti per uso domestico**

Le installazioni di impianti di gas liquefatti per uso domestico devono rispondere ai seguenti criteri di sicurezza:

5.13.1 installazione della bombola di g.p.l. all'esterno del locale nel quale trovasi l'apparecchio di utilizzazione (ad esempio: fuori in balconi o in nicchie chiuse ermeticamente verso l'interno dei locali ed aerate direttamente verso l'esterno.

5.13.2 Protezione della tubazione fissa metallica, nell'attraversamento delle murature, con guaina metallica aperta verso l'esterno e chiusura ermeticamente verso l'interno. Tale tubazione deve essere realizzata con materiale resistente all'usura e all'azione chimica del g.p.l.

5.13.3 Ad evitare la fuoriuscita del gas in caso di spegnimento della fiamma, dovranno essere applicati adatti dispositivi di blocco automatico.

### **5.14 Interruzione dei lavori e obblighi relativi**

Nel caso di interruzione dei lavori, da qualsiasi motivo determinata, devono essere messe in atto da parte del costruttore o del proprietario, in solido, tutte le misure atte a garantire la stabilità delle parti costruite ed una decorosa sistemazione delle strutture visibili dagli spazi pubblici.

In caso di inadempienza, il Sindaco può provvedervi d'Ufficio, a norma delle disposizioni vigenti in materia, addebitando le spese agli interessati.

## **Art. 6 – Disciplina urbanistica**

### **6.1 Insediamenti commerciali**

Gli ambienti e gli edifici ad uso commerciale sono soggetti alla Legge sulla disciplina del commercio n. 425 del 11/06/1971 e relativo regolamento D.M. 14/01/1972 e al piano comunale di sviluppo di cui agli art. 11 e 12 della Legge citata.

## **6.2 Esercizi ricettivi**

Gli esercizi ricettivi comunque denominati, sono sottoposti alla disciplina di cui al R.D.L. 18/01/1937 n. 975 e successive modificazioni e alla Legge 21/03/1958 n. 326, nonché alle disposizioni legislative e regolamenti regionali in materia e in particolare alla Legge Regionale n. 10 del 21/01/1975, L.R. n. 63 del 22/04/1975, R.R. n. 1 del 21/05/1975.

## **6.3 Costruzioni speciali**

6.3.1 Le costruzioni destinate a scuole, collegi, convitti, ospedali, istituti di cura, nonché ad uso collettivo in genere, eretti da privati, devono uniformarsi alle norme previste per analoghe costruzioni da parte di enti pubblici, oltre a quelle del presente regolamento, in quanto compatibili.

6.3.2 I progetti relativi agli ospedali e istituti di cura presentati da enti pubblici, nonché alle case di cura private, dovranno avere riportato l'approvazione delle autorità competenti a norma delle vigenti Leggi.

## **6.4 Ammissibilità di edifici temporanei nelle aree demaniali e nelle fasce di rispetto**

La possibilità di installare chioschi o altri manufatti effettivamente smontabili senza opere fisse (destinati a pubblici servizi o ad attività di pubblico interesse, per il turismo, il tempo libero) sulle aree demaniali o nelle fasce di rispetto è subordinata alla preventiva concessione dei competenti organi.

Le caratteristiche dei manufatti (dimensioni, posizione, materiali etc.) dovranno essere tali da garantire il rispetto dell'ambiente e il massimo decoro degli spazi pubblici, oltreché del Regolamento di Polizia Urbana.

L'autorizzazione comunale è subordinata a valutazione del Consiglio Comunale caso per caso, sentita la Commissione Edilizia; sarà concessa comunque in via temporanea e precaria, subordinatamente alla stipulazione di apposito atto.

## **Art. 7 – Norme di fabbricazione – spazi esterni –**

### **7.1 Recinzione**

Le recinzioni di aree private lungo le strade aperte al pubblico transito, dovranno essere del tipo eminentemente aperto con muro di altezza non superiore a cm. 60; nel caso di rilevanti dislivelli potranno essere dettate norme particolari disposizioni.

Le recinzioni su vie pubbliche non potranno avere altezza superiore a ml. 1,60 compreso lo zoccolo in muratura.

Le recinzioni verso altre proprietà private potranno essere realizzate anche in muratura, con altezza non superiore a ml. 2,50.

### **7.2 Accessori**

Gli accessori della residenza, quali garage, cantine, rustici e simili, potranno essere realizzati sul confine e non potranno avere un'altezza massima superiore a ml. 2,50, misurata dal piano del cortile all'estradosso della copertura.

Nel caso i terreni a confine presentino delle quote diverse sarà il Tecnico Comunale che determinerà quale delle due quote usare per il calcolo dell'altezza.



### **7.3 Manutenzione dei lotti identificati**

I lotti identificati compresi o immediatamente contigui all'abitato e visibili da spazi pubblici devono essere decorosamente mantenuti e, a richiesta dell'Amministrazione Comunale, recintati.

Le aree che non sono recintate, rimanendo accessibili e visibili da spazi pubblici, devono essere convenientemente sistemate in modo da escludere pericolo per l'incolumità pubblica e per l'igiene.

I proprietari sono responsabili della formazione abusiva di scarichi e devono pertanto provvedere alla pulizia ed alla rimozione di materiali che vi vengano depositati; essi inoltre devono provvedere a tagli periodici dell'erba ed a evitare in modo assoluto la libera crescita di erbacce e sterpaglie.

L'Amministrazione Comunale può assumersi tutti o parte degli oneri suddetti, stipulando accordi con i proprietari che permettano la temporanea destinazione delle aree inedificate alla formazione di campi di gioco per bambini o di altre attività di pubblico interesse.

### **7.4 Abitazioni di lusso**

Sono considerate abitazioni di lusso quelle aventi caratteristiche edilizie definite dal D.M. 02/08/1969.

Gli indici di fabbricabilità e la presenza di parchi privati non verranno considerati per la classificazione in tale categoria.

### **7.5 Verifica dei cortili nelle zone di completamento**

Nelle zone dell'abitato esistente edificato in serie chiusa, in occasione di modificazioni parziali, ricostruzioni, aggiunte (con la sola esclusione delle operazioni di restauro conservativo) si dovrà procedere alla verifica della regolarità degli eventuali cortili, tenendo presente quanto segue:

- 7.5.1 si intende cortile chiuso, uno spazio privato libero da costruzioni il cui perimetro per più della metà del suo sviluppo si determinato da corpi di fabbrica;
- 7.5.2 la superficie del cortile non dovrà mai essere inferiore ad un quarto della superficie delle pareti che vi prospettano;
- 7.5.3 lungo i confini con altre proprietà, tanto se non esistano costruzioni quanto se ne esistano di altezza inferiore, si assumerà l'altezza massima di zona salvo calcolare la effettiva maggiore altezza o la minore altezza se tra i proprietari confinanti esiste servitù perpetua "altius non tollendi" legalmente trascritta;
- 7.5.4 l'altezza delle pareti è misurata dalla quota di pavimento del locale abitabile più basso all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile;
- 7.5.5 nella misurazione della superficie del cortile e dallo sviluppo delle pareti si prescinde dalle rientranze aventi il lato aperto inferiore a ml. 2,00.

### **7.6 Cavedi**

Nelle nuove costruzioni non è ammessa l'aerazione e l'illuminazione tramite cavedi.

### **7.7 Frontespizi**

In tutte le zone con edificazione in serie aperta è vietata la messa in vista di frontespizi nudi e pertanto tutte le fronti e i fianchi dei corpi di fabbrica devono essere trattati alla stregua delle facciate principali.

Nel caso di arretramento di costruzioni nuove in aderenza a costruzioni esistenti si dovrà procedere alla sistemazione decorosa della parte di frontespizio nudo determinata dall'arretramento.

### **7.8 Rispetto della sicurezza e del decoro**

È vietato collocare tubazione esterne sulle facciate allineate lungo spazi pubblici, con la sola eccezione degli scarichi dei canali di gronda, i quali potranno essere collocati esternamente.

È vietato costruire canne da fumo applicate ad incasso sulle pareti o in aderenza a meno che non siano convenientemente isolate.

L'applicazione di insegne, vetrinette e di sovrastrutture in genere alle fronti degli edifici visibili da spazi pubblici e aperti al transito, può essere fatta solo a seguito di autorizzazione comunale previa presentazione dei disegni e delle fotografie relative a quanto a giudizio del Comune stesso, non venga turbato l'aspetto architettonico degli edifici.

### **7.9 Accessi Veicolari**

Gli accessi veicolari dovranno avere pavimento lastricato o asfaltato, perfettamente piano, per la profondità di almeno 1,00 ml. a partire dal confine con lo spazio pubblico previa autorizzazione e concessione da parte del Comune.

### **7.10 Apertura di strade private**

L'autorizzazione a aprire strade private è subordinata alla approvazione del relativo progetto da parte del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia e alla stipulazione a spesa del richiedente o dei richiedenti, di un atto da trascrivere con tutti gli oneri ivi previsti, disciplinanti altresì le modalità di esecuzione dei lavori di manutenzione, di illuminazione e di spazzatura.

Ultimati i lavori il Sindaco concederà il permesso di aprire la via ove siano state osservate le prescrizioni del progetto di cui al comma precedente.

Le strade private non a fondo cieco, si considerano soggette a servitù perpetua di pubblico transito con facoltà di prolungamento a favore di altri proprietari.

Se le strade private sono a fondo cieco devono essere chiuse con cancello nella parte comunicante con lo spazio pubblico.

Le strade private esistenti all'interno degli abitati devono essere, a cura e spese degli interessati, sistemate con pavimentazione permanente e marciapiedi regolamentari, dotate di fognatura mista con scarichi dei liquami neri e delle acque piovane a mezzo di appositi pozzetti con griglie e/o bocche da lupo, di acquedotto e di illuminazione pubblica secondo le modalità che saranno impartite dal Comune.

Ad opere ultimate dette strade potranno essere assunte dal Comune ove presentino le caratteristiche prescritte e siano costruite a regola d'arte.

### **7.11 Intercapedini stradali e finestre orizzontali**

Le intercapedini e le finestre orizzontali nel suolo pubblico o soggetto a pubblico transito sono di regola vietate.

In casi eccezionali e quando non vengano pregiudicati il servizio acquedotto e i manufatti stradali, il Sindaco può autorizzare la costruzione di intercapedini sottostanti al marciapiede stradale limitatamente alla sua larghezza, allo scopo esclusivo di aerare ed illuminare i locali sotterranei.

Su dette intercapedini possono essere ricavate finestre orizzontali a condizione che:

- 7.11.1 le finestre per dare aria non avanzino più di cm. 30 sul suolo pubblico o soggetto a pubblico passaggio dal filo fabbricato e che siano munite di inferiate con vani non più larghi di cm. 0,5;
- 7.11.2 le finestre per dare luce siano contenute nella larghezza del marciapiede esclusa la bordatura e siano costituite da robusti vetri a superficie scabra tale da evitare lo scivolamento. La copertura dell'intercapedine e le finestre devono essere atte a sopportare il transito stradale;
- 7.11.3 le concessioni siano precarie e revocabili in caso di manifesti inconvenienti a giudizio del Sindaco;
- 7.11.4 venga corrisposto un canone annuo a titolo di riconoscimento della precarietà ed una tassa annua per l'occupazione del suolo pubblico proporzionata alle dimensioni dell'intercapedine stessa.

## **7.12 Servitù pubbliche – Numeri civici -**

A norma di Legge e per ragioni di pubblica utilità, l'Autorità Comunale ha la facoltà di applicare o far applicare alle fronti dei fabbricati o costruzioni di qualsiasi natura:

- 7.12.1 tabelle necessarie alla toponomastica urbana;
- 7.12.2 piastrine per l'indicazione planimetrica ed altimetrica degli idranti e simili;
- 7.12.3 apparecchi e tabelle di segnalazione;
- 7.12.4 sostegni per gli impianti dei pubblici servizi;
- 7.12.5 lapidi e fregi decorativi aventi lo scopo di commemorare celebri o eventi storici della vita nazionale o cittadina.

Gli infissi pubblici dovranno riportare il preventivo parere favorevole della Commissione Edilizia.

Tale facoltà può essere esercitata previo avviso agli interessati.

Una volta apposta le cose che formano oggetto della servitù di cui sopra, i proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverle, di non sottrarle alla pubblica vista e di rinnovarle quando siano state distrutte o danneggiate per fatti loro imputabili.

Se fosse necessario coprire con insegne le targhe, queste potranno essere spostate a spese del proprietario e dietro l'indicazione dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Nei casi di riattamento o modificazione degli edifici, ai quali siano appoggiati fanali, targhe, mensole, fili od ogni altra opera necessaria per il servizio pubblico, il proprietario del fabbricato è tenuto a curare la loro perfetta conservazione e ad effettuare il ripristino qualora durante l'esecuzione dei lavori se ne debba fare la rimozione.

All'atto del rilascio della Concessione e comunque prima della emissione della licenza di abitabilità, il Comune provvederà alla assegnazione della numerazione civica per ogni fabbricato.

L'indicatore del numero assegnato dal Comune, dovrà essere posto a fianco della copertura di ingresso ad una altezza variabile tra ml 1,50 e 3,00.

La proprietà dell'edificio è responsabile della conservazione dell'indicatore e dovrà notificare al Comune ogni modifica derivante da demolizione dell'edificio.

### **7.13 Portici**

I portici soggetti a pubblico passaggio, anche se di proprietà privata, devono essere pavimentati e dotati di impianto di illuminazione, a spese del proprietario dello stabile, con materiali e modalità da approvarsi dal Comune.

Rimangono a carico del Comune la manutenzione del pavimento e l'esercizio dell'impianto di illuminazione dei portici soggetti alle predette servitù.

### **Art. 7.14 – Pergolati, gazebo sul suolo e cassette in legno prefabbricate.<sup>1</sup>**

#### **7.14.1 Pergolato**

Struttura formata da una intelaiatura in legno o ferro, a sostegno di essenze rampicanti obbligatoriamente messe a dimora.

È ammessa la collocazione su terrazze esistenti.

Non essendo considerata come costruzione edilizia non rileva ai fini della verifica della superficie coperta e del volume.

Dovranno rispettare la distanza minima dalle strade e spazi pubblici di metri 5.

#### **7.14.2 Gazebo**

Struttura di norma in metallo, a pianta centrale tendente a delimitare una copertura. Detta copertura può essere realizzata con materiali rigidi (es. in lamiera di metallo) oppure con teli, mentre i lati devono essere completamente aperti.

Il gazebo deve essere adeguatamente inserito in un giardino o cortile e non può essere accostato ad altre costruzioni, dalle quali dovrà essere distaccato di almeno m. 1,50, così come dai confini.

Non essendo considerata come costruzione edilizia non rileva ai fini della verifica della superficie coperta e del volume, tuttavia non deve superare la superficie di 20 mq. per i privati e di 50 mq. per gli operatori commerciali.

Dovranno rispettare la distanza minima dalle strade e spazi pubblici di metri 5.

#### **7.14.3 Casette in legno**

Con esclusione delle zone storiche sono ammesse, con CIL, cassette prefabbricate in legno di dimensioni contenute (m 2,50 x 3,00 x altezza inferiore a m 2,50) purché conformi all'ambiente. Se rispettate le caratteristiche di cui sopra, la costruzione edilizia non rileva ai fini della verifica della superficie coperta e del volume.

Dovranno rispettare la distanza minima dalle strade e spazi pubblici di metri 5.

## **Art 8 – Norme igienico costruttive**

### **8.1 Isolamento delle fondazioni e delle strutture interrato**

È fatto obbligo di isolare le fondazioni e le strutture entro terra da quelle soprastante in modo da impedire la risalita della umidità.

---

<sup>1</sup> Articolo inserito con Deliberazione di Consiglio n. 23 del 22/09/2017

## **8.2 Isolamento dei locali a contatto con il terreno**

Tutti i locali a contatto con il terreno, per essere abitabili o agibili, dovranno avere adeguati isolamenti, sia per quanto riguarda i pavimenti-vespai aerati o di ghiaia lavata e costipata, di altezza minima pari a cm. 50, che le pareti impermeabilizzate.

In caso di restauri o risanamenti di strutture esistenti potranno essere adottati procedimenti diversi di comprovata idoneità.

## **8.3 Aerazione dei locali**

Ai fini della ventilazione i locali sono distinti come segue:

8.3.1 locali di abitazione (comprese le cucine non abitabili);

8.3.2 vani di servizio e disimpegno;

8.3.3 magazzini, laboratori, uffici, locali aperti al pubblico etc..

Gli ambienti di cui al punto 8.3.1 dovranno essere muniti di finestre a presbitero immediatamente all'aria libera su spazi regolamentari, aventi superficie netta apribile non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento e tali da consentire un'efficace ventilazione naturale (vedi Regolamento Locale d'Igiene U.S.S.L.).

È ammesso diverso rapporto di aereoisilluminazione unicamente in caso di risanamento conservativo o restauro e ristrutturazione.

Gli ambienti di cui al punto 8.3.2 potranno anche essere aerati con impianto di ventilazione meccanica.

Gli ambienti di cui al punto 8.3.3, qualora non siano aerati naturalmente, dovranno utilizzare un idoneo impianto di condizionamento.

Nel caso di aerazione forzata o condizionamento, dovrà essere presentato il progetto esecutivo dell'impianto da approvarsi caso per caso e garantito un adeguamento ricambio d'aria.

## **8.4 Soppalchi**

Sono ammessi soppalchi all'interno dei locali aventi altezza non inferiore a ml. 4,70 purché la loro superficie non ecceda il 50% della superficie del locale.

## **8.5 Quota dell'impalcato di copertura del piano terreno**

La quota minima dell'intradosso dell'impalcato di copertura del piano terreno, per nuovi fabbricati in fregio a spazi pubblici soggetti a pubblico transito, è di ml. 3,00.

## **8.6 Sporgenze**

A partire dal marciapiede fino alla quota di ml. 4,00 non è ammessa alcuna sporgenza sugli spazi pubblici né degli edifici né di eventuali insegne e decorazioni apposte sugli edifici.

Al di sopra della quota di ml. 4,00 sono ammesse sporgenze per una profondità massima di ml. 1,20.

Tutte le sporgenze su spazi pubblici (gronde, corpi in aggetto) dovranno essere munite di idoneo canale per la raccolta delle acque piovane e il loro coinvolgimento in apposite reti di scarico, previa autorizzazione e concessione da parte del Comune.

## **8.7 Superfici nette minime degli alloggi**

In ogni alloggio deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14,00 per abitante i primi 4 abitanti e mq. 10 per ciascuno dei successivi.

A meno di dimostrata impossibilità in caso di risanamento conservativo, le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq. 9,00 se per una persona e di mq. 14,00 se per due persone.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14,00.

Gli alloggi monocali devono avere superfici nette comprensive dei servizi, non inferiori alle seguenti: mq. 28,00 per una persona e mq. 10,00 per ogni successiva persona.

La dotazione minima dei servizi igienico-sanitari per alloggio è costituita da almeno una stanza da bagno di superficie minima di mq. 4,00.

Ogni alloggio deve essere servito da un locale cucina o da una cabina cottura per la preparazione degli alimenti.

La cabina di cottura deve avere una superficie minima di mq. 3,00 e deve essere regolarmente aereoilluminata (vedi Regolamento Locale di Igiene U.S.S.L. 53).

### **8.8 Illuminazione dei locali**

Ai fini della illuminazione di tutti i locali, di qualsiasi tipo e genere, dovranno ricevere luce diretta da spazi regolamentari.

Nelle nuove costruzioni la superficie dell'apertura illuminante non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

Potrà essere ammessa la illuminazione artificiale (tale da garantire un illuminamento minimo sui piani di lavoro di 200 lux) in locali per uffici, magazzini di vendita, esercizi pubblici. (vedi Regolamento Locale di Igiene U.S.S.L.53).

### **8.9 Profondità dei locali**

La profondità dei locali di abitazione non potrà superare due volte e mezzo l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento.

Sono ammesse profondità superiori a due volte e mezzo l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento a condizione che sia incrementata proporzionalmente la superficie utile finestrata fino ad un massimo del 25% (1/4) di quella del pavimento, per una profondità massima di 3,5 volte l'altezza del voltino del pavimento.

Nei locali per uffici, magazzini, esercizi pubblici, saranno ammesse profondità superiori purché si supplisca con adeguata illuminazione artificiale (200 lux sui piani di lavoro).

Si intendono richiamate le Norme contenute nel Regolamento Locale di Igiene U.S.S.L. 53.

### **8.10 Altezza minima netta interna dei locali abitabili**

L'altezza minima netta interna di un locale abitabile è fissata come segue:

8.10.1 ml. 2,70 per i locali destinati alla residenza e per gli uffici;

8.10.2 ml. 2,40 per i disimpegni, i servizi igienici, i ripostigli;

8.10.3 ml. 3,00 per i negozi, i magazzini di vendita, etc.

Nei locali con soffitto inclinato si assumerà un'altezza media ponderale di ml. 2,70 con altezza minima di ml. 2,30.

I locali seminterrati sono abitabili, con esclusione della residenza, quando abbiano un'altezza netta interna non inferiore a ml. 3,00 e sporgenza fuori terra non inferiore a ml. 1,50.

A giudizio della Commissione Edilizia sono ammesse altezze inferiori a quelle stabilite nei precedenti commi per i vani risultanti da operazioni di risanamento edilizio di vecchi edifici nelle zone B1.

### **8.11 Condizioni climatiche**

Gli alloggi devono essere dotati di impianti di riscaldamento atti a garantire durante la stagione invernale una temperatura dell'aria interna compresa tra i 18 e i 20 gradi centigradi, uguale negli ambienti abitati e nei servizi.

Nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, le superfici interne delle parti opache delle pareti non debbono presentare tracce di condensazione permanente.

### **8.12 Prescrizioni per i servizi igienici**

In tutti i fabbricati da erigersi nelle zone residenziali è obbligatorio l'impiego di materiali afonici per ridurre la trasmissione di rumore da un piano all'altro e da una unità immobiliare all'altra dello stesso piano, oltre ai rumori del traffico e di varia natura provenienti da spazi pubblici.

L'isolamento acustico dei solai deve essere ottenuto disponendo appositi materiali assorbenti tra il solaio e il pavimento: l'attenuazione della trasmissione dei rumori non dovrà essere inferiore ai 15 decibel su tutta la banda di frequenza e va determinata mediante un martello percussore ed un fonometro standard, per comparazione con un solaio nudo posto nelle identiche condizioni di orientamento e costituzione.

L'isolamento acustico delle pareti deve essere ottenuto disponendo materiale fono-assorbente tra due muri: il coefficiente di assorbimento acustico complessivo (muri più camera d'aria eventuale, più strato antiacustico) deve essere di almeno 0,7 per tutta la banda di frequenza.

Tutte le tramezze devono essere posate su idoneo supporto smorzante dei rumori di percussione di interpiano e l'attenuazione della trasmissione non dovrà essere inferiore a 15 decibel determinata con il metodo di cui al secondo comma del presente articolo.

### **8.13 Dotazione dei servizi igienici**

Ogni alloggio anche se costituito da un solo locale, dovrà essere munito di servizio igienico, dotato dei seguenti apparecchi: vaso a sedere, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

I locali destinati a pubblico esercizio dovranno essere muniti di gabinetti in numero da determinarsi in relazione alla natura ed alla importanza dell'esercizio a seconda delle prescrizioni dell'U.S.S.L.

Le costruzioni destinate ad attività produttive dovranno essere dotate di servizi igienici, divisi per sesso, in ragione di un gabinetto, una doccia e un lavabo ogni dieci dipendenti o in proporzioni superiori in relazione a speciali disposizioni e a seconda delle prescrizioni dell'U.S.S.L.

### **8.14 Prescrizioni per i servizi igienici**

I gabinetti dovranno avere il pavimento e le pareti rivestiti in materiali impermeabili lavabili per un'altezza non inferiore a ml. 2,00; la larghezza non potrà essere inferiore a cm. 100.

I gabinetti non potranno mai avere accesso diretto da locali di abitazione né da locali adibiti ad esercizio pubblico, salvo che siano dotati di impianto di aspirazione a funzionamento continuo dichiarati idonei dal Medico Pubblico.

### **8.15 Eliminazione dei prodotti gassosi**

I prodotti gassosi della combustione e i vapori dovranno essere eliminati dai locali mediante cappe e relative canne di spirazione o altri mezzi che l'Ufficiale Sanitario riconosca idonei.

La disposizione dovrà almeno avvenire alla quota della copertura o, in casi particolari, alla quota da determinarsi a giudizio del Sindaco.

### **8.16 Scale**

Gli edifici destinati ad ufficio pubblico o abitazione sia abituale che temporanea dovranno essere provvisti di scale continue dalla base alla sommità, nella misura di almeno una scala ogni 350 mq. di superficie coperta.

Diverse proporzioni potranno essere ammesse qualora si tratti di scala a tenuta di fumo.

Le rampe di scala, qualora non si tratti di scale interne agli alloggi, dovranno avere larghezza non inferiore a ml. 1,00.

È consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestrate all'esterno a condizione che:

- a) risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene;
- b) le scale e i disimpegni siano dotati di una idonea ventilazione diretta per le scale e anche indiretta per i disimpegni.

### **8.17 Norme sulla fruibilità degli edifici pubblici e privati plurifamiliari da parte delle persone in stato di minoranza fisica.**

Si fa riferimento alla Legge n. 13 del 09/01/1989 per il superamento delle barriere architettoniche e successive modifiche ed integrazioni.

### **8.18 Scarichi delle acque**

Le modalità di smaltimento delle acque di ogni tipo sono quelle definite dalla vigente legislazione in materia.

Nel capoluogo tutti gli scarichi di acque bianche o luride dovranno essere convogliate nella fognatura comunale.

È ammessa la dispersione nel terreno delle sole acque piovane provenienti dalle coperture dei fabbricati.

Per quelli non serviti da pubblica fognatura vale quanto stabilito dalla Legge n. 319/76 e dalla Legge Regionale n. 62.

### **8.19 Scarichi e raccolta dei rifiuti solidi**

In ogni edificio le immondizie dovranno essere, a cura degli abitanti, conferite senza dispersione in appositi recipienti, le cui caratteristiche saranno stabilite dall'Amministrazione Comunale.

### **8.20 Norme particolari per gli edifici destinati ad attività produttive**

Le costruzioni destinate ad attività produttive dovranno uniformarsi oltre che alle altre particolari disposizioni contenute negli articoli del presente regolamento alle norme che seguono:

- 8.20.1 avere dei locali con cubatura non inferiore a mc. 10 e superficie non inferiore a mq. 2,50 per ogni lavoratore impiegato, con pavimento con superficie unita, impermeabile e lavabile;
- 8.20.2 avere sufficiente ventilazione effettivamente attuabile ad impianto chiuso;
- 8.20.3 godere di abbondante luce naturale;
- 8.20.4 possedere locali con refettorio, spogliatoio, camera di medicazione, etc., in conformità alle prescrizioni di Legge e Regolamenti sull'igiene del lavoro; detti locali dovranno avere



almeno i requisiti normali di abitabilità stabiliti dal presente regolamento per i locali di abitazione, oltre a quelli previsti dalle citate disposizioni sull'igiene del lavoro;

8.20.5 essere dotati di latrine ed orinatoi separati per gli uomini e le donne, in ragione di una latrina ed un orinatoio per 10 operai e di una latrina per ogni 10 operaie, in locali non comunicanti con quelli di lavoro ma separati da spazi aperti o da antibagni, direttamente aerati con finestre della superficie di almeno mq. 2,00.

Non potrà essere consentita l'occupazione per attività produttive di locali che non rispondano alle norme speciali del presente articolo e dei provvedimenti legislativi e regolamentari sull'igiene del lavoro, salvo esigenze speciali di lavorazione, riconosciute imprescindibili dalle autorità competenti, consentano la deroga all'osservanza delle norme suindicate e salvo il caso dei locali di uso speciale che escluda nel modo più assoluto ed evidente la permanenza temporanea di persone.

Per quanto non espressamente previsto nel presente regolamento si applicano le norme di cui al D.P.R. 19/03/1956 n. 303 che qui si intendono integralmente richiamate.

### **8.21 Standard di accettabilità per gli scarichi industriali**

Tutti i nuovi insediamenti e impianti classificati industriali o artigianali, indipendentemente dalla loro dimensione, dovranno adottare tutti quegli accorgimenti, impianti e misure tecnologiche necessarie per evitare ogni pericolo di inquinamento.

Nell'atto della richiesta di Concessione o di lottizzazione convenzionata o di piano particolareggiato i richiedenti dovranno, oltre agli altri documenti richiesti, fornire una precisa e dettagliata relazione tecnica dove si dimostri e si garantisca da parte dei privati o pubblici edificatori che sono stati adottati tutti gli accorgimenti tecnici necessari affinché l'insediamento e gli impianti relativi non rechino inquinamento all'acqua, all'aria e al suolo, ne producano rumori ed esalazioni nocive e moleste, in relazione al tipo di industria e alle tecniche di lavorazione; dove siano esaurientemente descritti gli apparecchi e tutti i mezzi e i tipi di accorgimenti messi in opera per la depurazione; dove siano descritti i metodi di uso, di manutenzione, di verifica e taratura periodica degli apparecchi e degli impianti di depurazione.

Gli scarichi delle acque di rifiuto dovranno adeguarsi a quanto previsto dalla vigente legislazione in materia.

L'Amministrazione Comunale attraverso i suoi organi tecnici e gli organi consortili, provinciali e regionali preposti, provvederà alle ispezioni necessarie per l'acertamento dell'osservanza delle presenti norme.

### **8.22 Norme particolari per gli edifici rurali**

Le costruzioni rurali che servono all'abitazione temporanea o permanente dei coltivatori, al ricovero del bestiame e alla conservazione dei prodotti agricoli, sono soggette alle seguenti prescrizioni:

8.22.1 il terreno per la costruzione di una casa rurale deve essere asciutto e, dove necessario, munito di drenaggio in modo che il pavimento dei locali destinati ad abitazione e quello delle stalle si trovi ad almeno 1,00 ml. al di sopra del livello massimo dell'acqua del sottosuolo.

È facoltà del Sindaco imporre come condizione di abitabilità ulteriori provvedimenti atti ad impedire il diffondersi dell'umidità.

Il pavimento dovrà essere impermeabile e l'impermeabilizzazione dovrà essere estesa a tutto lo spessore delle murature.

8.22.2 Per i locali di abitazione in nuove costruzioni rurali valgono le norme di carattere igienico costruttivo previste per ogni altra costruzione.

8.22.3 Le stalle devono essere sufficientemente illuminate e ventilate ed avere un'altezza netta interna media non inferiore a ml. 3,00.

Il pavimento deve essere in materiale facilmente lavabile e disinfettabile e provvisto dei necessari scoli.

Le pareti devono essere intonacate e, come il soffitto, le rastrelliere, le mangiatoie, devono potersi facilmente pulire e disinfettare.

Le stalle devono distare almeno 20 ml. dalle abitazioni rurali dell'azienda e ml. 50 dalle zone residenziali e dai pozzi.

Le porcilaie devono avere un'altezza media di ml. 2,50 e una cubatura di mc. 6,00 per ogni capo di bestiame e distare almeno ml. 20 dalle abitazioni rurali e ml. 700 – 900 dalle zone residenziali a seconda se realizzate in zona E2 od E1.

In ogni stalla o porcilaia dovrà essere installata almeno una presa di acqua potabile.

8.22.4 Le concimaie devono essere costruite con il fondo e le pareti impermeabili, munite di pozzo, pure a pareti e fondo impermeabile, per la raccolta di liquidi scolanti, tenute almeno 30 ml. dalle abitazioni rurali, 80 ml. dai pozzi di acqua potabile e ml. 50 dalle zone residenziali.

Restano peraltro salve le norme di cui all'art. 233 e seguenti del T.U. delle Leggi Sanitarie n. 1265 del 27/07/1934.

### **8.23 Obbligo di manutenzione ed adeguamento degli edifici e ripulitura delle facciate**

Gli edifici dovranno essere mantenuti in ogni loro parte in piena conformità alle disposizioni vigenti in materia di igiene, sicurezza e decoro pubblico.

Il Sindaco può ordinare, pena la revoca della Licenza di Abitabilità o Agibilità, la manutenzione o l'adeguamento degli edifici esistenti al fine di garantire l'igiene, la sicurezza ed il decoro pubblico.

In particolare qualora le facciate degli edifici risultino sporgenti o deteriorate o comunque non presentino un aspetto decoroso, l'Autorità Comunale potrà ordinare la riparazione, la ripulitura e la ritinteggiatura delle fronti stesse.

Il Sindaco potrà emettere ordinanze anche in merito alla manutenzione dei parchi, giardini, spazi verdi e alberature, alla pulizia e all'igiene dei cortili e degli spazi privati.

## **Art. 9 – Disposizioni finali**

### **9.1 Osservanza generale delle Leggi e dei regolamenti**

Per tutto quanto non previsto nel presente regolamento l'attività edilizia del territorio comunale è regolata, oltre che dalle vigenti Leggi, dalle Norme Tecniche di attuazione della Variante al P.R.G., di quelle relative ai piani particolareggiati di esecuzione, nonché dalle disposizioni degli altri Regolamenti comunali, emanati e emanandi, per i servizi di fognatura, acqua potabile, raccolta e trasporto rifiuti solidi urbani interni, etc.

## **9.2 Sanzioni**

Per quanto concerne la procedura per eventuali infrazioni alle norme del presente Regolamento e le conseguenti sanzioni penali, si richiamano gli articoli 32-41-41 ter. della Legge Urbanistica n. 1150 del 17/07/1942 e successive modifiche ed integrazioni con particolare riguardo agli art. 15-17 della Legge n. 10 del 28/01/1977, sostituiti dall'art. 20 dalla Legge 47/85.

## **9.3 Entrata in vigore del regolamento**

Il presente Regolamento entra in vigore dopo la prescritta deliberazione della Giunta Regionale della Regione Lombardia e la pubblicazione di 15 giorni consecutivi all'Albo Pretorio.