

Comune di

ROMANO DI LOMBARDIA

**REGOLAMENTO EDILIZIO
COMUNALE**

TITOLO 1°: DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO 1° : OGGETTO DEL REGOLAMENTO

ARTICOLO 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

L'attività costruttiva edilizia, le altre attività ad essa connesse, le opere e le urbanizzazioni che modificano l'ambiente urbano e territoriale e le lottizzazioni di aree di a scopo edilizio nel territorio del comune, sono disciplinate dal presente Regolamento, dalla legge urbanistica 17 Agosto 1942 n 1150, modificato ed integrata con la legge 6 agosto 1967 n 765, nonché dalle altre leggi e regolamenti vigenti e applicate in materia

CAPO 2°:RICHIESTA DELLA LICENZA EDILIZIA- ESAME DEI PROGETTI -PARERI

ARTICOLO 2 -OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

Chiunque, privato o ente pubblico, intenda eseguire nel territorio comunale opere di edilizia, stradali od altre opere a queste connesse, sia che si tratti di nuove costruzioni sia che si tratti di ampliamento o modificazione di quelle esistenti, sia che si tratti di modifiche di destinazione od uso, deve richiedere apposita licenza al Sindaco presentando regolare domanda ai sensi e per gli effetti dell'articolo. 31 del la legge 18/8/1942 n°1150 modificata ed integrata con leggi 6/08/1967 n°765; 19/11/1968 °1187 - 1° giugno 1971 n° 291 e 22/10/1971 n° 865

Sono in ogni caso da considerarsi soggette ad autorizzazione le seguenti opere :

- a- lottizzazione di aree a scopo edificatorio
- b- opere di urbanizzazione
- c- nuove costruzioni
- d- esecuzione o collocamento sia sopra che nel sottosuolo di qualsiasi manufatto, in qualsiasi materiale ed a qualsiasi uso destinato
- e- trasformazioni strutturali volumetriche, estetiche, demolizioni interne ed esterne di costruzioni esistenti
- f- muri di cinte, cancellate e recinzioni modifiche dello stato del terreno, costruzioni del sottosuolo, fognature acquedotti
- g- apertura degli spazi privati e pubblico transito
- h- decorazioni e tinteggiature e reparti di parti esterne di fabbricati e di recinzioni
- i- modificazione della situazione in atto del suolo per eseguirvi scavi, spianamenti, riporti, strade, canali e in genere qualsiasi alterazione di sopra o sottosuolo che non risponda a strette esigenze di coltivazione agraria o mineraria, demolizione di edifici manufatti e opere manufatti ed opere murarie esistenti
- j- attrezzature fissa o mobile per zona di sosta o di passaggio pubblico, chioschi edicole o simili
- k- costruzioni, trasformazioni restauro di vetrine ed insegne, apposizione di cartelli ed avvisi pubblicitari, tende oggettivanti nello spazio pubblico
- l- opere destinate ai cimiteri
- m- abbattimento di alberi in parchi e giardini privati ed in complessi alberati di valore ambientale
- n- modifiche alle destinazioni d'uso
- o- quant'altro non esplicitamente escluso nell'art seguente

ARTICOLO 2- BIS OPERE NON SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

L'autorizzazione non è richiesta per i seguenti lavori sempre che non debbano essere eseguiti negli immobili eseguiti negli immobili dichiaranti di interesse storico od artistico ed in quelli vincolati dal PRG per demolizione o trasformazione:

- 1/ rimozione o sostituzione parziale o totale dei pavimenti
- 2/ sostituzione parziale o totale dei serramenti interni
- 3/ sostituzione dei serramenti interni con altri dello stesso tipo ed aventi le stesse caratteristiche di strutture e di colore
- 4/ impianti per servizi accessori come illuminazione, riscaldamento, ventilazione, sostituzione di apparecchi igienici od opere inerenti, salvo l'osservanza delle disposizioni sancite le leggi e da regolamenti.

ARTICOLO 3 - PROGETTI E DIREZIONI DEI LAVORI

Tutti i progetti che saranno presentati per l'esecuzione di opere di costruzione o ricostruzione, dovranno essere firmati da un professionista autorizzato ai sensi delle leggi e dei relativi regolamenti professionali, nonché ai sensi della legge 5 novembre 1971, n° 1086 recante norme per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica.

I lavori devono essere diretti da un tecnico autorizzato ai sensi delle leggi e dei regolamenti di cui al primo comma del presente articolo.

ARTICOLO 4 - DOMANDA DI LICENZA EDILIZIA E ALLEGATI A CORREDO DELLA DOMANDA

La domanda di licenza, da redigersi su apposito modulo, deve essere diretta al Sindaco, deve essere firmata dal proprietario dell'area e dal progettista e contenere le generalità e il domicilio del richiedente.

Se il richiedente non è proprietario dell'area, la domanda deve contenere oltre le generalità, il domicilio e la firma dello stesso e del progettista anche l'assenso del proprietario dell'area.

La domanda di licenza edilizia deve essere corredata da:

- 1 modello questionario statistico, accompagnato da scheda del terreno, (allegato A), contenente i dati basi necessari alla progettazione, quali: quote stradali, quote della fognatura, allineamenti, indici e vincoli particolari prescritti da strumenti urbanistici vigenti o da altre norme;
- 2 estratto di mappa o tipo di funzionamento aggiornato con dimostrazione del titolo di proprietà;
- 3 planimetria generale orientata della località in scala 1:1000 o 1:2000, comprendente di norma almeno l'incrocio di due strade pubbliche e nella quale siano indicati:
 - a) gli spazi pubblici circostanti con relative dimensioni e destinazioni (strade, piazze, giardini);
 - b) gli allineamenti e la destinazione previsti nel PRG;
 - c) i fabbricati vicini, adiacenti e fronteggianti;
 - d) i muri di frontespizio ove vengono a formarsi o ad essere messi in vista per effetto della progettata fabbricazione.
- 4 pianta in scala 1:100 del terreno altimetrica e planimetrica quotata, almeno limitamenti alla proprietà direttamente interessata dal progetto con riferimento ad un punto fisso, inalterabile e facilmente identificabile sito nella più strada vicina pubblica La quotazione deve essere estesa anche agli adiacenti spazi pubbliche nonché agli spazi liberi integrativi del progetto onde renderne l'assetto altimetrico generale e consentire l'esatto accertamento delle linee di spiccato.

Dalla pianta suddetta deve risultare chiaramente

- a) L'estensione ed il limite della porzione di suolo pertinente al progettato edificio e se tale porzione costituisce parte di una più estesa proprietà del richiedente;
 - b) Indicazione delle dimensioni delle aree scoperte e coperte e delle loro utilizzazione, nonché l'esatta ubicazione dell'eventuale recinzione ed accessi;
- 5 Piante in scala 1:100 di tutti gli altri piani dell'edificio compreso i scantinati, i sottotetti, le coperture
 - 6 Sezione in scala 1:100 con l'indicazione e l'altezza dei singoli piani del pavimento a pavimento e delle altezze nette dei locali, nonché le altezze totali dell'edificio misurate in conformità alle prescrizioni prescritte
 - 7 Dettagliata illustrazione, con piante sezione e prospetti quotati delle sovrastrutture tecniche (gabbie, scale, ascensori, camini, depuratori comunque emergenti dalla copertura dell'edificio con l'indicazione della funzione di ciascuna sovrastruttura, la cui tollerabilità rimarrà permanentemente tollerata dall'utilizzazione dichiarata;
 - 8 Disegni delle fronti esterne ed interne del fabbricato in scala 1:100, con le indicazioni che servono a dare una precisa conoscenza dei vuoti e dei piani e del valore degli oggetti e degli sporti (ombre teoriche a 45° e trasparenti rispetto al disegno geometrico) con la precisazione delle altezze di tutte le pareti perimetrali degli edifici e dei muri di confine
 - 9 Ove la costruzione si affianchi ad altri fabbricati esistenti il prospetto principale verso strada dovrà essere ampliato con esattezza fino alla prima campata del fabbricato e dei fabbricati continui, e dovrà essere presentata almeno una fotografia degli edifici contigui nella quale verrà riportata la facciata dell'edificio progettato
 - 10 Progetto in scala 1:100 delle fognature riportate sulla pianta del piano terreno e completo tutte le indicazioni, misure e qualità dei materiali del nuovo impianto, precisando anche, per gli edifici industriali, il tipo di lavorazione e i relativi scarichi con l'indicazione degli impianti di depurazione atti a delimitare qualsiasi sostanza inquinante e nociva
 - 11 Particolare in scala 1:20 in prospetto e in sezione di una porzione completa facciata con l'indicazione dei materiali impiegati loro colori e delle finiture. Per case multi piani potrà essere omessa la ripetizione dei piani uguali intermedi;
 - 12 Disegni in scala adeguata delle eventuali recinzioni e gli accessi con l'indicazione dei materiali impiegati e loro colori;
 - 13 Documentazioni sulle destinazioni d'uso sulle attività e sugli impianti nel caso che anche negli accurati disegni non chiariscono i rapporti con l'ambiente esterno pubblico o privato e le caratteristiche funzionali;
 - 14 Rilievo quotato degli edifici da demolire con eventuale documentazione fotografica;
 - 15 Disegni in scala minima 1:100 indicanti le murature che si intendono demolire, quelle che si intendono conservare e quelle che si intendono costruire
 - 16 Relazione illustrativa
 - 17 Nulla osta nel comando provinciale dei vigili del fuoco ove richiesto
 - 18 Nulla osta dove richiesto della sovrintendenza ai monumenti;
 - 19 Autorizzazione; ove nel caso, della concessione degli accessi per le aree prospicienti strade statali e provinciali fuori dai centri abitati;
 - 20 Dimostrazione dell'esistenza e dell'effettiva consistenza delle opere di urbanizzazione primaria o impegnativa a procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle opere oggetto della licenza;
 - 21 Atto di vincolo alla non edificazione, trascritto a favore del comune dell'area di pertinenza per il rispetto delle prescrizioni dello strumento organistico vigente

I disegni devono essere il duplice copia per le opere la cui approvazione si esaurisce nell'ambito comunale per le altre sono necessarie almeno 4 copie

ARTICOLO 4 BIS SCHEMI PLANIVOLUMETRICI E PROGETTI DI MASSIMA

E consentito sottoporre alla commissione edilizia schemi planivolumetrici e progetti di massima con lo scopo di ottenere parere preliminare

La domanda dovrà essere corredata da una relazione illustrativa del progetto nella quale inoltre, dovranno essere indicate le opere di urbanizzazione esistenti o da eseguire nonché gli allacciamenti.

La commissione edilizia potrà sempre richiedere le integrazioni di cui l'articolo. seguente

Il parere della commissione edilizia sugli schemi planivolumetrici e progetti di massima avrà validità di 6 mesi dalla data di comunicazione al richiedente a condizione che restino invariati i presupposti e le condizioni di fatto e di diritto presenti al momento in cui tale parere è stato espresso.

ARTICOLO 5 PROCEDURA PER LA PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA E PER L'ESAME DEI PROGETTI E PARERI

La domanda di licenza edilizia corredata dai documenti di cui al precedente articolo 4 deve essere presentata all'ufficio tecnico comunale il quale deve controllare che i documenti a corredo siano tutti elencati nella domanda.

La domanda di licenza edilizia vengono esaminate secondo l'ordine cronologico di presentazione. Qualora si renda necessario richiedere un'ulteriore documentazione l'iter resta sospeso per un periodo non superiore a 90 giorni scaduto inutilmente tale periodo di tempo la domanda presentata cessa di avere qualsiasi validità tutti i progetti devono essere sottoposti obbligatoriamente all'esame:

- All'ufficio sanitario per quanto di sua competenza
- All'ufficio tecnico comunale per l'osservanza delle norme urbanistiche in vigore, per la verifica dell'esistenza ed effettiva consistenza delle opere di urbanizzazione primaria e del relativo impegno del richiedente di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle opere oggetto delle licenze;
- Della commissione edilizia per il parere di competenza.

Il sindaco infine per progetti interessanti zone ed edifici di particolari interessi paesistico o storico artistico anche se non soggetti a vincoli specifici della sovrintendenza ai monumenti, potrà richiedere che l'interessato presenti parere della sovrintendenza medesima

CAPO 3: COMMISSIONE EDILIZIA E DETERMINAZIONE DEL SINDACO

ARTICOLO 6-COMMISSIONE EDILIZIA - COMPOSIZIONE

E istituita in questo comune una commissione edilizia Essa è composta dal sindaco. E da un suo delegato, che la presiede, dall'ufficiale sanitario dal rappresentante del comando dei VV.FF provinciale e da 5 membri eletti dal consiglio comunale dei quali almeno 2 scelti su designazioni della minoranza. Almeno uno dei membri deve essere ingegnere o architetto. Il tecnico comunale partecipa alle sedute della commissione con funzioni di segretario e senza diritto di voto.

I membri effettivi costituenti la Commissione durano in carica cinque anni e sono rieleggibili. Qualora qualcuno dei membri elettivi cessasse dall'ufficio durante il quinquennale, il Consiglio

Comunale provvederà a surrogarlo, ma il nuovo nominato starà in carica solo fino al compimento del quinquennio.

Per i componenti la Commissione Edilizia esistono le stesse incompatibilità fissate dalla legge per i Consigli Comunali.

E' incompatibile l'attività di impiegato o funzionario di amministrazione statale con quella di membro della Commissione Edilizia in base alla circolare n° 3968 del 5/9/1966.

ARTICOLO 7 - COMPITI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

La Commissione Edilizia esamina sotto l'aspetto urbanistico, tecnico, estetico, igienico- sanitario i progetti di nuove costruzioni o di ampliamento e modificate di quelli esistenti, i piani di lottizzazione, l'inserimento nel territorio di qualsiasi opera che possa comunque modificato, emettendo in merito pareri motivati.

Le sue decisioni sono puramente consultive.

Prima di emettere il proprio voto la commissione può richiedere tutte quelle indicazioni e delucidazioni che crederà del caso al fine di un completo ed esauriente esame del progetto

Può altresì indicare quali parti del progetto debbono, a suo avviso, essere modificate sia per migliorarne l'estetica e la funzionalità, sia per impedire danni e incomodi al pubblico passaggio ed ai bisogni della comunità . La commissione edilizia potrà sentire su istanza dal presidente o dalla commissione edilizia stessa, persone sindacati dei lavoratori o rappresentanze della popolazione consigli di frazione e/o quartieri su specifiche questioni interessanti il sopra riportato elenco.

ARTICOLO 8- RIUNIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

La commissione viene convocata dal presidente almeno 1 volta al mese, o su richiesta scritta di almeno tre membri. Per la validità delle adunanze è necessario l'intervento del Presidente, o suo delegato, e di almeno tre altri membri. Le deliberazioni, prese a maggioranza di voti e motivate, verranno stese su apposito registro, da firmarsi da tutti i membri intervenuti alle sedute.

Nel caso di parità di voti, quello del Presidente avrà la prevalenza.

I componenti della Commissione non possono presenziare all'esame dei progetti da essi elaborati o nell'esecuzione dei quali siano comunque interessati, a meno che non siano chiamati dal Presidente per fornire chiarimenti di tale fatto deve essere fatta menzione nel verbale di seduta la Commissione ha facoltà di sentire, durante le riunioni i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.

ARTICOLO 9 DETERMINAZIONI DEL SINDACO SULLA DOMANDA

Il rilascio della licenza è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione comunale di realizzarle nel successivo triennio o all'impegno del privato costruttore di eseguire tali opere a proprio spese contemporaneamente alla costruzione oggetto della licenza.

La licenza invece non può essere subordinata alle opere di urbanizzazione nelle zone rurali per costruzioni al servizio dell'agricoltura, ovvero destinate alla conduzione di fondi.

Il rilascio della licenza è altresì subordinato alla consegna all'ufficio tecnico comunale di Romano di Lombardia

- ricevute attestanti l'avvenuto pagamento delle quote a favore delle casse di previdenza per professionisti od analoghe provvidenze

- ricevuta all'avvenuta denuncia al Genio Civile delle eventuali strutture in cemento armato o in metallo, in conformità alla legge ° 1086 del 5/11/1971.

La licenza edilizia viene notificata al richiedente, corredata da una copia dei disegni approvati, debitamente vistati dal Comune.

Il rilascio della licenza edilizia non esonera l'interessato dall'obbligo di attenersi alle leggi ed ai regolamenti in materia, sotto la proprietà e fatti salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi. Del 'avvenuto rilascio della licenza edilizia, viene data notizia al pubblico mediante affissione per la durata di 15 (quindici) giorni consecutivi, nell'albo pretorio del Comune, con la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione deve 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, domanda, disegni e verbale della Commissione Edilizia e ricorrere contro il rilascio della licenza in quanto in contrasto con le disposizioni di legge, dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

La determinazione del Sindaco sulla domanda di Licenza deve essere notificata all'interessato non oltre 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento dalla domanda stessa o da quella di ricevimento di documenti aggiuntivi richiesti dal sindaco o dalla commissione edilizia.

Scaduto il termine di 60 (sessanta) giorni senza che il sindaco si sia pronunziato, l'interessato ha il diritto di ricorrere contro il silenzio rifiuto, ma non può comunque dare inizio ai lavori.

ARTICOLO 10 - VALIDITA -DECADENZA DELLA LICENZA EDILIZIA

La licenza ha validità di 12 (dodici) mesi; qualora entro tale termine i lavori non siano stati iniziati, l'interessato, entro lo stesso termine predetto, può presentare istanza diretta e ottenere il rinnovo.

La decadenza della licenza si verificano quando le opere non siano ultimate nel termine di 36 (trentasei) mesi consecutivi dalla data di inizio salvo diversa prescrizione speciale da fissarsi in sede di rilascio della licenza, anche l'entrata in vigore di nuove previsioni comporta la decadenza della licenza in contrasto della previsione stessa salvo i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio

ARTICOLO 10 BIS - CONSERVAZIONE DELLA LICENZA EDILIZIA

La licenza edilizia, o copia fotostatica di essa, unicamente all'esemplare dei disegni vistati dell'ufficio tecnico, dovrà sempre trovarsi nel cantiere dei lavori per essere sempre esibita in ogni circostanza dall'autorità comunale od i suoi funzionari, agenti od incaricati.

ARTICOLO 11- VARIANTI AL PROGETTO

Qualora si manifesti la necessità di varianti al progetto gli interessati possono essere presentati i relativi elaborati che sono assoggettati alla procedura di approvazione del progetto originario.

La determinazione del sindaco sul progetto di varianti non modifica in alcun modo i termini di validità e di decadenza rispetto al termine originario

La presentazione di varianti è ammessa anche in corsa d'opera; in questo caso qualora entro 60 (sessanta) giorni dalla data di presentazione del progetto il sindaco non adotti alcuna determinazione in merito il progetto originario conserva la propria validità ed efficacia ad ogni

conseguente effetto e la ripresa dei lavori presente nel progetto originario equivale ad esplicita rinuncia alla variante stessa.

ARTICOLO 11 BIS VOLTURAZIONE DELLA LICENZA EDILIZIA

La volturazione della licenza edilizia sarà concessa su specifiche richieste congiunte degli interessati prima della avvenuta ultimazione dei lavori.

CAPO 4 : ESECUZIONE DELLA LICENZA

ARTICOLO 12 - INIZIO DEI LAVORI - PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO - ATTACCHI FOGNATURE E ACQUEDOTTO

Prima dell'inizio dei lavori, parte dei titolari della licenza edilizia, deve essere comunicata per iscritto al comune che intendono fissare sul posto i capitalisti planimetrici e altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione, oltre i punti di ammissione degli scarichi nelle fognature principali e i punti di presa dell'acquedotto ove questi esistono. Entro 15 (quindici) giorni della comunicazione l'ufficiale tecnico comunale è tenuto ad effettuare le necessarie verifiche.

Le determinazioni di cui al primo comma vengono effettuate a spese del richiedente che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari.

Delle suddette determinazioni si redige apposito verbale in doppio esemplare, firmato dalle parti

In tale occasione e nel medesimo verbale il titolare della licenza edilizia deve dichiarare la data di effettivo inizio dei lavori

ARTICOLO 12 BIS - INIZIO DEI LAVORI PRIMA DEL RILASCI DELLA LICENZA

I lavori potranno essere iniziati anche prima del rilascio della licenza edilizia quando si tratta di opere comprovate di urgenti ragioni di sicurezza: in questi casi dovrà essere fatta immediata denuncia.

Il proprietario risponderà alle conformità delle opere alle disposizioni di legge e dei regolamenti in vigore ed avrà l'obbligo di attenersi alle prescrizioni che verranno fatte in seguito fatte dal sindaco tanto per le opere già eseguite, quanto ancora per le opere da eseguire.

Comunque le opere da eseguire dovranno essere esclusivamente quelle intese ed eliminate una situazione contingente di pericolosità.

ARTICOLO 13 -DIRETTORI DEI LAVORI E COSTRUTTORE

Il titolare della licenza edilizia, prima di dare inizio alle opere deve comunicare al sindaco il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori nonché il nominativo e la residenza del costruttore

Ogni qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata dal sindaco con le modalità di cui sopra

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

ARTICOLO 14- ORDINE DI CANTIERE

Il cantiere in zona abitata prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici deve essere cintato o mantenuto libero da materiale inutile o dannoso per tutta la durata dei lavori, ed organizzata con segnalazioni di pericolo e ingombro diurno (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse) dispositivi rifrangenti ed integrazione dell'illuminazione stradale, provveduta e gestita dal costruttore che ne è responsabile

Il cantiere deve essere provvisto di tabella decorosa e visibile con l'indicazione dell'opera ed i nomi e cognomi del titolare della licenza, del progettista, del direttore dei lavori, del calculatore delle opere in cemento armato del costruttore.

ARTICOLO 15 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA E MANOMISSIONE DI SUOLO PUBBLICO

Nel caso di necessità di occupazione del suolo pubblico deve essere fatta separata domanda del sindaco, con l'indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere, per ottenere la concessione temporanea per la durata presunta dei lavori.

La concessione è rinnovabile di sei mesi in sei mesi ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione spazi di aree pubblico e al versamento cauzionale per la rimessa in pristino, sia di terrazzamento sia di pavimentazione o vegetazione, allo scadere della concessione oppure in caso di prolungata sospensione dei lavori.

Trascorsi 90 (novanta) giorni dell'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, il predetto deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.

ARTICOLO 16 - VISITE DI CONTROLLO: TERMINI E MODALITÀ

Il titolare della licenza edilizia nei casi di nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni anche parziali di edifici, è tenuto ad effettuare comunicazioni per iscritto al Sindaco:

- all'inizio dei lavori, per il controllo dei punti fissi di linea e livello;
- alla copertura dell'edificio, per l'accertamento della rispondenza della volumetria generale dell'edificio rispetto a quella di progetto;
- alla fine dei lavori, per le verifiche finali.

In tutti gli altri casi il titolare della licenza edilizia è tenuto ad effettuare comunicazione per iscritto, al Sindaco:

- all'inizio dei lavori
- alla fine dei lavori.

Le visite da parte dei servizi comunali possono avvenire entro i seguenti termini computati a partire dalla data delle rispettive comunicazioni;

- 7 giorni per l'inizio dei lavori
- 20 giorni per la copertura dell'edificio
- 30 giorni per la fine dei lavori.

Il titolare della licenza deve fornire mano d'opera, strumenti e mezzi necessari per l'effettuazione della visita.

Per ogni visita si redige apposito verbale in duplice copia di cui una deve rimanere in cantiere.

La mancata visita da parte dei servizi comunali non esime il titolare della licenza edilizia, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dalle loro responsabilità circa l'inosservanza delle norme generali di legge, di regolamento e delle modalità esecutive che siano fissate nella licenza edilizia.

ARTICOLO 17 - NORME PARTICOLARI PER CANTIERE

Si richiamano espressamente:

- le norme di prevenzione infortuni e di sicurezza delle opere provvisorie, dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, dell'uso dell'energia elettrica, di combustibili e dei macchinari;
- le norme riguardanti la prevenzione degli incendi;
- l'obbligo a termine di legge, della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici durante i lavori di demolizione e di sterro;
- la responsabilità relativa ai danni e molestia a persone e cose pubbliche e private in dipendenza dei lavori.

ARTICOLO 17 BIS- INTERRUZIONE DEI LAVORI

Nel caso in cui il proprietario di un edificio in costruzione sia costretto ad interrompere l'esecuzione, dovrà far eseguire le opere necessarie a garantire la solidità delle parti costruite, a pervenire qualsiasi danno a cose e persone e ad evitare depauperamenti dell'ambiente urbano.

In caso di indipendenza il Sindaco, previo diffida, ordinerà l'esecuzione d'ufficio a spese dell'interessato, delle opere che ritiene necessarie.

CAPO 5° : AUTORIZZAZIONE DI ABILITA' E AGIBILITA'

ARTICOLO 18- OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONI DI ABILITA' E DI AGIBILITA'

Per gli edifici nuovi o trasformati destinati alla abitazione, ad esercizi industriali, artigianali o commerciali, alle attività comunitarie e comunque al ricevimento a alla permanenza di persone o di materiali o mezzi d'opera o ricovero di animali, e simili, è necessaria l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità prima che ne sia in qualsiasi modo iniziato l'uso.

Ogni trasgressione è punita ai sensi di legge.

ARTICOLO 18 - DOMANDA E PROCEDURA PER L'AUTORIZZAZIONE DI ABILITA' E AGIBILITA'

Il titolare della licenza edilizia per ottenere l'autorizzazione di abilità e di agibilità deve indirizzare al Sindaco apposita domanda, in carta da bollo, quando i lavori siano stati ultimati e ne sia stato effettuato il collaudo statico.

La visita di controllo viene effettuata entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento della domanda e da parte dell'ufficio tecnico comunale e da parte dell'Ufficiale Sanitario.

Il titolare della licenza, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dovranno essere avvertiti a mezzo apposita comunicazione.

L'ufficio tecnico comunale verifica la corrispondenza tra il progetto autorizzato e le opere eseguite :
l'Ufficiale Sanitario verifica la corrispondenza dei locali e degli impianti alle norme igieniche vigenti nonché la presenza o meno di accuse di insalubrit .

L'autorizzazione di abilit  o di agibilit , viene rilasciata dal Sindaco entro 30 (trenta) giorni dalla data di ricevimento della domanda, qualora non sussistano impedimenti, e dopo che il titolare della licenza abbia provveduto al pagamento dei diritti comunali e della tassa di concessione governativa e degli eventuali oneri di urbanizzazione.

ARTICOLO 19 BIS - MANCATA AUTORIZZAZIONE DI ABILITA' E DI USO

L'eventuale rifiuto del Sindaco di autorizzare che un edificio di nuova costruzione, o in parte rifratto o modificato, sia abitato ed utilizzato, dovr  essere a cura del medesimo notificato agli interessi.
E' facolt  del Sindaco, senza pregiudizio delle sanzioni penali, di ordine, previa diffida, lo sgombero degli edifici che venissero abitati e utilizzati contro il presente disposto.

TITOLO 2°: PRESCRIZIONI EDILIZIE IGENICO, ANTINCENDIO, DIVERSE E CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE

CAPO 1°: ELEMENTI DI ABITABILITA'

ARTICOLO 20 CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI

Sono locali di abitazione quelli in cui si svolge la vita la permanenza o l'attivit  nelle persone.

A.1- soggiorni, pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;

- uffici, studi, aule scolastiche sale di lettura;

A.2- negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, laboratori per artigianato di servizio cucine e collettivi;

A.3- officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attivit  di lavoro;

- parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine, ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;

- magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone   prolungata oltre le operazioni di scarico, carico e pulizia.

Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone   limitata a ben definite operazioni.

S.1- servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva, nei complessi scolastici e di lavori, negli edifici ospedalieri e di cura;

S.2 - a) scale

b) corridoi e disimpegni

c) magazzini e depositi in genere

d) autorimesse di solo posteggio

e) locali per macchinari che necessitano solo di avviamento o comunque di scarsa sorveglianza

f)lavanderia, stenditoi e legnaie.

I locali non espressamente vengono classificati per analogia, a criterio dell'Amministrazione comunale, su parere della Commissione Edilizia.

ARTICOLO 21 - CARATTERISTICHE DEI LOCALI

Tutti i locali di Cat. A devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni. Le finestre devono distribuire la luce regolarmente nell'ambiente. Il rapporto tra la superficie delle finestre e quella del pavimento deve essere non inferiore a 1/8.

La superficie minima dei locali abitabili deve essere di mq. 10. Altezze nette dei locali:

- locali della categoria A.1 = ml.2.70
- locali della categoria A.2 = ml.3.00
- locali della categoria A.3 = ml.3.75
- locali della categoria S. = ml.2.20

ad eccezione dei locali destinati a cantina o garage per i quali è consentita l'altezza minima di ml. 2.00.

Cantine e autorimesse la cui altezza utile sia superiore a ml. 2.70 sono considerati di Cat. A nei confronti degli indici volumetrici previsti dal Piano Regolatore Generale.

I locali di cat. S, ad eccezione delle centrali termiche, possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili e cavedi. Il rapporto tra la superficie delle finestre e quella del pavimento deve essere non inferiore a 1/12; in nessun caso la dimensione minima della finestra può essere inferiore a mq. 0.3.

I locali di Cat. S 1 non possono avere accesso diretto da locali di Cat. A., se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità edilizia (appartamento, complesso, uffici, albergo, ecc..) con più servizi igienici di cui almeno uno deve avere le caratteristiche precedenti.

I cavedi sono ammessi solo nella zona definita dal PRG come nucleo storico e nelle altre zone limitamente all'altezza degli ultimi due piani. I cavedi dovranno avere angoli interni non inferiori a 80°, potranno areare e illuminare solo locali di Cat. S.1 e S.2.; nessun oggetto potrà superare i 5 cm., salvo la gronda che tuttavia sarà contenuta in 30 cm. Il fondo del cavedio dovrà essere lastricato per assicurare il deflusso delle acque piovane e dovrà avere una superficie minima di mq. 13. L a distanza media minima fra le pareti fronteggianti del cavedio dovrà essere di mq.3.50.

ARTICOLO 22 -IMPIANTI SPECIALI

Nei casi di adozione di impianti di areazione, oppure di aria condizionata, l'Amministrazione comunale, su parere dell'Ufficiale Sanitario, può, caso per caso, stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti per i locali di cat. A. ed S.

Alla domanda di licenza edilizia, deve essere allegato uno schema dell'impianto. Il rilascio dell'autorizzazione all'abilità dei locali, è subordinata al collaudo dell'impianto effettuato dall'Ufficiale Sanitario.

In casi particolari e soltanto per Cat. S., possono essere consentite canne interne di ventilazione aperte, alla sommità ed in basso a creazione di tiraggio naturale. Esse comportano almeno una condotta di richiamo d'aria per ogni locale da ventilare.

Tali canne di ventilazione possono essere ammesse solo previo dell'ufficiale sanitario, per particolari tipi di edificio e previa verifica in sede di progetto delle caratteristiche costruttive e di dimensionamento.

ARTICOLO 23- SOFFITTI INCLINATI

Nel caso di soffitti non orizzontali, per la determinazione dell'altezza minima consentita viene assunta la media delle altezze, che non deve essere inferiore ai minimi indicati all'articolo. 21 : i locali di Cat. A. non potranno comunque avere pareti di altezza inferiore a ml. 2.20.

ARTICOLO 24 - CLASSIFICAZIONE DEI PIANI

Sono piani abitabili quelli in cui si trovano, anche se misura parziale, locali di Cat. A. 1, A.2, e S.1. Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di Cat. S.2, anche se gli stessi sono interessati da limitate espansioni di locali di Cat. A.1 e a.2 appartenenti a piani abitabili sovrastanti o sottostanti ed a condizione che tali espansioni non eccedano 1/10 della superficie complessiva del piano superiore o inferiore.

ARTICOLO 25 - PIANI SEMINTERRATI

Eventuali locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o del terreno circostante l'edificio possono essere utilizzati per destinazioni di Cat. A.2 purché : l'altezza netta sia non inferiore a m. 3.20; la quota del soffitto sia un intercapedine con cunetta più bassa del pavimento; il pavimento posi su un vespaio areato e la falda freatica o la quota di massima piena della fognatura di carico, risultino attraverso una relazione con calcoli elaborati a sottoporre al parere dell'ufficio tecnico comunale, al di sotto del piano di posa del vespaio

L'amministrazione comunale si riserva di esaminare deroghe eventuali a fabbricati compresi nelle zone soggette a vincolo a salvaguardia, sotto particolari condizioni da stabilire caso per caso.

ARTICOLO 26 - SOTTOTETTI

Sono ammessi sottotetti abitabili, ha condizione che l'altezza media sia non inferiore a m. 2.70 con altezza minima di MT 2.20 e siano dotati di sufficienti accorgimenti atti a garantire l'isolamento fonico e termico.

CAPO 2°: PARAMETRI EDILIZI E DISTANZA TRA I FABBRICATI

ARTICOLO 27 - PARAMETRI EDILIZI

SU= Superficie utile.

La somma di superfici lorde di tutti i piani (comprese le scale e i vani ascensori) fuori del centro terra ad esclusione delle autorimesse (fino alla misura di un mq ogni 20 mc di costruzione delle cantine dei servizi tecnici del fabbricato del porticati di uso pubblico e dei balconi incassati

SC= Superficie coperta.

Area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti come balconi, e sporti di gronda; purché non collegati verticalmente fra loro od a terra.

HF= Altezza delle fronti.

Ai fini della determinazione dei distacchi, l'altezza di ciascun fronte del fabbricato è data dalla differenza fra la più bassa delle due quote:

- a) media del marciapiede o del terreno
- b) media del terreno

e la più alta delle quote:

- a) soffitto dell'ultimo piano abitabile sia orizzontale che inclinato (in questo caso calcolata nel punto medio).
- b) bordo superiore della linea di gronda o media inclinazione delle coperture
- c) attici, parapetti pieni, mansarde.

H= altezza del fabbricato
definita dalle norme di attuazione del PRG.

V= volume

E' il prodotto della superficie coperta (SC) per l'altezza del fabbricato (H).

Per l'ultimo piano si considera l'altezza netta da pavimento a soffitto. Nel caso in cui quest'ultimo sia inclinato, l'altezza netta va misurata come media delle altezze.

VI= Indice di visuale libera

Rappresenta il rapporto che deve esistere tra la distanza delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona o di proprietà, dai cigli stradali, dalle altre fronti dello stesso edificato e l'altezza HF delle fronti stesse.

ARTICOLO 28- DISTANZA FRA I FABBRICATI E VISUALE LIBERA

Le distanze minime fra i fabbricati nelle diverse zone del PRG sono quelle prescritte dalle norme di attuazione del PRG.

Il criterio di visuale libera non si applica per le fronti prospicienti di uno stesso corpo di fabbrica che siano prive di finestre di scale.

Il criterio di visuale libera non si applica nel caso di fronti costituenti rientranze altimetriche o planimetriche che di uno stesso corpo di fabbrica quando dette rientranze abbiano una profondità non superiore alla metà della loro larghezza.

Volumi aggettanti (bow- Windows), balconi chiusi lateralmente o grigliati, aggettanti dalle fronti degli edifici verso spazi pubblici e di uso pubblico o privato assumono le distanze dai confini che competono alle facciate.

Per i balconi aperti, tale distanza deve essere comunque non minore di ml. 1.50; i bow- Windows sono soggetti al criterio della visuale libera. L'aggetto dei balconi aperti, su parete prospiciente verso un confine di proprietà poste in corrispondenza del limite di visuale libera della parete, o verso la fronte di un altro edificio, anche se della stessa proprietà, non deve superare il 1/4 della profondità della visuale libera che compete alla parete stessa.

ARTICOLO 28 BIS- COSTRUZIONE ACCESSORIE

Le costruzioni accessorie (autorimesse, ripostigli, serre e simili) con esclusione dei locali per ricovero di animali e relativamente alle zone omogenee "A" (insediamenti- ambientali), "B3" (contenimento allo stato di fatto), "C1" (completamento) nelle aree libere circostanti i fabbricati devono rispondere ai seguenti requisiti:

- a) Avere un'altezza in gronda non superiore a ml.2.50e superfici in pianta per ogni singolo locale non superiore a mq. 30 senza comunicazione diretta con gli altri locali.
- b) Essere costruite in aderenza al fabbricato principale ovvero trovarsi ad una distanza di almeno ml.5 dal fabbricato circostante quando l'altezza in gronda non superi l'altezza del davanzale dei locali di abitazione più bassi, prospicienti la costruzione accessoria; nel caso in cui la gronda superi l'altezza di detto davanzale, la distanza di m.t. 5 sarà aumentata del supero di altezza oltre il davanzale.
- c) Ferme restano le condizioni di cui ai punti precedenti tali costruzioni accessorie potranno essere edificate in confine con la proprietà vicina purché si preveda a convenzionare la obbligatoria edificazione in confine da parte del vicino ovvero se il confine da parte del vicino ovvero se il confine del vicino è già edificato, ferma restando la distanza minima tra i fabbricati di m.t. 10.

Tali costruzioni accessorie saranno escluse dal calcolo delle superfici coperte e dei volumi. Nelle altre zone omogenee del PRG non citate in premessa saranno comunque escluse dal calcolo delle superfici coperte, dei volumi e delle distanze le autorimesse semi- interrate affioranti per non più di m.t. 1 dalla quota 0,00 di riferimento ovvero dal piano naturale di campagna.

CAPO 3°: PRESCRIZIONI IGIENICO SANITARIE

ARTICOLO 29- SALUBRITA' DEL TERRENO

Non si possono costruire nuovi edifici su terreno che abbia servito come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insolubile che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo avere completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

Se il terreno su quale si intende costruire un edificio è umido od esposto all'invasione di acque sotterranee o superficiali, si deve convenientemente procedere a sufficiente drenaggio. In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità salga dalle fondazioni ai muri sovrastanti.

ARTICOLO 30- ISOLAMENTO DELL'UMIDITA'

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo. I locali di Cat. A.1, A.2,e S.1a piano terra devono avere il piano di calpestio staccato dal terreno o mezzo di solaio o a mezzo di vespaio areato con almeno 40 cm. di spessore tra il terreno battuto ed il pavimento.

Il piano di calpestio deve risultare almeno di 20 cm. sul piano di campagna, salvo i casi in cui è ammessa l'intercapedine come nei casi di cui al precedente art.25.

Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al di sopra del piano di campagna e al di sotto del piano di calpestio interno.

I pavimenti dei locali di Cat. A.1 e S.1 costruiti sul vespaio devono essere isolati con strato impermeabile.

ARTICOLO 31 - ISOLAMENTO FONICO

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazione, negli ampliamenti o nelle riforme sostanziali di fabbricazione esistenti, deve essere prevista e realizzata una protezione contro i rumori analogamente a quanto previsto dalle norme tecniche di progettazione Gescal.

Per tutti gli impianti tecnici che possono generare e trasmettere i rumori (quali ascensori, impianti idro- sanitari, impianti di riscaldamento, saracinesche, fognature verticali) devono essere adottati accorgimenti specifici atti ad ottenere l'attenuazione dei rumori ed impedirne la trasmissione. In sede di controllo per l'agibilità dei locali, l'Ufficio Sanitario dovrà collaudarne l'efficacia.

Nella progettazione di edifici destinati ad attività industriali od uffici devono essere specificate le caratteristiche dell'assorbimento fonico, da attuarsi nella costruzione della per la tutela delle buone condizioni di lavoro in rapporto al tipo di attività.

ARTICOLO 32 FOGNATURE

Gli scarichi delle acque nere devono essere convogliati, a mezzo di tubazioni munite di sifoni ispezionabili a chiusura ermetica, all'innesto della fognatura per le acque nere o, in mancanza di questa, in fossa settiche a tenuta, di dimensioni proporzionate all'edificio secondo le prescrizioni dell'ufficio tecnico comunale, poste almeno a 1 ml. Dal perimetro dell'edificio e a 10 ml. Da pozzi e prese idriche. Tutte le tubazioni delle acque nere devono essere dotate di ventilazioni primarie e secondarie di condutture di areazione prolungata fino alla copertura

Non sono ammessi pozzi perdenti

Nei cortili, negli spazi di qualsiasi genere le acque meteoriche devono essere raccolte e smaltite a mezzo della fognatura, in mancanza di questi a mezzo di pozzi perdenti oppure di canalizzazioni scoperte verso la campagna, queste non dovranno mai essere su suolo pubblico o stradale.

L'ammissione di nuovi condotti di scarico nelle fognature o nei canali pubblici può avvenire soltanto dopo aver ottenuto apposita autorizzazione da parte del Comune.

ARTICOLO 33- NUMERO DEI GABINETTI

Ogni alloggio avente superficie non superiore a 150 mq. Anche se costituito da un solo locale, deve avere un gabinetto dotato dei necessari servizi apparecchi igienici, compresa vasca da bagno in ceramica, metallo smaltato od altro materiale idoneo con doccia.

Per gli alloggi aventi superficie superiore deve essere previsto un gabinetto ogni 150 mq. Di superficie o fazione di essa, dotato di tutti gli apparecchi igienici prescritti al comma precedente.

Nei gabinetti supplementari è ammessa la sostituzione della vasca da bagno con la doccia. Nel reparto giorno, quando gli alloggi si articolano su due piani, è ammessa la formazione di gabinetti semplici dotati anche del solo lavabo. I locali destinati a dormitori per più persone o a comitati, anche negli edifici esistenti avranno almeno un gabinetto ogni 10 persone, separati per uomini e donne con adeguato numero di bagni, docce e lavabi. Per ogni negozio è obbligatorio l'impianto di almeno un gabinetto che non dovrà essere di uso promiscuo con le abitazioni.

I teatri e i luoghi destinati a pubblici spettacoli o divertimenti o a riunioni numerose, anche se già esistenti, saranno provvisti di gabinetti ed orinatoi in quantità sufficiente, forniti di lavabi per uso del pubblico, separati per uomini e donne. I sopraddetti vani per servizi igienici dovranno essere ricavati nell'interno dei fabbricati, restando escluso che possano sporgere dai muri. I gabinetti che non immettono in locale di disimpegno dovranno essere preceduti da antigabinetto.

ARTICOLO 34- RIFORNIMENTO IDRICO

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abiliti, così da garantire il regolare rifornimento in ogni alloggio.

Nelle zone prive di acquedotto comunale l'acqua per uso domestico può essere prelevata da pozzi privati preventivamente autorizzati dalle autorità competenti, ma in tal caso deve risultare potabile dall'analisi dei laboratori di igiene competenti e l'uso deve essere consentito dall'Autorità sanitaria .

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regolare d'arte a conformante alle prescrizioni contenute nel regolamento comunale per il servizio dell'acquedotto.

ARTICOLO 35- CAMERE OSCURE, IMPIANTI TERMICI

Camere oscure, laboratori scientifici ed autorimesse a più posti macchina devono essere ventilati con doppia canalizzazione, una di presa diretta dall'esterno ed una di evacuazione, così da assicurare almeno cinque ricambi d'aria all'ora. Gli impianti termici devono essere realizzati in conformità alle vigenti disposizioni in materia, con particolare riguardo a quelle contro l'inquinamento atmosferico e cioè: legge antismog e successive regolamentazioni.

CAPO 4° : PRESCRIZIONI ANTICENDIO

ARTICOLO 36- COPERTURA

Gli edifici di nuova costruzione con altezza superiore a m.t. 10.00 devono avere le strutture orizzontali incombustibili. I solai e le coperture sopra garage, locali caldaie, magazzini di materiale combustibile e simili devono essere costruite in conformità alle norme e leggi in vigore.

ARTICOLO 37- PARETI DIVISORIE

Sono vietate le pareti divisorie in materiali combustibili. Sono consentite le pareti divisorie mobili aventi caratteristiche di infisso.

ARTICOLO 38- SCALE E ASCENSORI

La struttura portante delle scale interne di edifici collettivi, deve essere in cemento armato o in materiale di analoghe caratteristiche di resistenza termica. Strutture diverse sono consentite di soltanto per gli edifici unifamiliari o per scale di collegamento interno solo tra due piani. Le pareti del vano scala confinanti con locali e quelle del vano corsa degli ascensori devono sempre essere in muratura piena, laterizia o di calcestruzzo di cemento. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale al servizio di più piani deve essere non inferiore a m.t. 1.20. Tale larghezza, se il fabbricato non sia servito da ascensore, deve essere aumentata di cm. 10 ogni due piani serviti, oltre ai primi due.

Ogni scala può servire fino ad un massimo di 500 mq. di superficie coperta per piano.

Sono consentite scale interne " a pozzo" soltanto in edifici di altezza non superiore ai metri 10.00.

I vani ascensori contigui a locali di soggiorno o camere da letto dovranno essere isolati da questi ultimi mediante tavolato in laterizio.

ARTICOLO 39 - CANNE FUMARIE

Le canne fumarie devono essere costruite con materiale idoneo, resistente alò fuoco, impermeabile e opportunamente sigillato nei giunti. Quando sono prevedibili temperature elevate, si devono progettare con materiali isolanti le strutture aderenti e i muri di tamponamento e chiusura: in questi casi sono da evitare i contatti con vani d'ascensore e l'adiacenza a locali di categorie A.

Devono essere dotati di contatto per l'eliminazione del fumo e dei prodotti gassosi della combustione.

Tale contatto deve essere costruito in modo che se ne possa praticare la pulitura meccanica, deve sporgere al di sopra del tetto per almeno 60 cm.

ARTICOLO 40- RINVIO A LEGGE PARTICOLARI

Ascensori, montacarichi e relativi vani corsa, impianti elettrici e termici, autorimesse, depositi di materiale infiammabile sono soggetti alle norme degli Enti allo scopo preposto.

Anche edifici speciali come: sale da spettacolo, edifici collettivi, alberghi, scuole, collegi, ospedali e case di cura, industrie ed impianti sportivi sottostanno alle regolamentazioni previste dalle leggi particolari..

ARTICOLO 41- INSTALLAZIONE DI BOMBOLE A GAS

L'installazione di bombole a gas liquido deve sottostare alle seguenti norme:

- 1- installazione della bombola di gas liquido all'esterno del locale nel quale si trova l'apparecchio di utilizzazione (ad esempio: fuori i balconi o in nicchie chiuse ermeticamente verso l'interno del locale ed areate direttamente verso l'esterno)
- 2- protezione della tubazione fissa metallica, nell'attraversamento delle murature, con guaina metallica aperta verso l'esterno e chiusa ermeticamente verso l'interno.
Tale tubazione deve essere munita di rubinetti di intercettazione del flusso. La tubazione flessibile di collegamento tra quella fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura e all'azione chimica del gas. Le giunzioni del tubo flessibile, sia alla tubazione fissa che all'apparecchio utilizzatore, devono essere eseguite con accuratezza in modo da evitare particolare usura, fuga di gas possibilità di sfilamento del tubo stesso
- 3- per evitare la fuoriuscita del gas di petrolio liquefatto in casi di spegnimento della fiamma, può risultare utile l'applicazione di adatti dispositivi in commercio.

CAPO 5°: PRESCRIZIONI VARIE

ARTICOLO 42 - DECORO GENERALE

Gli edifici di qualsiasi natura, le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorie, gli infissi, le applicazioni di carattere reclamistico, le indicazioni stradali e turistiche e le attrezzature tecniche quali sostegni e cavi per l'energia elettrica, cavi telefonici, di apparecchi di illuminazione stradale, le antenne radio e T.V., devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro tali da non costituire disturbo e confusione visiva.

ARTICOLO 43- MANUTENZIONE

Oltre all'ordinata esecuzione delle opere da parte dei privati, degli Enti, delle aziende e del Comune stesso, il Sindaco può obbligare l'esecuzione delle riparazione e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici. Qualora vengano rilevati abusi o trascuratezza, il Sindaco, su parere della Commissione Edilizia, può richiedere rimozioni, ripristini o modifiche a salvaguardia del decoro e del buon ordine. In caso di rifiuto o inadempienza dell'interessato, il Sindaco può provvedere di autorità a spese del medesimo.

ARTICOLO 44- TEBELLE STRADALI E NUMERI CIVICI

Le tabelle stradali e i numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione.

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

ARTICOLO 45 - INDICATORI DI APPARECCHI RELATIVI A SERVIZI PUBBLICI

Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, ha diritto di collocare e fare collocare previo avviso degli interessati, sui muri esterni dei fabbricati o delle costruzioni di qualsiasi natura, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di sostenere le spese per il loro ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

ARTICOLO 46- USCITE DALLE AUTORIMESSE E RAMPE

Le uscite delle autorimesse, pubbliche o private, verso spazi pubblici devono essere segnalate. Fra le uscite di autorimesse e le uscite pedonali di locali di uso collettivo (scuole, chiese e simili) deve intercorrere una distanza minima di almeno mt.10.00, misurata tra gli stipiti più vicini.

In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti.

ARTICOLO 47 ZOCCOLATURE

Le parti basamentali delle facciate degli edifici devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura ed all'umidità. Particolari regioni ambientali possono consigliare il proposito circostanziate richiesto da parte della Commissione Edilizia.

Questa disposizione vale anche per gli edifici costruiti in arredamento quando la zona di arredamento non venga cintata.

ARTICOLO 48- ELEMENTI AGGENTENTI

Nessun oggetto superiore a cm. 3 può essere ammesso sotto la quota di ml. 3.50 in qualsiasi prospetto su pubblico passaggio, anche per parti mobili di infissi. Se per ragioni di sicurezza sono prescritti infissi con coperture verso lo esterno, questi devono essere opportunamente arretranti. Balconi e pensiline sono consentiti al di sotto dell'altezza effettiva di mt. 4.20 dal marciapiede rialzato purché tali parti aggettanti non sporgano su suolo pubblico oltre metri 1.20 e purché non superino la larghezza del marciapiede rialzato.

Nel caso di marciapiede non rialzato l'altezza minima sul marciapiede di dette parti aggettanti deve essere di metri 4.50.

Dono vietati i balconi lungo le strade che non raggiungono la larghezza di mt. 7.00.

ARTICOLO 49- INTERCAPEDINI

Il Comune può concedere strisce di terreno pubblico per la creazione di intercapedini riservandosi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro e imponendo che dette intercapedini siano lasciate completamente libere. Le griglie di areazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alle ruote di automezzi e devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.

ARTICOLO 50- COPERTURE

Le coperture ed i volumi da esse sporgenti devono essere considerate elemento architettonico di conclusione dell'intero edificato e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali delle facciate e delle coperture stesse. Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali, che convogliano le stesse, previ pozzetti sifoni, nella rete della fognatura. Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato, dovranno essere realizzati in materiale indeformabile almeno per un'altezza di m.t. 2.00.

ARTICOLO 51- RECINZIONI

Le aree non edificate fronteggianti vie o piazze, aperte al pubblico passaggio, possono essere delimitate o recintate. Le recinzioni devono avere aspetto decoroso ed intonato all'ambiente. Qualora si intenda creare uno spazio privato a formazione di slargo da assoggettare a servitù di pubblico transito, l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere norme particolari. Le recinzioni non devono impedire o comunque disturbare la visibilità ai fini della circolazione e della sicurezza.

ARTICOLO 52- MOSTRE, VETRINE, INSEGNE

Le mostre dei negozi, le vetrine, le insegne, le targhe devono essere studiate in funzione dell'insieme dei prospetti degli edifici e devono inserirsi in questi con materiali, colori e forme armonizzate col carattere dell'edificio e dell'ambiente. Dovranno essere costruiti con cautela atta ad eliminare ogni molestia e pericolo.

ARTICOLO 53- MARCIAPIEDI

I proprietari hanno l'obbligo di costruire e mantenere in stato soddisfacente a loro totale cura e spese, i marciapiedi su aree di loro proprietà che siano soggette a pubblico passaggio.

La presente disposizione non si applica alla pavimentazione dei porticati, quando questi siano stati imposti dall'Autorità comunale.

I marciapiedi e gli spazi di passaggio pubblico devono essere lastricati con materiali scelti in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Per strade di larghezza inferiore a metri 8.00 sarà facoltà dell'Amministrazione comunale di imporre arretramenti della recinzioni dall'esistente filo stradale fino ad un massimo di ml.2.00 al fine di poter realizzare marciapiedi da adibire a pubblico transito pedonale.

Per tutte le altre strade sarà pure facoltà dell'Amministrazione di imporre arretramenti delle recinzioni fino a ml. 1.50 sempre al fine di poter realizzare marciapiedi da adibire a pubblico transito pedonale o aiuole verdi.

ARTICOLO 54- ZONE VERDI E PARCHI

Le zone verdi, parchi, i complessi alberati di valore ornamentale, devono essere conservati, curati e mantenuti con l'obbligo della pulizia del terreno, potatura delle piante, sostituzione delle medesime in caso di deperimento.

L'abbattimento o la sostituzione delle piante di alto fusto in dette zone sono soggette ad autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

ARTICOLO 55- DEPOSITI DI MATERIALI

I depositi di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili dalle strade o spazi pubblici sono vietati nelle zone residenziali. Sono ammessi invece nelle zone produttive, ma sempre che, a giudizio del Sindaco e sentiti gli organi competenti, non costituiscono bruttura o pericolo per l'igiene pubblica e del suolo, e per l'incolumità pubblica e privata.

ARTICOLO 56- RACCOLTA DI RIFIUTI SOLIDI

In ogni edificio le immondizie dovranno essere, a cura degli abitanti, convogliate senza dispersione, sia direttamente che per mezzo di canne di caduta, in appositi contenitori. Tali contenitori dovranno avere sistemazione in idoneo vano a piano cortile o sotterraneo di comodo accesso, illuminato e piastrellato.

Il vano di deposito dei contenitori dovrà avere una superficie proporzionata al volume dei rifiuti e le pareti dovranno essere lisce, impermeabili, lavabili e con spigoli arrotondati.

Tale vano dovrà essere inoltre munito di esalatore di diametro minimo di m.t. 0.10 prolungato fino al tetto, di presa d'acqua con relativa lancia atta al lavaggio del vano stesso, di scarico regolamentare dell'acqua di lavaggio, di porta in metallo zincato, di dimensioni non inferiori a m.t. 0.80 per m.t. 1.80. Le canne di caduta, terminati nel vano di raccolta, dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- a) sezioni a spigoli arrotondati, di dimensioni minime di cm. 25*30;
- b) dispositivi di caricamento ai vani piani atti ad impedire la dispersione delle immondizie al suolo;
- c) andamento verticale privo di curve e gomiti, superficie interna continua, liscia e lavabile;
- d) sezione costante prolungata sopra la copertura e con estremità superiore aperta, munita di torrino in posizione lontana da finestre di abitazione o da terrazze accessibili.

L'amministrazione potrà deliberare disposizioni diverse da quelle di cui al presente articolo per la raccolta dei rifiuti motivandone le ragioni.

CAPO 6° : CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE

ARTICOLO 57- NORME GENERALI

Tutte le attività urbanistiche ed edilizie nel territorio comunale sono disciplinate dal PRG. e sono esercitate nell'assoluto rispetto dell'eventuale Piano Regolatore Intercomunale.

Le norme di attuazione del PRG., stabiliscono i criteri di urbanizzazione delle aree nelle varie zone, i volumi massimi, le caratteristiche dell'edificazione e della rete varia, i vincoli e le modalità urbanistica del territorio.

ARTICOLO 58- NORME PARTICOLARI

L'autorizzazione a costruire autorimesse private, negozi, padiglioni da giardino, centrali termiche, lavanderie e simili a completamento di edifici esistenti, viene concessa se essi costituiscono valida soluzione architettonica nell'insieme. Tali fabbricati devono sottostare alle norme stabilite per la zona in cui ricadono.

E' consentita la sistemazione a terrazzamenti con prato nelle coperture, purché tale sistemazione assicuri la continuità degli spazi a vedere quando ne esiste la possibilità e ne sia riconosciuta l'opportunità. Le aree con alberi di alto fusto, anche in assenza di vincoli specifici, possono essere utilizzate solo nei modi che consentono di salvaguardare il verde e gli alberi esistenti.

ARTICOLO 59- AREE SCOPERTE

L'utilizzazione di aree scoperte deve prevedere: la messa e dimora di alberatura di alto fusto, le zone prative, quelle inghiaiate, lastricate e destinate ad attrezzature, giochi ecc.

Deve essere prevista anche adeguata illuminazione artificiale ove esse siano liberamente accessibili dal pubblico.

ARTICOLO 60- PARCHEGGI- AUTORIMESSE PRIVATE

Gli edifici destinati ad uso di abitazione o promiscuo (abitazione- uffici) dovranno essere dotati di un posto macchina ogni 350 mc. di volume ; quelli destinati esclusivamente ad uffici dovranno avere un posto macchina ogni 200 mc. di volume. Per gli alberghi, i pensionati, le case albergo e simili, la dotazione sarà di un posto macchina ogni 5 letti; per grandi magazzini e i centri di vendita, di un posto macchina ogni 40 mq. di superficie di vendita, per i locali di spettacolo e per i ristoranti di un posto macchina rispettivamente ogni 10 posti a sedere e ogni 10 coperti. Inoltre, in tutte le zone industriali, nell'ambito di ciascuna proprietà, dovranno essere viste aree di parcheggio in ragione di posto macchina ogni 10 addetti e, in ogni caso, mai meno di 5 posti macchina.

Ogni altro edificio, infine, la cui destinazione comporta un notevole flusso di pubblico, dovrà essere dotato di un parcheggio adeguato coperto o scoperto, le cui dimensioni saranno stabilite di volta in volta in relazione anche alla ubicazione dell'immobile.

Ciascun posto macchina deve avere le dimensioni minime di m.2.5x 5 oltre agli spazi di manovra.

Sono fatte salve le ulteriori previsioni rientranti negli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

ARTICOLO 61- PROTEZIONE DELL'AMBIETE

L'attività edilizia nei nuclei storici è soggetta alle leggi vigenti sulla tutela delle cose di interesse storico e/o artistico.

Anche in mancanza di vincoli regolarmente costituiti, al fine di non permettere l'alterazione dell'ambiente il Sindaco e la Commissione Edilizia devono adottare tutte le possibili cautele per controllare ogni proposta di inserimento o di trasformazione dei suoi principali e secondari aspetti di massa, di linea, di colore , di materiale, mandando a richiedere se dal caso, il parere della Soprintendenza ai Monumenti.

CAPO 7° : EDIFICI ED AMBIENTI CON DESTINAZIONI PARTICOLARI

ARTICOLO 62 - EDIFICI ED AMBIENTI CON DESTINAZIONI PARTICOLARI

Edifici scolastici, alberghi, edifici collettivi, teatri, cinematografi, collegi, ospedali, case di cura, fabbricati ad uso industriale e commerciale, autorimesse ed officine, macelli e mattatoi, magazzini e depositi merci, impianti sportivi e simili sottostanno oltre che alle norme leggi previste nelle leggi relative particolari.

ARTICOLO 63- LOCALI PER ALLEVAMENTO E RICOVERO DI ANIMALI

I locali per allevamento e ricovero di animali devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del Testo Unico sulle leggi sanitarie ed alla previsione di PRG., e sottostanno oltre che alle norme del presente regolamento a quelle previste nelle leggi particolari relative.

Gli allevamenti di animali e che costituiscono rilevante attività produttiva (zootecnica)e/o commerciale sono ammessi solo nelle " zone agricole produttive".

Di norma tutti gli allevamenti a carattere produttivo di polli e simili sono vietati su tutto il territorio comunale fatta eccezione per le zone ove siano espressamente previsti.

ARTICOLO 64- FABBRICATI AD USO INDUSTRIALE

Per i fabbricati ad uso industriale si fa esplicito richiamo alle norme ed alle leggi vigenti in materia di scarico di rifiuti solidi e liquidi ed in materia di emissione di fumi, esalazioni, odori e rumori.

La concessione di licenze edilizie è subordinata alla prestazione in sede di progetto, dello studio degli impianti di depurazione previsti ed alla approvazione degli stessi da parte del Sindaco sentita la Commissione Edilizia ed eventualmente di organi tecnici provinciali preposti all'igiene pubblica.

TITOLO 3°: NORME GENERALI URBANISTICHE

CAPO 1° : GENERALITA'

ARTICOLO 65- CONTENUTO DEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) ELEMENTI COSTITUTIVI ED ELABORATI

Il PRG definisce il contenuto e la forma dell'assetto territoriale ed insediativo del Comune di Romano di Lombardia, ne stabilisce le norme e ne finalizza e programma gli usi, le trasformazioni e gli sviluppi per una previsione temporale di circa dieci anni dalla data di adozione del Piano Regolatore Generale.

In particolare il PRG fissa :

1. l'uso del suolo particolare edificato, edificabile e non, per l'intero territorio comunale;
2. la tutela e la valorizzazione dei beni culturali, storici, ambientali e paesistici;

3. la utilizzazione e la trasformazione degli immobili pubblici e privati esistenti;
4. la caratterizzazione quantitativa, funzionale e spaziale delle aree destinate alla residenza, all'industria, al commercio, alle attività culturali e ricreative;
5. la qualificazione e la localizzazione delle attrezzature pubbliche a livello urbano e di frazione;
6. il tracciato e le caratteristiche tecniche della rete infrastrutturale per le comunicazioni ed i trasporti pubblici e privati;
7. i principali impianti e servizi urbani;
8. il coordinamento degli interventi mediante i Piani particolareggiati o i piani di lottizzazione da convenzionare;
9. le norme generali e particolari per l'attuazione del PRG;

Sono elementi costitutivi del PRG:

1. Corografia delle schema di organizzazione del Territorio Comunale -SCALA 1:25000;
2. Planimetria relativa allo stato di fatto utilizzazione del suolo - SCALA 1:5000(tre tavole)
3. Progetto di PRG 1:5000(tre tavole)
4. Progetto di PRG Stralcio 1:2000 (cinque tavole)
5. Tavola misura aree 1:5000 (tre tavole)
1:2000 .(cinque tavole) Tabella misura aree
- 6 Regolamento edilizio
- 7 Relazione illustrativa
- 8 Norme per la determinazione degli oneri di Urbanizzazione
- 9 Norme agricole

Le prescrizioni tecniche nonché tutte le altre norme di piano dispongano la loro efficienza verso chiunque ed agiscono nell'interno territorio comunale.

ARTICOLO 66- OPERATIVITA' ED ATTUAZIONE DEL PRG.

Il PRG opera mediante i seguenti strumenti particolareggiati:

- 1-vincoli territoriali e zonali
- 2-norme generali di PRG.
- 3-prescrizioni specifiche per le aree a varia destinazione d'uso e per le infrastrutture
- 4-norme specifiche per l'attuazione del PRG.
- 5-piani preliminari di coordinamento
- 6-lottizzazioni convenzionali
- 7-licenze edilizie

L'attuazione del PRG avviene:

- 1) mediante Piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP Legge 167) e piani di attuazione poliennale (Legge 865) per le zone allo scopo di cui in premessa destinate
- 2) mediante i P.P. e le lottizzazioni convenzionate a norma di legge, per le zone a destinazione residenziale privata e industriale;
 - zone soggette a vincolo e salvaguardia degli insediamenti storico- ambientali
 - zone di ristrutturazione
 - zone residenziali o industriali o -----di espansione e di nuovo impianto
- 3) mediante l'attuazione dei singoli progetti approvati nel rispetto del PRG. e delle presenti norme.

ARTICOLO 67- INNAMISSIBILITA' DI DEROGHE

Le prescrizioni di piano e le presenti norme non ammettono deroghe, all'infuori che per opere pubbliche, nonché per quelle di interessi pubblico con la procedura di cui all'art.3 della legge 21/12/1955 n° 1357 e previa deliberazione del Consiglio Comunale, come previsto dall'Articolo. 101 del presente Regolamento Edilizio.