

**COMUNE DI ANDORNO MICCA  
PROVINCIA DI BIELLA**

**REGOLAMENTO DI EDILIZIA  
(Legge urbanistica n. 1150 del 17.08.1942)**

Approvato con deliberazione C.C. 41/66  
Aggiornato con deliberazione C.C. 47/67  
Modificato con deliberazione C.C. n. 23 del 20.06.2005

## **CAPO I – NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO**

### **ART. 1 – Natura e scopi del regolamento**

Il presente regolamento stabilisce le norme intese a disciplinare in tutto il territorio comunale l'attività edilizia, urbanistica e costruttiva in genere, secondo i lineamenti del programma di fabbricazione che forma parte integrante del presente regolamento in applicazione dell'art. 34 della Legge Urbanistica 17.08.1942 n. 1150.

L'edificazione è soggetta alla disciplina stabilita dal presente Regolamento, nonché alle altre norme, in quanto non siano incompatibili con le presenti, del Codice Civile e delle Leggi e Regolamenti vigenti in materia.

All'atto dell'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale Comunale, le norme tecniche di attuazione e di fabbricazione in esso previste diverranno parte integrante del presente Regolamento. Qualora risultassero in contrasto alcune norme del P.R.G. con quelle del presente Regolamento, avranno valore quelle del Piano Regolatore Generale.

### **ART. 2 – Opere soggette ad autorizzazione – Domande –**

In tutto il territorio del Comune non possono essere eseguite senza apposita licenza le seguenti opere:

- 1) demolizione, costruzione, restauro, riattamento e trasformazioni in genere, anche parziali, sia esterni che interni di edifici, costruzioni in genere e recinzioni;
- 2) scavi, reinterri e modificazioni al suolo pubblico o privato, nonché opere sotterranee;
- 3) coloritura o decorazione esterna dei fabbricati e recinzioni, collocazioni di insegne, di vetrine per negozi, di pannelli o cartelli, di scritte luminose o lampade, di cartelloni pubblicitari e qualunque altro oggetto che a qualsiasi scopo venga affisso od esposto all'esterno dei fabbricati o sia comunque visibile alla pubblica via;
- 4) lavori interessanti la fognatura domestica e l'approvvigionamento delle acque;
- 5) costruzioni di ponteggi a sbalzo sul suolo pubblico o di uso pubblico e collocamento di armature eccezionali o di attrezzature per sollevamento di grandi pesi.

La richiesta della licenza edilizia deve essere indirizzata al Sindaco in competente bollo a mezzo degli appositi moduli predisposti dall'amministrazione Comunale, completati in ogni loro parte.

Le domande e l'allegata documentazione di cui agli articoli seguenti debbono essere debitamente firmate dal proprietario dei beni sui quali le opere andranno eseguite. Nel caso che il denunciante non sia ad un tempo proprietario del terreno su cui l'opera deve essere eseguita, la domanda deve essere fatta in concorso al proprietario del terreno stesso.

Non è prescritta la richiesta della licenza del Sindaco per i lavori di ordinaria manutenzione.

Nel caso di opere di poca importanza in edifici esistenti, la domanda potrà essere presentata senza disegni ed a firma soltanto del proprietario, riservato però al Sindaco il diritto di richiedere, quando lo creda opportuno, i progetti delle opere da eseguirsi.

### **ART. 3 – Documentazione occorrente per opere edilizie in genere.**

La documentazione occorrente per opere edilizie in genere, oltre che alla domanda, deve constare di:

- 1) una planimetria generale della località in scala 1/2000 oppure 1/1000 estesa all'intero isolato determinato dalle vie pubbliche o private che lo comprendono ovvero, in difetto, estesa all'area circostante alla proprietà del richiedente per una fascia di larghezza non inferiore a m. 300 che comprenda comunque almeno una strada pubblica;
- 2) una planimetria quotata dell'intera proprietà del richiedente e ove possibile, di tutte le proprietà dei suoi confinanti in scala opportuna, con l'indicazione di tutti gli edifici esistenti,

in essa compariranno le quote necessarie per l'applicazione delle norme previste nel presente regolamento;

- 3) i disegni particolareggiati e quotati delle opere da eseguirsi e cioè: piante, sezioni e prospetti nella scala necessaria e sufficiente a dare una perfetta e completa comprensione delle opere stesse e comunque non maggiore del rapporto da 1 a 100;
- 4) domanda di allacciamento alla fognatura con i relativi disegni; oppure, in assenza della fognatura comunale, progetto di fossa biologica e di dispersione, limitatamente alle zone ove l'autorità comunale, sentito l'ufficiale sanitario, giudica ammissibile tale tipo di smaltimento del liquame;
- 5) domanda di allacciamento all'acquedotto o altro documento comprovante le proprietà o il diritto all'uso per un sistema privato di captazione delle acque munito di competente certificato sulla loro potabilità.

Gli elaborati tecnici debbono essere redatti e firmati da un tecnico autorizzato per legge e controfirmati dal proprietario dei beni interessati dal progetto.

#### **ART. 4 – Documentazione occorrente per strumenti di carattere urbanistico.**

Per i progetti di carattere urbanistico (Piani Esecutivi di lottizzazione convenzionata, planivolumetrie singole, ecc.) la documentazione, oltre che della domanda, deve constare di:

- 1) una planimetria generale orientata della località in scala 1/2000 o 1/1000 estesa anche alle proprietà confinanti o comunque fino a comprendere almeno una strada pubblica, nella quale siano indicati:
  - le aree interessate dal progetto con la distinzione fra le aree destinate ad uso privato e quelle destinate ad uso pubblico;
  - gli spazi pubblici circostanti con le relative dimensioni, destinazioni (strade, piazze, giardini, ecc.);

tutti i fabbricati esistenti nella zona compresa nella planimetria con l'indicazione, per ciascuno, del numero dei piani, dell'utilizzazione (se residenziale, industriale o pubblici servizi), nonché tutti gli spazi liberi e la loro utilizzazione;

- 2) una o più planimetrie orientate in scala 1/500 o 1/200 della sistemazione urbanistica che si intende fare approvare e delle destinazioni da attribuire alle aree nelle quali siano indicati:
  - gli edifici previsti non le altezze relative alle singole parti;
  - le quote necessarie a definire la posizione degli edifici sia rispetto all'area che tra di loro;
  - tutti i passaggi carrozzabili o pedonali soggetti a pubblico transito;
  - tutte le aree consortili;
- 3) una o più planimetrie orientate e quotate in scala 1/500 o 1/200 delle sistemazioni tecnologiche con l'indicazione del tracciato, delle caratteristiche di massima dei servizi di strada, approvvigionamento idrico, smaltimento delle acque di rifiuto, illuminazione dei luoghi di uso collettivo;
- 4) eventuali altri elaborati in scale appropriate e nel numero ritenuto più opportuno dai progettisti per rendere chiari ai loro intenti e facilitare il giudizio da parte del Comune;
- 5) una relazione recante gli estremi di eventuali atti di vincolo assoggettanti le aree prese in considerazione e gli eventuali impegni verso il Comune, tutti i computi aritmetici occorrenti per provare la rispondenza del progetto alle prescrizioni del presente regolamento, nonché in genere le indicazioni occorrenti per l'esatta comprensione del progetto in linea urbanistica e tecnica;
- 6) dati catastali delle proprietà interessate;

gli elaborati tecnici devono essere redatti e firmati da un professionista autorizzato per legge e controfirmati dal proprietario dei beni interessati dal progetto.

#### **ART. 5 – Requisiti dei progettisti e dei direttori dei lavori.**

I progettisti ed i direttori dei lavori debbono essere Ingegneri od Architetti oppure Geometri o Periti Edili abilitati ad esercitare la professione nella Repubblica nei casi e nei limiti assegnati alle loro attività per legge.

#### **ART. 6 – Strutture in conglomerato cementizio – Prevenzione antincendi – tutela del patrimonio artistico e storico.**

Ogni opera che contemplici strutture in conglomerato cementizio semplice o armato o precompresso dovrà essere progettata ed eseguita secondo le norme di legge; in tali casi la licenza edilizia non verrà rilasciata che ad esibizione di documento comprovante l'avvenuta denuncia di dette opere alle autorità competenti.

Per i casi previsti dalle vigenti disposizioni in materia di prevenzione antincendio, la licenza edilizia non verrà rilasciata che ad esibizione del nulla osta del Comando dei vigili del Fuoco territorialmente competente.

I progetti delle opere che rientrano nei casi previsti dalle leggi sulla tutela del patrimonio artistico e storico – 01.06.1939, n. 1089 – e sulla protezione delle bellezze naturali – 29.06.1939, n. 1497 – dovranno essere accompagnati dal preventivo nulla osta della Soprintendenza ai Monumenti per il parere di competenza.

Quanto sopra vale anche per quei progetti la cui approvazione debba essere subordinata al parere di altri Enti competenti.

#### **ART. 7 – Responsabilità.**

L'osservanza delle disposizioni contenute nel presente regolamento non limita la responsabilità dei proprietari, dei progettisti, dei direttori e degli esecutori dei lavori, nell'ambito delle rispettive competenze, per atti od omissioni in violazione delle leggi vigenti.

La licenza di costruzione si intende accordata sempre sotto riserva dei diritti dei terzi e non esonera il proprietario, il direttore e l'esecutore dei lavori dall'obbligo di attenersi, sotto la loro responsabilità, all'osservanza delle leggi e dei regolamenti.

#### **ART. 8 – Esame preliminare.**

I documenti allegati alla domanda debbono essere presentati in triplice copia. Prima di essere sottoposti al parere della Commissione Edilizia, essi saranno previamente esaminati dall'Ufficio Tecnico sotto il profilo della legittimità e della completezza degli elaborati.

Il Comune, nel corso dello svolgimento della pratica, può richiedere ulteriori elaborati integrativi di quelli presentati, in disegni, dati, e quant'altro può occorrere a completamento della descrizione delle opere per le quali viene richiesta la licenza.

Ad ogni comunicazione del Sindaco all'interessato, si riaprono i termini di cui al successivo articolo.

Per l'esame dei progetti sono dovuti particolari diritti d'esame stabiliti (in proporzione alla volumetria richiesta) da apposite deliberazioni del Consiglio Comunale, il cui pagamento dovrà essere effettuato all'atto della presentazione della domanda.

#### **ART. 9 – Licenza di costruzione – Durata – Effetti –**

Entro i 60 giorni successivi alla presentazione della documentazione allegata alla domanda, completa di quanto prescritto in precedenza e di quanto eventualmente richiesto dal Comune per la migliore intelligibilità del progetto, o per il parere di competenza di altri Enti, il Sindaco, sentito il

parere della Commissione Edilizia, farà conoscere al richiedente le proprie determinazioni mediante comunicazione scritta all'interessato riportando l'esito della domanda con le eventuali osservazioni e condizioni nonché, nell'eventualità di mancata approvazione del progetto, con i motivi del diniego della licenza.

La licenza di costruzione viene rilasciata dal Sindaco con una copia dei disegni del progetto, pure firmati dal Sindaco, muniti del bollo civico. Essa emessa nei confronti del richiedente che né sarà considerato l'esclusivo beneficiario e responsabile del suo buon uso; si intende concessa sotto riserva dei diritti dei terzi, nella intesa che non impegna il Comune all'infuori del presente regolamento.

La licenza ed i disegni dovranno essere tenuti a disposizione dell'autorità nel luogo dei lavori.

La licenza si intende decaduta quando le opere non siano iniziate entro un anno dalla data di concessione, oppure quando restino sospesi per lo stesso periodo di tempo; lo stesso dicasi quando risultino alterati o non rispondenti al vero i documenti od i disegni uniti alla domanda.

Le autorizzazioni decadute per scadenza dei termini o per cambiamento di proprietario dell'immobile possono essere rinnovate quando non siano intervenute nuove cause che ne impediscano il rinnovo. Per il rinnovo di una autorizzazione già concessa non occorre alcuna nuova documentazione, ma soltanto una nuova domanda in competente bollo.

#### **ART. 10 – Svolgimento dei lavori – Vigilanza**

Prima di iniziare costruzioni che sorgano a confine di vie od altri spazi pubblici si dovrà chiedere l'autorità comunale la determinazione e la fissazione sul terreno degli allineamenti e dei livelli cui le medesime vanno riferite ed adeguate. All'interessato potrà essere chiesto di fornire personale e mezzi per tale operazione, che sarà fatta a totali sue spese.

La data di inizio dei lavori dovrà essere anticipatamente notificata al Sindaco corredata da una dichiarazione del Direttore e dell'Esecutore dei lavori da cui risulti che essi hanno la piena conoscenza del progetto approvato e della relativa licenza di costruzione.

Al Direttore dei Lavori compete il controllo dell'opera e la responsabilità della corretta corrispondenza al progetto.

L'esecutore dei lavori è responsabile dell'esecuzione dei lavori e dei mezzi provvisori (ponteggi, puntellamenti, opere provvisori, ecc).

I lavori dovranno essere condotti regolarmente in modo da arrecare il minimo disturbo alla cittadinanza. In caso di occupazione di suolo pubblico o di uso pubblico ed in caso di interruzioni stradali dovrà essere fatta denuncia al Sindaco che avrà facoltà di obbligare l'interessato a prendere particolari provvedimenti per assicurare l'incolumità pubblica ed il decoro cittadino.

Nei cantieri dovrà essere affissa in posizione ben visibile da luogo pubblico una tabella in cui siano chiaramente leggibili l'oggetto della costruzione, il committente, il progettista, il direttore dei lavori, il calculatore del c.a., il direttore delle opere di c.a., l'esecutore dei lavori.

Il Sindaco esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune per assicurare la rispondenza alle norme di legge, del presente regolamento e delle modalità esecutive fissate nella licenza di costruzione. Egli si varrà per tale vigilanza dei funzionari ed agenti comunali e di ogni altro comando che ritenga opportuno.

Qualora sia constatata l'inosservanza delle dette norme, prescrizioni e modalità esecutive, il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori con riserva dei provvedimenti che risultino necessari per la modifica delle costruzioni o per la messa in pristino.

L'ordine di sospensione cesserà di avere efficacia se entro un mese dalla notificazione di esso il Sindaco non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi. Nel caso di lavori iniziati senza licenza o proseguiti dopo l'ordinanza di sospensione, il Sindaco può, previa diffida e sentito il parere della Sezione Urbanistica Compartmentale, ordinare la demolizione a spese del contravventore senza pregiudizio delle sanzioni penali, in conformità di quanto dispone l'art. 3 della legge urbanistica 17.08.1942 n. 1150.

## **ART. 11 – Licenza di abitabilità o di utilizzazione**

Al termine dei lavori si dovrà denunciare al Sindaco l'avvenuto compimento della costruzione e se ne dovrà richiedere il permesso di utilizzazione unendo, per i casi previsti, la licenza d'uso prefettizia per le opere di conglomerato cementizio.

Il permesso verrà concesso previo accertamento della rispondenza delle opere compiute a quelle autorizzate in base al progetto; nel caso di fabbricazione di civile abitazione verrà rilasciata la licenza di abitabilità.

## **ART. 12 – Commissione Edilizia Comunale**

Con funzioni consultive, allo scopo di affiancare l'autorità comunale nell'opera regolatrice dell'attività edilizia, è istituita una Commissione Edilizia Comunale; essa è chiamata ad esprimere al Sindaco il parere di sua competenza in merito ai progetti sottoposti all'approvazione del Sindaco stesso.

La Commissione Edilizia è composta:

- dal Responsabile del Servizio Tecnico Urbanistico (o dal vicario in caso di assenza del Responsabile) che la presiede;
- da cinque membri dei quali un Architetto o Ingegnere ed almeno un perito Edile o Geometra;
- le funzioni di Segretario della Commissione vengono svolte da un dipendente di categoria C appartenente al Servizio Tecnico del Comune, senza diritto di voto.

La Commissione dura in carica dall'inizio del Consiglio Comunale che l'ha nominata sino alla rielezione da parte del Consiglio Comunale susseguente; tale rielezione dovrà avvenire entro il trimestre successivo alla data di insediamento del nuovo Consiglio Comunale. I membri elettivi sono sempre rieleggibili.

Per i componenti della Commissione vigono le stesse incompatibilità previste dalla legge.

La Commissione si riunisce di norma una volta al mese in giorno fisso, o comunque ogni volta che il Presidente lo ritenga opportuno oppure su richiesta scritta di almeno tre membri elettivi.

Per la validità delle adunanze è necessaria la presenza della metà più uno dei componenti della Commissione; in caso di parità prevale il voto del Presidente.

Delle adunanze viene redatto apposito verbale a cura del Segretario; il verbale viene approvato nell'adunanza immediatamente successiva, prima di passare all'ordine del giorno.

Per l'esame di particolari problemi ove è richiesta una specifica competenza, il Sindaco, di sua iniziativa od a richiesta della commissione, può invitare a prendere parte alle adunanze esperti riconosciuti nella materia per cui è richiesta la competenza, che non avranno però diritto al voto.

## **CAPO 2° - MODALITA' D'ATTUAZIONE DELLA FABBRICAZIONE**

### **ART. 13 – Programma di fabbricazione**

Ai sensi dell'art. 34 della legge urbanistica 17.08.1942 n. 1150, tutto il territorio comunale si intende interessato o per allineamento o per azionamento, o per destinazione d'uso, o per vincoli, dal programma di fabbricazione, nei modi indicati nell'allegata planimetria del territorio comunale in scala 1:5000.

Essa fa parte integrante del presente regolamento edilizio comunale.

### **ART. 14 – Azionamento**

Il territorio comunale è suddiviso in zone classificate secondo la destinazione:

Zone residenziali;  
Zone industriali;  
Zone esterne;  
Zone speciali.

La fabbricazione deve attuarsi nel rispetto delle prescrizioni di zona, di allineamento e di vincolo indicati nella planimetria, nonché nel rispetto delle norme di cui agli articoli seguenti.

#### **ART. 15 – Strade pubbliche e private.**

Le strade pubbliche e private e quelle che comunque servono a dare il conveniente accesso ai fabbricati od alle aree, si distinguono in strade pedonali o strade veicolari.

Le strade pedonali dovranno avere una sezione minima utile di m. 2,00 tra le recinzioni.

Le strade veicolari si dividono nei seguenti tipi:

- a) strade di scorrimento esterno (circonvallazione a valle e circonvallazione a monte): per le quali si stabilisce l'allineamento dei fabbricati non inferiore a m. 15,00 dall'asse stradale e la sezione utile destinata a strade in m. 20,00.
- b) Strade di collegamento intercomunale: per le quali si stabilisce l'allineamento dei fabbricati non inferiore a m. 9,00 dall'asse e la sezione utile destinata a strada in m. 16,00 per il tipo B1 e in m. 10,50 per il tipo B2 secondo le indicazioni delle planimetrie.
- c) Strade urbane per le quali si stabilisce l'allineamento dei fabbricati non inferiore a mt. 9,00 dall'asse stradale e la sezione utile destinata a strade di mt. 18,00.
- d) Strade di collina o frazionali o contenute nei piani particolareggiati o di accesso ai fabbricati ed alle aree; per le quali si stabilisce l'allineamento dei fabbricati non inferiore a mt. 6,00 dall'asse o dal suo conveniente prolungamento, e la sezione utile destinata a strade non inferiore a mt. 7,50.

I sopraindicati valori per gli allestimenti vanno riferiti al tracciato delle strade; qualora questo venisse modificato in sede esecutiva, gli allineamenti si adegueranno al nuovo tracciato. I valori riferentesi alla sezione utile destinata a strada sono indicativi; nel caso in cui venisse eseguita una sezione inferiore essa dovrà, per ubicazione e servizi accessori, essere concepita come esecuzione parziale dell'opera. Nel caso si intendesse eseguire una sezione maggiore essa dovrà comunque essere contenuta entro gli allineamenti sopraindicati.

Le strade a fondo cieco dovranno terminare con una piazzola di ampiezza tale che possa iscriversi, entro i fili interni del cordolo del marciapiede, un cerchio di diametro non inferiore a mt. 12,00.

I tipi e gli allineamenti sopradescritti si applicano sia alle strade esistenti che a quelle di nuovo tracciato indicate nella planimetria o contenute in piani particolareggiati di futura elaborazione.

Nel definire gli allineamenti nei casi di costruzione, ricostruzione o di notevole trasformazione di edifici, il Comune potrà, senza ricorrere all'adozione del piano particolareggiato, imporre la rettifica da allineamenti tortuosi o in corrispondenza di curve ed incroci per una profondità non superiore a mt. 6,00 dall'allineamento che normalmente competerebbe.

Nel centro urbano di vecchia formazione saranno rispettati gli allineamenti esistenti, salvo diversa indicazione sulla planimetria ed a seguito di motivata necessità emersa in sede di piano particolareggiato da apporsi a sensi di legge.

#### **ART. 16 – Attuazione della fabbricazione**

L'attuazione della fabbricazione ammessa per ciascuna zona avverrà mediante piani particolareggiati, mediante costruzioni singole, mediante costruzioni minime.

#### **ART. 17 – Piani particolareggiati**

I piani particolareggiati possono essere di iniziativa comunale o privata.

Quelli di iniziativa comunale avranno caratteristiche di Piano Particolareggiato da elaborarsi per contenuto, forma e procedura secondo le disposizioni vigenti di legge.

I piani di iniziativa privata (piani particolareggiati esecutivi di lottizzazione convenzionata) tendono all'utilizzazione a scopo fabbricativo di porzioni di territorio; debbono precisare le modalità di attuazione della fabbricazione nel rispetto del piano Regolatore Generale e delle presenti norme e contenere tutti gli elementi prescritti per i piani particolareggiati dalla Circolare del Ministero dei lavori Pubblici del 07.07.1954 n. 2495.

#### **ART. 18 – Contenuto dei piani particolareggiati esecutivi di lottizzazione convenzionata.**

Ogni piano particolareggiato esecutivo di lottizzazione convenzionata:

- deve riportare e determinare le indicazioni del Piano Regolatore Generale relative al territorio di sua competenza;
- deve precisare il tracciato e le caratteristiche tecnologiche delle opere di urbanizzazione primaria (strade, fognature, approvvigionamento idrico, illuminazione) indicando con la rete viaria i relativi allineamenti sul filo degli arretramenti minimi che non possono essere inferiori a quelli nelle apposite norme già specificate;
- deve avere un'estensione non inferiore a mq 5000 nel centro urbano di antica formazione, e di mq 15.000 per tutte le altre zone;
- deve destinare nei casi di fabbricazione residenziale, almeno mq 3 (tre) ogni 100 mc a giardino pubblico e, per piani di estensione superiore ai mq 20.000, almeno mq. 2 (due) per ogni 100 mc ad area scolastica, contigua all'area destinata per giardino pubblico, con l'obbligatoria destinazione a verde sino a quando il Comune non avrà proceduto alla costruzione dell'edificio scolastico;
- deve fissare la distribuzione della volumetria, secondo una densità che non deve superare in complesso la quantità di fabbricazione ammessa nella zona di competenza, precisando la forma e la posizione degli edifici e dei servizi annessi;
- deve essere attuato a spese a cura degli interessati, anche per quanto riguarda l'impianto e la manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria;
- deve essere integrato da un disciplinare (convenzione da tradurre in atto pubblico) in cui sono precisati;
  - a) i tempi di attuazione del piano predisposti in modo che comunque le opere di urbanizzazione risultino compiute anteriormente all'ingresso degli abitanti negli edifici per le parti da questi interessate;
  - b) le modalità tecniche esecutive di attuazione delle opere di urbanizzazione;
  - c) la clausola la quale in qualsiasi momento l'amministrazione Comunale ha la facoltà di iscrivere le strade tra quelle comunali (ivi comprese le relative opere di urbanizzazione primaria);
  - d) l'obbligo di cedere al Comune le aree di interesse pubblico previste nel piano;
  - e) la clausola secondo cui a titolo di corrispettivo per l'acquisizione delle aree di cui alle precedenti lettere c) e d) il Comune sarà tenuto a sostenere le spese dell'atto di trasferimento e documenti inerenti ed a compensare il valore delle aree e delle opere acquisite sino alla concorrenza delle somme dovute al Comune per eventuali contributi di miglioria e per l'imposta sull'incremento di valore delle aree fabbricabili, per fatti avvenuti nel periodo per il quale siano calcolati i tributi summenzionati.

#### **ART. 19 – Costruzioni singole**

Per costruzioni singole si intendono quelle aventi più di due alloggi ed una volumetria superiore ai 1000 mc., per le quali si richiede l'autorizzazione a costruire in assenza di piano particolareggiato.

Non potrà essere concessa la licenza edilizia per costruzioni su aree non dotate dei seguenti servizi e impianti primari:

- strada di accesso con fondo del tipo mac-adam completa di marciapiede lungo la fronte del terreno interessato dall'edificio;
- fognatura inerente all'edificio per acque bianche e nere, con la modalità di allacciamento alla fognatura comunale o in mancanza di essa con il progetto del sistema provvisorio di smaltimento (da approvarsi dall'Ufficiale Sanitario) con il vincolo di allacciamento obbligatorio al momento della costruzione della fognatura comunale;
- l'approvvigionamento dell'acqua per usi domestici.

#### **ART. 20 – Costruzioni minime**

Per costruzioni singole minime si intendono quelle comprendenti non più di due alloggi ed aventi volumetria non superiore ai mc. 1000.

Tali costruzioni minime possono essere autorizzate nelle zone in cui sono ammesse le costruzioni residenziali, anche su aree non provviste di tutti i requisiti prescritti per le costruzioni singole normali, fermo restando quanto previsto per lo smaltimento delle acque nere e l'approvvigionamento idrico.

#### **ART. 21 – Opere di urbanizzazione primaria**

Nel caso di piani particolareggiati esecutivi di lottizzazione convenzionata per ogni categoria di opere di urbanizzazione primaria dovrà essere presentato il relativo progetto esecutivo per l'esame e l'approvazione da parte del Comune; per le strade e le fognature dovrà essere esteso fino al punto di allacciamento alle reti esistenti.

Nel caso di inadempienza da parte dei privati agli obblighi assunti, l'amministrazione comunale, previa diffida all'interessato, avrà la facoltà di eseguire d'ufficio in tutto o in parte le opere di cui sopra non eseguite dal privato proponente, a spese dello stesso o dei suoi aventi causa, con l'aumento di una quota non superiore al 15% dell'importo delle opere a titolo di rimborso spese; tali somme saranno recuperate a mezzo ruolo da dare in riscossione all'Esattoria comunale secondo la procedura delle imposte e tasse.

#### **ART. 22 – Sospensive**

Il Consiglio Comunale ha la facoltà di sospendere ogni determinazione sulle domande per l'autorizzazione a costruire o per l'approvazione di piano d'iniziativa privata qualora, entro 50 giorni dalla data di presentazione della domanda stessa, dichiarò di formare l'inerente Piano Particolareggiato a norma di legge; tale facoltà viene a scadere qualora il Piano Particolareggiato non venisse adottato dal Consiglio Comunale entro 180 giorni a partire dalla data della comunicazione di sospensiva da parte del Sindaco, che dovrà essere pervenuta all'interessato entro 10 giorni dalla data della deliberazione consigliare.

### **CAPO III - CLASSIFICAZIONE E QUANTITA' DELLA FABBRICAZIONE**

#### **ART. 23 – Indici di fabbricabilità**

Per ogni zona viene stabilita la quantità massima di fabbricazione ammessa in rapporto alle superfici dei lotti fabbricativi, in applicazione degli indici di fabbricabilità di cui agli artt. Seguenti, che esprimono la qualità di massima in mc. Di fabbricazione per mq di superficie.

L'indice di fabbricabilità per ciascuna proprietà va applicato alla superficie fondiaria, al netto cioè degli spazi pubblici circostanti esistenti o previsti dal Programma di Fabbricazione.

Potrà essere applicato alla superficie territoriale, al fondo cioè di quegli spazi destinati od acquisiti ad area che abbiano formato oggetto di cessione od impegno alla cessione a favore del Comune, il quale a titolo di corrispettivo sarà tenuto soltanto a sostenere le spese dell'atto di trasferimento e documenti inerenti ed a compensare il valore delle aree e delle opere acquisite sino alla concorrenza delle somme dovute al Comune per eventuali contributi di miglioria e per l'imposta sull'incremento di valore delle aree fabbricabili, per fatti avvenuti nel periodo per il quale siano calcolati i tributi summenzionati.

Nell'applicazione di tali casi l'indice di fabbricabilità risultano in rapporto alla superficie fondiaria non dovrà comunque superare il doppio dei valori attribuiti alla categoria di appartenenza secondo il prospetto di cui all'articolo seguente.

La qualità massima di fabbricazione ammessa per ogni zona è inderogabile e non può pertanto essere superata.

L'autorizzazione a costruire comporta di per sé il vincolo di altrettanta superficie quanto occorra per soddisfare la cubatura del fabbricato.

L'area vincolata deve essere connessa con quella su cui insiste il fabbricato o il complesso dei fabbricati autorizzati.

Per quanto riguarda gli edifici preesistenti all'entrata in vigore delle presenti norme, qualora le aree su cui essi insistono dovessero in tutto o in parte essere cedute a terzi, i proprietari o i loro aventi causa dovranno dichiarare nell'atto di trapasso, pena la sua nullità, quale porzione di area a corredo degli edifici preesistenti è vincolata per soddisfarne la cubatura.

Il computo dei volumi di fabbricazione ammessi nelle singole zone avverrà con metodi rigorosamente geometrici, applicati a tutte le parti di fabbrica emergenti dal terreno o dalle quote medie dei marciapiedi perimetrali agli edifici, sino alla quota dell'intradosso del solaio a copertura dell'ultimo piano abitabile.

Non vengono computati:

- i portici a servitù di uso pubblico;
- le autorimesse esterne ed accessorie ai fabbricati ammesse anche su confine che siano parzialmente interrato con estradosso non eccedente i m. 2,20 e con copertura piana possibilmente praticabile.

#### **ART. 24 – Zone residenziali**

Si suddividono nelle seguenti categorie:

- centro vecchia formazione;
- isolati adiacenti al centro di vecchia formazione;
- zone di completamento ed espansione;
- centri frazionali.

Sono fissati per ciascuna di esse due indici di fabbricabilità, uno per le aree sottoposte a piano particolareggiato approvato e l'altro per il caso delle costruzioni singole, secondo i seguenti valori:

- |   |                |
|---|----------------|
| - centro di vecchia formazione                      | mc 4,00 per mq |
| - isolati adiacenti al centro di vecchia formazione | mc 0,10 per mq |
| - zone di completamento e di espansione             | mc 3,00 per mq |
| - centri frazionali                                 | mc 2,50 per mq |
- la zona per l'edilizia economica e popolare viene equiparata alle zone di completamento e di espansione

- le zone residenziali devono essere destinate prevalentemente per edifici ad uso abitazione. In esse potranno essere consentiti edifici anche per i seguenti altri usi:

- uffici
- ospitalità
- commercio al minuto
- culto
- assistenza sanitaria
- spettacolo
- cultura
- sport
- autorimesse pubbliche e private
- laboratori artigiani con l'esclusione di quelli che dovessero per qualsiasi motivo recare molestia o essere pregiudizievoli per il carattere residenziale della zona.

Nel centro di vecchia formazione e nelle zone di completamento ed espansione dovranno essere obbligatoriamente previste autorimesse private (boxses) in ragione di una unità ogni due alloggi di nuova costruzione.

Dalle zone residenziali sono escluse le industrie, gli edifici per il commercio all'ingrosso, le costruzioni prettamente agricole e tutte quelle attività che a giudizio dell'Autorità Comunale siano in contrasto con le caratteristiche residenziali della zona.

Nel centro di vecchia formazione e nei centri frazionali, per le costruzioni per le quali esistono delle deficienze di carattere igienico sanitario e/o necessità di risanamento, sono consentiti interventi anche senza la obbligatorietà di portare l'edificio a tenore delle presenti norme in tutti i loro aspetti e articoli, alla condizione che le opere si limitino al risanamento conservativo. Analogamente per il centro di vecchia formazione e per i centri frazionali esistenti, nei casi della totale ricostruzione, se l'edificio è inserito in un gruppo vetusto, si dovrà rispettare la volumetria preesistente; qualora si volesse invece integrare lo stato di fatto con nuovi corpi di fabbrica in ampliamento e/o in sopraelevazione di quelli esistenti o per la civilizzazione di rustici esistenti, si dovranno rispettare le norme contenute nel codice Civile integrate dalla norma secondo cui, verso strada, l'altezza non potrà superare una volta e mezza la larghezza della strada, salva la possibilità di raggiungere comunque i mt 8,00. Nei casi della totale ricostruzione o di nuova costruzione di edifici isolati valgono le presenti norme in tutti i loro aspetti e articoli e l'indice di fabbricabilità va riferito a quello di cui secondo capoverso del presente articolo.

Ai margini del centro di vecchia formazione (che costituisce il capoluogo dell'antica Andorno Cacciorna avente caratteristiche tradizionali con aspetti storico-ambientali) vengono individuate le seguenti zone:

- a) isolato compreso tra la vecchia strada Andorno-San Giuseppe di Casto, la circonvallazione a monte prevista nel P.R.G., la vecchia strada Andorno-La Colma ed il perimetro del centro di vecchia formazione verso est;
- b) isolato compreso tra la vecchia strada Andorno-La Colma, il perimetro del centro di vecchia formazione verso est e sud, la via Bernardino Galliari e la strada Cascina Rava;
- c) isolato compreso tra la via Bernardino Galliari, le due strade previste nel P.R.G. ai margini dell'area per il mercato ed il perimetro del centro di vecchia formazione verso Sud;
- d) isolato compreso tra la Via Verona, il perimetro del centro di vecchia formazione verso ovest e nord e la nuova strada prevista nel P.R.G. tra la Via Verona e la Piazza R.Giuliani.

Per gli isolati sopra illustrati, allo scopo di salvaguardare una idonea pausa per il graduale passaggio tra l'edilizia tradizionale esistente nel centro di vecchia formazione e la nuova edilizia prevista per le zone di completamento e di espansione è stato fissato, nello specchio di cui al secondo capoverso del presente articolo, un basso valore all'indice di fabbricabilità unitamente alla prescrizione secondo cui la fabbricazione si attuerà esclusivamente a mezzo di piano particolareggiato ai sensi del precedente art. 5.

In detti isolati sono previste due aree equiparate alle zone di completamento e di espansione: anche in esse la fabbricazione si attuerà esclusivamente a mezzo di piano particolareggiato ai sensi del precedente art. 5.

Per le costruzioni singole “minime” definite al presente art. 8 non viene fatto ricorso né all’indice di fabbricabilità né alle norme di cui al successivo Capo Quarto. Esse dovranno invece rispettare:

- un’altezza massima di m. 8,00 con un massimo di due piani abitabili;
- una distanza minima dai confini di m. 3,00;
- una distanza minima tra i fabbricati di m. 6,00;
- l’obbligatorietà del distacco dai confini;
- un’area a disposizione di almeno mq. 400.

### **ART. 25 – Zone industriali**

In tali zone sono ammessi fabbricati limitati ai seguenti usi:

- produzione;
- magazzino e conservazione;
- amministrazione dell’azienda;
- servizi sociali per i dipendenti;
- servizi per i trasporti;
- abitazione del custode o addetti ad altri servizi di sorveglianza ed eventualmente del proprietario o dell’amministratore dell’azienda e loro famiglie, con esclusione assoluta di cessione in affitto od in proprietà di tali abitazioni a terze persone non occupate nell’attività dello stabilimento in cui si trovano gli alloggi.

Nelle zone industriali non viene fatto ricorso all’indice di fabbricabilità; gli edifici potranno assumere volumi e forme libere dettate dalle necessità tecniche della produzione.

L’obbligatorio distacco dai confini sarà uguale almeno metà dell’altezza dei fabbricati calcolata nella parte più alta con un valore minimo di distacco di m 4,00.

Verso le vie pubbliche o private sarà rispettato un ulteriore arretramento di almeno m. 5 rispetto a quello previsto per le altre zone.

Le recinzioni verso le vie e per un risvolto verso l’interno di almeno m. 10 saranno sistemate a giorno.

Nelle zone industriali devono essere predisposti gli occorrenti parcheggi per gli automezzi diretti alle industrie, depositi e laboratori in genere, secondo una quantità da stabilirsi di volta in volta con l’approvazione del Comune in relazione alla natura e all’importanza delle attività svolte.

Qualora industrie esistenti situate nelle zone residenziali venissero demolite, all’area così risultante si potrà applicare, nei casi in cui l’industria demolita venga trasferita entro il territorio comunale, un aumento del 20% all’indice di fabbricabilità fissato per la zona.

### **ART. 26 – Zone esterne**

Tali zone sono costituite dalle porzioni di territorio Comunale esterne alle zone urbanizzate nei modi indicati nella planimetria dell’azzonamento.

Per le costruzioni di uso essenzialmente agricolo non viene fatto ricorso all’indice di fabbricabilità.

Nelle zone esterne sono consentite costruzioni residenziali:

- a) nel caso di costruzioni singole qualora contemporaneamente sussistono le seguenti condizioni:
  - strada carrozzabile accessibile a non più di m. 100 di percorso effettivo da ciascun fabbricato;
  - fornitura di acqua potabile e di luce elettrica per uso privato;
  - scuola elementare esistente o prevista nel Programma di Fabbricazione raggiungibile con un massimo di m. 1500 di percorso effettivo;

- quantità massima di fabbricazione in ragione di mc 0,20 per ogni mq;
- b) nel caso di costruzioni singole minime.

Ai fini della utilizzazione di particelle di terreno non connesse ma appartenenti ad un unico proprietario che si trovino in un cerchio con un raggio di m. 500 è ammesso il cumulo della volumetria ricavabile dalle diverse superficie su un unico appezzamento con apposito vincolo da depositarsi in Comune; sull'appezzamento singolo scelto per la fabbricazione non si dovrà superare la densità di mc 2,00 per mq.

Nella planimetria sono state individuate le zone a bosco esistente per le quali si segnala l'opportunità della conservazione ai fini paesaggistici; pertanto, mentre la fabbricazione è regolata dalle norme per le zone esterne, per l'abbattimento o comunque per interventi che trasformino di fatto degli impianti arborei, dovrà essere richiesto il preventivo permesso al Comune.

### **ART. 27 – Zone speciali**

Sono comprese le seguenti categorie:

- a) verde pubblico, da attrezzatura a giardino e mantenere con impianti arborei: eventuali attrezzature per giochi, chioschi o costruzioni similari potranno essere concesse nel limite massimo di mq. 20 ogni 1000 mq di giardino;
- b) zone di rispetto assoluto: su cui vige il vincolo “non edificabile” e del mantenimento a verde (misto a parcheggio ove ritenuto opportuno); oltre alle zone specificamente indicate nella planimetria, sono da includere le fasce laterali alla strada comprese tra la sede stradale ed i fili di fabbricazione di allineamento arretrato;
- c) aree destinate ad attrezzature pubbliche; esse sono contrassegnate nella planimetria mediante simbolo specifico indicante la destinazione; l'utilizzazione delle aree sarà deliberata dal Consiglio Comunale o dall'Ente proprietario quando essa si sarà resa necessaria per le pubbliche esigenze;
- d) verde per attrezzature sportive: ove sono ammesse soltanto le costruzioni strettamente attinenti alla destinazione di zona.

## **CAPO IV - FORMA DELLA FABBRICAZIONE –**

### **ART. 28 – Altezza massima dei fabbricati**

Le altezze massime dei fabbricati sono in rapporto alla larghezza degli spazi circostanti, pubblici o privati, perennemente liberi.

Esse hanno limite massimo in valore assoluto, secondo i seguenti valori:

- per la zona del centro di vecchia formazione con gli isolati adiacenti e per i centri frazionali: H max mt. 12,50
- per tutte le altre zone: H max mt. 15,50
- per la zona per l'edilizia economica e popolare in attuazione dell'apposito piano particolareggiato: H max mt. 18,50

L'altezza massima di ogni parte di fabbricato, e quindi anche dei suoi eventuali corpi arretrati od avanzati sporti compresi, non deve superare il doppio della distanza minima della mezzaria della strada oppure della distanza minima dal confine di proprietà; per prospetti di lunghezza non superiore ai mt 12,50 (testate) tale altezza massima potrà raggiungere il triplo della distanza minima dalla mezzaria della strada o dai confini; soltanto per prospetti di tale tipo e con finestre per soli vani di servizio non abitabili tale altezza massima potrà raggiungere il quadruplo della distanza minima dai soli confini; la distanza minima, dai confini, comunque, non deve mai essere inferiore ai mt 2,50 per le zone di vecchia formazione e di mt 4,00 per tutte le altre zone.

Nel solo centro urbano di vecchia formazione l'altezza dei fabbricati non deve superare il triplo della distanza media dalla mezzaria della strada oppure della distanza minima dal confine di proprietà.

Per edifici che insistono sulla stessa proprietà o su aree in cui è stata convenzionata la cancellazione delle linee originarie di confine, l'altezza non dovrà superare la distanza tra gli edifici stessi per prospettanze superiori a mt 12,50; per prospettanze inferiori a mt 12,50 l'altezza non dovrà superare una volta e mezza la distanza tra gli edifici nei casi con finestre per vani abitabili, mentre potrà raggiungere il doppio di tale distanza nei casi con finestre supplementari o per vani di servizio.

Quando un fabbricato d'angolo prospetti su due vie di larghezza diversa, l'altezza conseguibile sulla via maggiore può essere risvoltata per una lunghezza massima di m 13,00 sulla via minore.

Le altezze vanno misurate dalla quota media del marciapiede sino all'intradosso del solaio a copertura dell'ultimo piano abitabile, ovvero, in assenza di marciapiede, dalla quota media tra quelle riferite al piano di campagna preesistente e calcolate sugli spigoli della costruzione.

### **ART. 29 – Destinazione delle aree scoperte**

Fatta eccezione per le zone speciali, per le industrie e per le costruzioni singole minime, le aree private non occupate dai fabbricati devono essere parzialmente sistemate a giardino alberato ed a parcheggio degli automezzi diretti alle costruzioni secondo la quantità e le modalità specificate agli articoli seguenti. Debbono comunque essere fornite di regolare scolo delle acque meteoriche nella fognatura.

### **ART. 30 – Giardino alberato privato**

Il giardino alberato privato, composto di aiuole verdi della superficie minima di mq 45, dovrà avere una pianta di alto fusto ogni 90 mq almeno e dovrà rispondere per superficie ai seguenti valori minimi:

- mq 1,50 per ogni 100 mc (o frazione) di fabbricazione ammessa nel centro di vecchia formazione o nei centri frazionali
- mq 3,00 per ogni 100 mc (o frazioni) di fabbricazione ammessa nelle zone residenziali di completamento o di espansione
- mq 10,00 per ogni 100 mc (o frazioni) di fabbricazione ammessa nelle zone esterne e negli isolati adiacenti al centro di vecchia formazione.

Dette sistemazioni a giardino, da indicarsi nei grafici di progetto annessi alle domande di costruzione, possono essere utilizzati unicamente per l'impianto di attrezzature per il gioco e per la permanenza degli abitanti all'aperto, escluso qualsiasi altro uso, anche temporaneo; debbono essere compiute tempestivamente per ottenere il permesso di abitabilità ed essere mantenute in continuità con ordine e decoro.

### **ART. 31 – Parcheggio privato**

Il parcheggio su area privata all'aperto degli automezzi diretti alle costruzioni dovrà avere una superficie attrezzata per la capienza di almeno un automezzo ogni 400 mc (o frazione) di costruzione fuori terra destinata all'abitazione nonché di due automezzi ogni 400 mc (o frazione) di costruzione fuori terra destinata ad uffici, esercizi pubblici e negozi.

Le sale di spettacolo, di riunione o di pubblico trattenimento in genere debbono disporre di aree per il parcheggio di autovetture dirette ad essi, aventi una capacità totale di posteggio inferiore ad una autovettura ogni 10 spettatori o frequentatori privati.

Le porzioni di area all'aperto destinate a parcheggio dovranno essere ubicate e conformate in modo da assolvere convenientemente alla loro funzione e sistemate con pavimentazione di tipo permanente nei casi in cui si trovino in continuità con spazi pubblici o di uso pubblico.

## **ART. 32 – Tipi di fabbricazione**

Le forme della fabbricazione, esclusa quella industriale, sono da considerarsi caratterizzate nei singoli due tipi:

- fabbricazione chiusa;
- fabbricazione aperta.

Per fabbricazione chiusa s'intende quella ove gli edifici sono inseriti, addossati od aggiunti, in tutto o in parte, ad altre costruzioni preesistenti, oppure quelle erette in aderenza sul confine di proprietà anche per un solo tratto.

Nella fabbricazione chiusa lo spazio scoperto è soggetto al calcolo cortilizio.

Per fabbricazione aperta s'intende quella ove gli edifici sono staccati su ogni lato dai confini di proprietà; anche se rispettano tali stacchi dai confini, non possono considerarsi a fabbricazione aperta le costruzioni a C, ad U, ad H, ed altro con spazi esterni contornati da prospetti su tre o più lati, per i quali la somma degli angoli compresi sia inferiore a 270°; pertanto tali spazi saranno soggetti al calcolo cortilizio.

Nel centro di vecchia formazione e per i centri frazionali è consentita sia la fabbricazione chiusa che quella aperta, con preferenza per quest'ultima, nei casi di nuove costruzioni su terreni attualmente sgombri.

Nelle altre zone, ad eccezione di quelle industriali, è consentita la sola fabbricazione aperta.

## **ART. 33 – Cortili**

Nei tipi di fabbricazione chiusa, per cortile s'intende uno spazio libero da costruzioni sul quale prospettano locali abitabili, delimitato da fabbricati o confini privati; esso può essere aperto da un lato verso uno spazio pubblico o comunque non fabbricabile.

L'area del cortile è quella risultante come spazio libero tra le facciate degli edifici che vi prospettano in funzione del rapporto secondo cui la distanza tra tali facciate deve risultare superiore ai 2/3 della loro altezza, nonché del rapporto secondo cui l'area del cortile non deve essere inferiore ad 1/4 della somma delle superfici delle pareti virtuali della altezza pari a quella in confrontanza proposta dall'edificante tanto se lungo questi confini non esistono fabbricati di terzi, quanto se ne esistono di altezza minore.

In ogni caso nel cortile deve potersi inscrivere un cerchio del diametro di m 10.

## **CAPO V - QUALITA' DELLA FABBRICAZIONE**

### **ART. 34 – Aspetti generali delle opere esterne ai fabbricati**

Nella progettazione dei piani particolareggiati, la composizione urbanistica dovrà tendere alla creazione di ambienti unitari ed essere improntata a criteri di buon soleggiamento degli edifici, di buona organizzazione dei servizi e delle aree di corredo, di valorizzazione delle visuali panoramiche ed ambientali.

Nella progettazione degli edifici, le forme dovranno essere giustificate da considerazioni funzionali e costruttive ed i materiali da costruzione, da rivestimento e per gli accessori, dovranno essere impiegati secondo le loro caratteristiche tecnologiche congeniali.

Le facciate delle case, degli edifici in genere o delle recinzioni prospettanti verso vie o spazi adibiti a pubblico passaggio, o comunque da questi visibili, debbono soddisfare alle esigenze del decoro edile cittadino.

Debbono essere finite in ogni loro parte con materiali idonei.

Il Sindaco sentita la Commissione Edilizia Comunale, può ordinare al proprietario di rinnovare l'intonaco, le tinteggiature o i materiali di facciata quando le loro condizioni siano tali da deturpare l'aspetto dell'edificio. I proprietari sono tenuti ad adempiere l'obbligo stesso dietro intimazione del

Sindaco ed entro il termine da lui assegnato. In caso di inadempienza il Sindaco provvede ai sensi dell'art. 55 della legge comunale e provinciale 3 marzo 1934 n. 383.

### **ART. 35 – Particolarità delle opere esterne ai fabbricati**

Gli edifici debbono essere muniti alla base, almeno nelle parti confrontanti il suolo pubblico o di uso pubblico o da qui visibili, di una protezione in materiale duro in facciata, con altezza media del marciapiede non inferiore a m. 1,00.

Quando per l'arretramento di una costruzione dagli allineamenti stradali o per qualsiasi altra causa un muro divisorio o comunque cieco, diviene visibile dal suolo pubblico, esso deve essere opportunamente sistemato per tutta la sua altezza, in maniera decorosa ed architettonicamente accettabile, sia nel suo disegno che nei suoi materiali; il tutto da eseguirsi contemporaneamente alle opere determinanti lo scoprimento del muro.

Negli edifici o nei muri in genere fronteggianti il suolo pubblico, sono ammessi oggetti e sporgenze rispetto all'allineamento stradale alle seguenti condizioni:

- che non sia superiore a cm 5 inferiormente ai m 3,50 d'altezza dal piano medio del marciapiedi;
- che non sia superiore ad 1/5 della larghezza della via con un massimo di m 1,20 superiormente ai m 3,50 d'altezza minima dal piano del marciapiede.

Analogamente i serramenti e gli infissi di ogni genere non debbono sporgere sul suolo pubblico ad altezza inferiore ai sopradetti m. 3,50.

Sono soggette a concessione precaria, e come tali gravate dal pagamento di un canone annuo al Comune in base alle apposite tariffe stabilite dal Consiglio Comunale, le tende, le pensiline o i tettucci stabili, sporgenti su aree di pubblico passaggio e situate a livello inferiore di m 3,50 di altezza minima dal piano del marciapiede e che eccedano in sporgenza 1/15 della larghezza della via.

Sono parimenti soggette a concessione precaria le insegne, le scritte pubblicitarie e le vetrine non alloggiare in appositi spazi obbligatori predisposti in sede di costruzione delle facciate.

Le concessioni precarie di cui sopra possono revocare in qualsiasi momento quando l'oggetto della concessione non sia mantenuto in buono stato e pulito, o quando comunque venga a nuocere al transito od ai vicini.

Gli eventuali tubi esterni alle facciate per il deflusso delle acque pluviali dovranno essere incassati nel muro per l'altezza degli ultimi 3 metri; è vietato immettere nei tubi pluviali acque provenienti da gabinetti, acquai, lavatoi, bagni e simili.

Ad evitare la multiforme disposizione delle antenne per la radio-televisione, all'esterno dei fabbricati e sulle coperture è prescritta la centralizzazione di tale impianto in modo da ridurre al minimo indispensabile il numero delle antenne stesse.

### **ART. 36 – Marciapiedi – recinzioni – sistemazione delle aree libere –**

Tutti gli edifici, compresi quelli con i portici, e tutte le recinzioni a carattere definitivo, devono essere muniti di marciapiede di tipo regolamentare nelle parti confrontanti il suolo pubblico o di uso pubblico, eseguiti dai proprietari frantisti con modalità, materiali, larghezze, livellette ed allineamenti da indicarsi dal Comune; essi potranno, per ragioni di viabilità ed in relazione alle sistemazioni stradali, essere modificati o rifatti dal Comune a suo esclusivo giudizio e senza indennizzo. L'inserimento di griglie o lucernari nei marciapiedi su terreno pubblico potrà essere concesso soltanto in forma precaria, con la corresponsione al Comune dei correlativi tributi o canoni, e potrà essere revocato in qualsiasi momento.

Le recinzioni permanenti dovranno essere eseguite con cancellata a giorno; il muretto di basamento non dovrà avere altezza superiore a m. 1,00 e la parte a giorno superiore a m. 1,50.

### **ART. 37 – Intercapedini –**

Al disotto dei marciapiedi e, in assenza di essi, comunque inferiormente al suolo pubblico può essere consentita ai proprietari frontisti la formazione di intercapedini di larghezza interna netta non inferiore a m. 0,60 con altezza libera interna non minore a m. 2,20 costruite e mantenute a cura e spese del proprietario; la loro costruzione può essere obbligatoria nei casi da determinarsi con apposite deliberazioni del Consiglio Comunale, in tutti gli altri casi saranno concesse in forma precaria con la corresponsione al Comune dei correlativi tributi e canoni.

Dovranno essere perennemente libere e percorribili; il loro uso non è limitato ai soli proprietari – costruttori ma è impegnativamente esteso sia al Comune che agli enti e alla società esercenti pubblici servizi che potranno disporre per il passaggio di cavi e di tubazioni inerenti al funzionamento dei servizi stessi, semprechè non ne pregiudichino l'efficacia, con diritto di accesso alle intercapedini ogni qual volta lo ritengano opportuno.

### **ART. 38 – Diritti comunali sulle fronti dei fabbricati –**

All'apposizione e alla conservazione dei numeri civili provvede il Comune salvo il diritto di rivalsa sui proprietari dei fabbricati.

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici, delle tabelle indicanti il nome delle vie e delle piazze nonché delle segnalazioni stradali.

E' facoltà del Comune, previo avviso ai proprietari, di far collocare su edifici pubblici e privati ed ove in genere le pubbliche esigenze lo richiedano, mensole, bracci, ancoraggi ed attacchi relativi a pubblici servizi, apparecchi di illuminazione, orologi pubblici, e quanto analogamente necessita usando quegli idonei accorgimenti a salvaguardia dell'edificio interessato.

Le lapidi e le iscrizioni visibili da aree o di uso pubblico, poste a ricordo e commemorazione di personaggi o eventi storici sono inammissibili salvo consenso del Comune.

### **ART. 39 – Aspetti generali delle norme interne ai fabbricati –**

Nella progettazione degli edifici la distribuzione interna degli ambienti dovrà essere conforme a principi di funzionalità e razionalità. Ogni ambiente deve risultare accessibile secondo disimpegni e percorsi idonei.

Sono considerati “locali di abitazione permanente” ovvero “locali abitabili” tutti i locali in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere di saltuarietà.

Tutti gli altri sono da considerarsi “locali di abitazione saltuaria” ovvero “locali sussidiari”.

I locali di abitazione permanente o locali abitabili debbono possedere i seguenti requisiti:

- avere diretta areazione ed illuminazione e sufficiente coibenza termica;
- avere una superficie minima di pavimento di mq 6,00;
- avere un'altezza minima netta da pavimento a soffitto di mt. 2,70;
- avere una cubatura minima di mc 16,20 riferita al massimo parallelepipedo retto inscritto nel locale.

La superficie minima assoluta di mq 6,00 può ridursi a mq 4,00 quando si tratti di locali adibiti esclusivamente a cucina atta unicamente alla preparazione e cottura delle vivande ed alla lavatura delle stoviglie.

I locali abitabili al piano terreno dovranno avere un'altezza minima di m 3,50 misurata all'intradosso della soletta di copertura a partire dalla quota esterna nei modi già noti.

### **ART. 40 – Particolarità delle opere interne ai fabbricati –**

La superficie minima delle finestre non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie di pavimento del locale servito; non deve essere inferiore ad 1/5 nei casi di alloggi con una sola esposizione.

Non sono consentiti alloggi con unica esposizione delle finestre verso nord.

Sia per le strutture portanti che per quelle portate, verticali ed orizzontali, dovrà essere assicurata una idonea coibenza termica e fonica.

Tutti i locali di abitazione permanente devono essere convenientemente difesi contro l'umidità facendo uso dei particolari provvedimenti forniti dalla tecnica edilizia, l'abitabilità dei locali stessi rimane condizionata al tenore di umidità.

I locali seminterrati per poter conseguire un'abitabilità temporanea diurna per l'installazione di laboratori, uffici, cucine e simili, rimanendo esclusa tassativamente l'abitabilità permanente, devono avere:

- 1) i muri contro terra isolati dall'umidità del sottosuolo mediante intercapedini ventilate;
- 2) in assenza di un sottostante piano interrato i pavimenti dovranno essere costruiti su vespaio di almeno cm. 30 di altezza;
- 3) i soffitti ad un'altezza non inferiore a m. 1,00 sul piano del marciapiede attiguo;
- 4) la diretta areazione ed illuminazione nelle stesse porzioni stabilite per locali d'abitazione permanente;
- 5) lo scarico per le acque di rifiuto di sezione adeguata.

Le scale, gli atri di ingresso ed i passaggi comuni in genere nelle case di abitazione devono essere convenientemente illuminate ed aerati direttamente dall'esterno.

Gli ascensori sono obbligatori in tutti i fabbricati con più di 4 piani fuori terra.

Ogni alloggio deve essere dotato di gabinetto fornito delle apparecchiature igienico-sanitarie; non sono ammesse aperture tra gabinetti e locali abitabili; pavimenti e pareti, almeno per un'altezza di m 1,50 devono essere rivestite con materiale assolutamente impermeabile e facilmente lavabile, con esclusione di cemento semplice.

All'illuminazione ed areazione diretta dei gabinetti si può sostituire la ventilazione forzata mediante canne di aspirazione il cui dimensionamento nonché le caratteristiche degli aspiratori meccanici obbligatori devono essere calcolate in modo che negli ambienti da ventilare si ottengano almeno quattro ricambi d'aria all'ora. In ogni gabinetto dovrà trovare sistemazione un lavabo.

Lo scarico delle immondizie dovrà avvenire mediante canne verticali con bocche a presa situate all'aria libera e munite di serrande a perfetta chiusura; superiormente vanno spinte oltre al piano di copertura dell'edificio; inferiormente dovranno immettersi entro un'apposita camera di deposito di capacità non inferiore a mc 2 ricavata al piano terreno o nei sotterranei in posizione di accesso facile e ventilato.

Ogni impianto centralizzato che implichi combustione o produzione di fumi o vapori deve essere munito di apposito condotto verticale di esalazione; per edifici aventi un volume superiore a 1000 mc è prescritta la dotazione di apposite apparecchiature per la depurazione del fumo da approvarsi dall'Ufficio sanitario.

Entro due anni dall'entrata in vigore del presente regolamento anche gli edifici esistenti dovranno adeguarsi alla precedente prescrizione.

## **CAPO VI – ESECUZIONE DEI LAVORI**

### **ART. 41 – Formazione dei cantieri – occupazione del suolo pubblico**

Chiunque esegue opere edilizie deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo o danno a persone ed a cose; ove le opere debbano intraprendersi in fregio a spazi pubblici, dovranno erigersi steccati (che recintano il cantiere di lavoro) alti almeno 2 mt; per lavori sulle facciate o nell'impossibilità di erigere lo steccato, il primo ponteggio dovrà essere posto ad un'altezza non inferiore a mt 3,50 dal suolo. Gli angoli degli assiti sporgenti sugli spazi pubblici devono essere imbiancati e muniti di segnali luminosi a luce rossa opportunamente disposti da mantenere accessi dal tramonto al levar del sole.

Per la temporanea occupazione di suolo pubblico è prescritta la apposita licenza del Sindaco da rilasciarsi su domanda presentata dall'interessato con l'indicazione della località, della estensione e della presumibile durata dell'occupazione; prima del rilascio della licenza il Comune procederà alle necessarie constatazioni al fine di determinare la tassa dovuta per la temporanea occupazione del suolo pubblico in base alla tariffa comunale vigente nonché l'ammontare della cauzione da versare al Comune a garanzia del ripristino del suolo pubblico.

#### **ART. 42 – Sgombero e trasporto dei materiali**

Il deposito dei materiali di rifiuto dovrà avvenire in aree private o nei luoghi previamente autorizzati dal Comune.

E' proibito ingombrare con qualsiasi materiale gli spazi pubblici.

Il Sindaco potrà, nei casi in cui il carico o lo scarico dei materiali comporti una temporanea occupazione di suolo pubblico, ordinare che vengano eseguite in ore determinate.

#### **ART. 43 – Scavi stradali – demolizione –**

Quando un privato è autorizzato ad eseguire un lavoro che esige la manomissione del suolo pubblico, non può totalmente interrompere la libera circolazione di uomini e mezzi, salvo casi speciali da riconoscersi da parte del Comune; a tal fine gli scavi stradali dovranno essere eseguiti a tratti e non si potrà procedere ad un nuovo scavo se prima non sia stato eseguito il compimento della parte precedente e la circolazione non sia stata ristabilita.

Nelle opere di demolizione devono essere tutte le cautele atte ad evitare danni alle persone ed alle cose. E' vietato calare materiale di demolizione verso la via pubblica; in caso di riscontrata assoluta necessità si dovranno adottare quelle cautele che il Comune riterrà opportuno imporre.

#### **ART. 44 – Rinvenimenti e scoperte**

Oltre alle prescrizioni dell'art. 43 e seguenti della Legge 1 giugno 1939 n. 1089, circa l'obbligo di denuncia all'autorità competente di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, archeologico o storico-artistico, il proprietario committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti che dovessero verificarsi nel corso dei lavori. Analoga segnalazione va fatta nel caso di reperimento di ossa umane. Il Sindaco potrà disporre tutti quei provvedimenti che ritenesse utili prendere in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

### **CAPO VII - DISPOSIZIONI FINALI**

#### **ART. 45 – Inderogabilità delle norme del presente regolamento – eccezioni –**

- a) inderogabili sono le disposizioni contenute al capo 2° sulle modalità di attuazione della fabbricazione, al capo 3° sulla classificazione e quantità della fabbricazione e al capo 4° sulla forma della fabbricazione.
- b) Le disposizioni contenute al capo 5° sulla fabbricazione e al capo 6° sulla esecuzione dei lavori, nonché quella di cui al capo 1° sulla natura e scopi del regolamento, sono invece suscettibili di applicazione modificate tendenti ad un migliore adeguamento delle norme allo spirito del regolamento e al progredire della tecnica edilizia; in ogni caso tali eventuali modificazioni, su conformi proposte della Commissione Edilizia, dovranno essere oggetto di deliberazione da parte del Consiglio Comunale.
- c) Per esigenze assolutamente eccezionali il Sindaco, sentito il parere favorevole della commissione edilizia e del Consiglio Comunale, potrà proporre secondo il disposto della

Legge 21 dicembre 1955 n. 1357, l'approvazione dei progetti per costruzioni edilizie in deroga al presente regolamento.

#### **ART. 46 – Sanzioni e responsabilità**

Salvo quanto è stabilito con l'art. 344 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie per le contravvenzioni alle norme del regolamento locale di igiene, le contravvenzioni a qualunque disposizione del presente regolamento sono sottoposte alle sanzioni e penalità previste dagli art. 106 e seguenti della Legge Comunale e Provinciale (Testo Unico approvato con Decreto 3 marzo 1934, n. 383) e successive modifiche contenute nell'art. 9, della Legge 9 giugno 1947, n. 530 e nell'art. 41 della Legge Urbanistica del 17 agosto 1942, n. 1150.

E' inoltre riservata al Sindaco la facoltà di annullare temporaneamente o definitivamente, in relazione alla importanza delle infrazioni, i certificati di abilitazione rilasciati ai costruttori recidivi nella osservanza di sue ordinanze o di prescrizioni di particolare importanza.

#### **ART. 47 – Entrata in vigore e applicazione del presente regolamento**

Il presente regolamento entra in vigore il quindicesimo giorno dalla comunicazione dell'approvazione da parte del Ministero dei Lavori Pubblici e dopo la prescritta pubblicazione all'Albo Pretorio Comunale.

Ferma restando la validità di piani esecutivi di lottizzazione convenzionata precedentemente approvati dal Consiglio Comunale, a partire dalla data di entrata in vigore del presente regolamento ogni attività urbanistica ed edificatoria dovrà avvenire in modo conforme alle disposizioni qui contenute.

Il presente regolamento sostituisce a tutti gli effetti ogni altra disposizione regolamentare edilizia ed urbanistica emanata dal Comune contraria a quella del presente regolamento o con esse incompatibili.

## INDICE

### CAPO I – NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

Art. 1 – Natura e scopi del Regolamento	pag. 2
Art. 2 – Opere soggette ad autorizzazione – Domande -	pag. 2
Art. 3 – Documentazione occorrente per opere edilizie in genere	pag. 2
Art. 4 – Documentazione occorrente per strumenti di carattere urbanistico	pag. 3
Art. 5 – Requisito dei progettisti e dei direttori dei lavori	pag. 4
Art. 6 – Strutture in conglomerato cementizio – Prevenzione antiincendi – tutela del patrimonio artistico e storico	pag. 4
Art. 7 – Responsabilità	pag. 4
Art. 8 – Esame preliminare	pag. 4
Art. 9 – Licenza di costruzione – Durata – Effetti	pag. 4
Art. 10 – Svolgimento dei lavori – Vigilanza	pag. 5
Art. 11 – Licenza di abitabilità o di utilizzazione	pag. 6
Art. 12 – Commissione Edilizia Comunale	pag. 6

### CAPO II – MODALITA' D'ATTUAZIONE DELLA FABBRICAZIONE

Art. 13 – Programma di fabbricazione	pag. 6
Art. 14 – Azzonamento	pag. 7
Art. 15 – Strade pubbliche e private	pag. 7
Art. 16 – Attuazione della fabbricazione	pag. 7
Art. 17 – Piani particolareggiati	pag. 7
Art. 18 – Contenuto dei piani particolareggiati esecutivi di lottizzazione convenzionata	pag. 8
Art. 19 – Costruzioni singole	pag. 9
Art. 20 – Costruzioni minime	pag. 9
Art. 21 – Opere di urbanizzazione primaria	pag. 9
Art. 22 – Sospensive	pag. 9

### CAPO III – CLASSIFICAZIONE E QUANTITA' DELLA FABBRICAZIONE

Art. 23 – Indici di fabbricabilità	pag. 10
Art. 24 – Zone residenziali	pag. 10
Art. 25 – Zone industriali	pag. 12
Art. 26 – Zone esterne	pag. 12
Art. 27 – Zone speciali	pag. 13

### CAPO IV – FORMA DELLA FABBRICAZIONE

Art. 28 – Altezza massima dei fabbricati	pag. 13
Art. 29 – Destinazione delle aree scoperte	pag. 14
Art. 30 – Giardino alberato privato	pag. 14
Art. 31 – Parcheggio privato	pag. 14
Art. 32 – Tipi di fabbricazione	pag. 15
Art. 33 – Cortili	pag. 15

### CAPO V – QUALITA' DELLA FABBRICAZIONE

Art. 34 – Aspetti generali delle opere esterne ai fabbricati	pag. 15
--	---------

Art. 35 – Particolarità delle opere esterne ai fabbricati	pag. 16
Art. 36 – Marciapiedi – recinzioni – sistemazione delle aree libere	pag. 16
Art. 37 – Intercapidini	pag. 17
Art. 38 – Diritti comunali sulle fronti dei fabbricati	pag. 17
Art. 39 - Aspetti generali delle norme interne ai fabbricati	pag. 17
Art. 40 – Particolarità delle opere interne ai fabbricati	pag- 17

#### CAPO VI – ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 41 – Formazione dei cantieri – occupazione del suolo pubblico -	pag. 18
Art. 42 – Sgombero e trasposrto dei materiali	pag. 19
Art. 43 – Scavi stradali – demolizione	pag. 19
Art. 44 – Rinvenimenti e scoperte	pag. 19

#### CAPO VII DISPOSIZIONI FINALI

Art. 45 – Inderogabilità delle norme del presente regolamento – eccezioni	pag. 19
Art. 46 – Sanzioni e responsabilità	pag. 20
Art. 47 – Entrata in vigore e applicazione del presente regolamento	pag. 20