



**COMUNE DI SOGLIANO AL RUBICONE**  
Provincia di Forlì – Cesena

# REGOLAMENTO EDILIZIO

APPROVATO CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 137 DEL 26.10.1971

---

DATA : SETTEMBRE 2003

---

- 0 AGGIORNATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N° 3 DEL 07.02.1995
- 0 AGGIORNATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N° 10 DEL 01.03.1995
- 0 AGGIORNATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N° 46 DEL 20.05.1995
- 0 AGGIORNATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N° 15 DEL 10.03.1998
- 0 AGGIORNATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N° 55 DEL 30.06.1999
- 0 AGGIORNATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N° 49 DEL 28.07.2003  
(Suppressione della C.E. ed istituzione della C.Q.A.P.)

## INDICE

# SCHEMA DI REGOLAMENTO EDILIZIO

## TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

<b>Capo I - Oggetto del Regolamento</b>	<b>p. 6</b>
Art.1 - Oggetto del Regolamento	p. 6
<b>Capo II - Richiesta della licenza edilizia - esami dei progetti pareri.</b>	<b>p. 6</b>
Art. 2 – Opere soggette ad autorizzazione	p. 6
Art. 2bis - Opere soggette D.I.A.	p. 7
Art. 3 – Opere non soggette ad autorizzazione	p. 8
Art. 4 – Progettisti e costruttori	p. 8
Art. 5 – Domanda di concessione edilizia e allegati a corredo della domanda	p. 8
Art. 6 – Autorizzazioni richieste per il rilascio della concessione edilizia	p. 10
Art. 7 – Procedura per la presentazione della domanda	p. 10
Art. 8 – Procedura per l’esame dei progetti e pareri	p. 11
Art. 8 bis – Procedura acquisizione pareri di competenza A.U.S.L.	p. 11
<b>Capo III – Modalità di convocazione e componenti della Commissione Edilizia.</b>	<b>p. 13</b>
Art. 9 – Definizione e compiti	p. 13
Art. 9bis Composizione e nomina	p. 14
Art. 10 – Funzionamento	p. 15
Art. 11 – Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio Compiti in materie specifiche.	p. 16
Art. 12 – Determinazioni sulla domanda	p. 16
Art. 13 – Titolare della Concessione Edilizia e variazioni	p. 17
Art. 14 – Validità, decadenza della Concessione Edilizia	p. 17
Art. 15 – Varianti al progetto	p. 18
<b>Capo IV – Esecuzione della Concessione Edilizia.</b>	<b>p. 18</b>
Art. 16 – Inizio dei lavori – Direttore dei lavori e costruttore	p. 18
Art. 17 – Ordine del cantiere e norme particolari	p. 18
Art. 18 – Occupazione temporanea di suolo pubblico	p. 19
Art. 19 – Visite di controllo: termini e modalità	p. 19
<b>Capo V – Certificato di abitabilità e di agibilità.</b>	<b>p. 19</b>
Art. 20 – Opere soggette ad autorizzazione di abitabilità e di agibilità	p. 19
Art. 21 – Domanda e procedura per il rilascio certificato di abitabilità e di agibilità	p. 20

## **TITOLO II**

### **PRESCRIZIONI EDILIZIE, IGIENICO - EDILIZIE, ANTINCENDIO, DIVERSE E CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE.**

<b>Capo I - Elementi di abitabilità.</b>	<b>p. 23</b>
Art. 22 – Classificazione dei locali	p. 23
• Locali adibiti a funzione residenziale, uffici e studi professionali	p. 23
• Locali adibiti ad ambienti di lavoro	p. 23
Art. 23 – Caratteristiche dei locali	p. 24
• Funzione residenziale, pertinenze, uffici e studi privati	p. 24
• Studi professionali medici ed ambulatori	p. 27
• Studi professionali veterinari ed ambulatori	p. 27
• Destinazione ad attività di lavoro	p. 28
a) Altezze dei locali	p. 28
b) Superficie dei locali	p. 29
c) Locali interrati e seminterrati	p. 29
d) Uscite	p. 29
e) Soppalchi	p. 30
f) Scale e parapetti	p. 30
g) Dotazione di servizi	p. 30
h) Locali di riposo, refettori, mense, ambulatori ecc....	p. 32
i) Riscaldamento ed aerazione	p. 32
l) Illuminazione naturale	p. 33
m) Illuminazione artificiale	p. 34
n) Posti di lavoro a videoterminali	p. 35
o) Magazzini	p. 35
p) Difesa dagli agenti nocivi chimici, fisici o biologici	p. 35
q) Lavanderie	p. 36
Art. 24 – Impianti speciali	p. 37
Art. 25 – Soffitti inclinati	p. 38
Art. 26 – Classificazione dei piani	p. 38
Art. 27 – Piani seminterrati	p. 38
Art. 28 – Sottotetti	p. 39
<b>Capo II – Parametri edilizi e distanza tra i fabbricati.</b>	<b>p. 40</b>
Art. 29 – Parametri edilizi	p. 40
a) Definizione di superficie	p. 40
b) Superficie lorda (SI)	p. 41
c) Superficie coperta (Sq)	p. 41
d) Rapporto di copertura (Q)	p. 41
e) Definizione di sagoma	p. 41
f) Definizione di piano in un edificio	p. 42
g) Definizione di altezze	p. 43
h) Definizione di distanze e di indice di visuale libera	p. 43
i) Definizione di volume	p. 44
l) Definizione di parametri urbanistici	p. 44
m) Definizioni per interventi in zona agricola	p. 45

<b>Capo III – Prescrizioni – igienico – edilizie.</b>	<b>p. 47</b>
Art. 30 – Salubrità del terreno	p. 47
Art. 31 – Isolamento dalla umidità	p. 47
Art. 32 – Isolamento termico	p. 47
Art. 33 – Isolamento acustico	p. 48
Art. 34 – Cucine in nicchia	p. 48
Art. 35 – Fognature	p. 49
Art. 36 – Dotazione minima di impianto	p. 49
Art. 37 – Rifacimento idrico e impianti sollevamento acqua	p. 49
Art. 38 – Camere oscure – Impianti tecnici	p. 50
<b>Capo IV – Prescrizioni antincendio e antinquinamento.</b>	<b>p. 50</b>
Art. 39 – Rinvio a leggi particolari	p. 50
<b>Capo V – Prescrizioni varie.</b>	<b>p. 51</b>
Art. 40 – Decoro generale	p. 51
Art. 41 – Manutenzione	p. 51
Art. 42 – Tabelle stradali e numeri civici	p. 51
Art. 43 – Uscita dalle autorimesse e rampe	p. 52
Art. 44 – Elementi aggettanti ed emergenti	p. 52
Art. 45 – Intercapedini	p. 52
Art. 46 – Recinzioni	p. 52
Art. 47 – Mostre – Vetrine – Insegne	p. 53
Art. 48 – Marciapiedi e porticati	p. 53
Art. 49 – Piantumazione dei lotti e delle aree scoperte – Zone verdi e parchi	p. 53
Art. 50 – Depositi di materiali	p. 54
Art. 51 – Locali per deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani	p. 54
Art. 52 – Cassette per corrispondenza	p. 54
<b>Capo VI – Caratteristiche di urbanizzazione.</b>	<b>p. 54</b>
Art. 53 – Norme generali	p. 54
Art. 54 – Norme particolari	p. 55
<b>Capo VII – Edifici ed ambienti con destinazioni particolari</b>	<b>p. 55</b>
Art. 55 – Edifici ed ambienti con destinazioni particolari	p. 55
Art. 56 – Impianti per lavorazioni insalubri	p. 55
Art. 57 – Locali per allevamento e ricovero di animali	p. 56
Art. 58 – Norme igienico – edilizie particolari per gli impianti industriali ed artigianali	p. 56
Art. 59 – Depurazione dei fumi	p. 56
Art. 60 – Varianti	p. 57

## **TITOLO III**

### **LOTTIZZAZIONI DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO**

<b>Capo I – Domanda – Convenzione – Autorizzazione – Esecuzione</b>	<b>p. 58</b>
Art. 61 – Domanda di lottizzazione e documenti a corredo	p. 58
Art. 62 – Proposta di convenzione	p. 59
Art. 63 – Oneri sostitutivi della cessione di aree e della esecuzione delle opere per la urbanizzazione secondaria	p. 60

Art. 64 – Procedura per l’ autorizzazione della lottizzazione	p. 60
Art. 65 – Validità della autorizzazione della lott.	p. 60
Art. 66 – Opere di urbaniz. E di allacciamento a pubblici servizi. Progetti relativi – Esecuzioni – Controlli	p. 61
Art. 67 – Penalità per inadempienza da parte del lottizzante	p. 61
Art. 68 – Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbaniz.	p. 61

<b>Capo II – Compilazione d’ ufficio dei progetti di Lottizzazione</b>	<b>p. 61</b>
Art. 69 – Compilazione d’ ufficio dei progetti di lottizzazione	p. 61

## **TITOLO IV DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**

<b>Capo I – Disposizioni finali</b>	<b>p. 63</b>
Art. 70 – Dergoghe	p. 63
Art. 71 – Adeguamento delle costruzioni preesist.	p. 63
Art. 72 – Controlli e repressioni abusi	p. 63
Art. 73 – Sanzioni	p. 64
Art. 74 – Entrata in vigore del Regolamento	p. 65

<b>Capo II – Disposizioni transitorie</b>	<b>p. 65</b>
Art. 75 – Opere già autorizzate	p. 65
Art. 76 – Occupazione di suolo pubblico	p. 65
Art. 77 – Depositi di materiale nelle zone residenziali	p. 65
Art. 78 – Canne fumarie	p. 66
Art. 79 – Antenne Radio e T.V.	p. 66
Art. 80 – Autorimesse private, bassi servizi lavanderie	p. 66

# **TITOLO I**

## **DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Capo I – OGGETTO DEL REGOLAMENTO**

Art. 1.

#### **(Oggetto del regolamento)**

Il presente Regolamento Edilizio ha per oggetto qualsiasi attività di trasformazione edilizia, e le altre attività ad essa connesse, la attuazione degli strumenti urbanistici, le opere e le urbanizzazioni che modificano l'ambiente urbano e territoriale e le lottizzazioni di aree a scopo edilizio nel territorio del Comune, secondo le leggi e i regolamenti vigenti e applicabili in materia.

### **Capo II – RICHIESTA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA – ESAME PROGETTI – PARERI**

Art. 2.

#### **(Opere soggette ad autorizzazione)**

Chiunque intenda procedere, nell'ambito del territorio comunale, all'esecuzione di opere edilizie o di urbanizzazione, ove ciò sia conforme alle previsioni di P.R.G., deve chiedere apposita autorizzazione al Sindaco ai sensi del presente Regolamento e delle leggi vigenti.

Valgono tutte le norme contenute nella Legge 662/96 art. 2 commi 60, 61, che modificano l'articolo 4 del D.L. 5/10/93 n. 398 convertito con modificazioni dalla Legge 4/12/93 n. 493 – e nella Legge 127/97 art. 6.

Sono soggetti ad autorizzazione edilizia:

- quegli interventi che, per la loro natura non costituiscono trasformazione urbanistico-edilizia permanente del territorio (installazione di opere precarie, tende, insegne, ecc.).

In particolare l'autorizzazione edilizia deve essere richiesta al Sindaco per le seguenti opere:

- a) opere di recupero abitativo di edifici preesistenti con metodo del restauro e risanamento conservativo;
- b) occupazione di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero in zone non vincolate ai sensi delle Leggi 1089/39 e 1497/39;
- c) opere di demolizione, reinterri, scavi che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere in zone non vincolante ai sensi delle Leggi 1089/39 e 1497/39;

- d) mutamenti della destinazione d'uso degli immobili, anche non connessi a trasformazioni fisiche, comportanti il passaggio tra funzione direzionale, funzione commerciale e funzione di servizio, di cui all'art 2, comma 1 lettera b) della L. R. 08.11.1988, n. 46;
- e) qualsiasi altra opera per la quale la legislazione vigente richiede autorizzazione edilizia.

Nel caso di opere da realizzare in esecuzione di ordinanze contingibili ed urgenti, emanate dal Sindaco ai sensi dell'art. 38 della Legge 08.06.1990, n. 142, non è richiesta l'autorizzazione, limitatamente alle opere ingiunte.

Qualora per lo stesso edificio o per la stessa unità immobiliare siano richieste più autorizzazioni tali da configurare, nel loro insieme, un intervento assoggettabile a concessione edilizia, l'interessato dovrà presentare, nel termine all'uopo fissato dal Sindaco, regolare istanza di concessione edilizia. In corso di validità di una concessione edilizia non è consentito richiedere una autorizzazione edilizia. Eventuali ulteriori opere edilizie relative alla concessione vanno richieste come varianti in corso d'opera.

Art. 2 bis.

**(Interventi D.I.A. – Denuncia di inizio attività)**

I seguenti interventi sono subordinati a D.I.A. (denuncia di inizio attività) ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 della Legge 24/12/93 n. 537, come contenuto nella L. 662 del 23/12/96 art. 2 comma 60:

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e limitatamente agli immobili ricompresi nelle zone omogenee A ,non modifichino la destinazione d'uso ;
- f) impianti tecnologici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici qualora l'impianto sia classificabile come rumoroso e venga installato in circoli privati o pubblici esercizi ", dovrà essere allegata una documentazione previsionale dell'impatto acustico. In attesa della normativa regionale in merito, si ritiene che la DIA possa essere elaborata come da all.1;
- g) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo dello lotto su cui insiste il fabbricato.

Per la definizione e applicazione della D.I.A. valgono le norme contenute nell'art. 2 comma 60 della L. 662/96.

L'Amministrazione comunale si riserva ogni trimestre di controllare la veridicità della denuncia (D.I.A.) di inizio attività, tramite un controllo campione sul 10% delle pratiche presentate.

Tale campione verrà sorteggiato fra le pratiche presentate il primo giorno lavorativo del trimestre successivo a quello di riferimento per le pratiche sorteggiate, tale sorteggio è aperto al pubblico.

#### Art. 3.

#### **(Opere non soggette ad autorizzazione)**

Non sono soggette alla autorizzazione:

- a) le opere e le installazioni per la segnaletica stradale orizzontale e verticale, in applicazione del codice della strada;
- b) le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione che non comportino modificazioni dei fabbricati e comunque non interessino edifici tutelati ai sensi della Legge 1° giugno 1939 n. 1089;
- c) le opere di assoluta urgenza e di necessità immediata, ordinate dal Sindaco.

#### Art. 4.

#### **(Progettisti e costruttori)**

La progettazione di fabbricati deve essere effettuata da Ingegneri, Architetti, Geometri, Dottori Agronomi e Periti nell'ambito delle rispettive competenze e purchè siano iscritti ai rispettivi Albi e/o collegi Professionali.

#### Art. 5.

#### **(Domanda di concessione edilizia e allegati a corredo della domanda)**

La domanda di concessione edilizia, compilata su modulo predisposto dalla Amministrazione Comunale, deve essere diretta al Sindaco e deve contenere le generalità, il domicilio e la firma:

- a) del proprietario richiedente o del suo legale rappresentate;
- b) del proprietario del terreno (qualora non appartenga al richiedente) o del suo legale rappresentante;
- c) del progettista e del direttore dei lavori;

La domanda di concessione edilizia deve essere corredata da:

- 1) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento rilasciato in data non anteriore a sei (6) mesi;
- 2) planimetria dello stato di fatto in rapporto non inferiore a 1:2000 con le indicazioni delle proprietà confinanti per una profondità di almeno 100 metri dai confini, con le quote planimetriche del terreno e di tutti i fabbricati circostanti e con le indicazioni di alberi ad alto fusto esistenti ed ogni altro particolare di rilievo;
- 3) documentazione fotografica dello stato di fatto in caso si tratti di opere ricadenti dentro il centro storico e in caso di ampliamenti, restauri o risanamenti;
- 4) planimetria in rapporto normalmente non inferiore a 1:500 dove sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali e distanze, l'opera progettata;
- 5) tabella con gli indici di progetto a confronto con quelli di P.R.G.;
- 6) disegni, normalmente in rapporto 1:100, delle piante di tutti i piani e della copertura dell'opera, con l'indicazione di:
  - destinazione d'uso dei locali;
  - quote planimetriche e altimetriche;
  - dimensione delle aperture (con distinzione delle parti apribili e fisse);
  - indicazione dei rapporti di illuminazione;
  - ingombri degli apparecchi igienici e ubicazione e dimensione delle canne fumarie, dei pluviali e degli scarichi;
  - strutture portanti (C.A., acciaio, murature, ecc.);
  - aree coperte e scoperte, la loro utilizzazione, lo schema quotato delle fognature e la piantumazione esistente e di progetto;
  - i materiali della copertura e il senso delle falde.
- 7) sezioni dell'opera messe in relazione all'ambiente ed al terreno in scala non inferiore a 1:100, in numero necessario alla completa comprensione dell'opera stessa e con indicate:
  - le quote ai singoli piani;
  - l'altezza netta dei locali;
  - l'altezza dell'edificio.
- 8) prospetti del fabbricato in scala non inferiore a 1:100 attuati con grafia ed indicazioni utili alla comprensione del risultato estetico, e con l'indicazione delle altezze delle pareti perimetrali degli edifici, dei muri di confine adiacenti e dell'andamento del terreno esistente e di progetto;
- 9) disegni di piante, di sezione e di prospetto in scala non inferiore a 1:20, in corrispondenza di piani caratteristici con l'indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore. Analoghi particolari per recinzioni, cancelli e sistemazioni a terra;

**10)** per gli edifici industriali e laboratori artigianali e, dovunque sia necessario, la domanda di licenza edilizia deve essere corredata anche da una relazione tecnica sul ciclo delle lavorazioni previste con una particolareggiata descrizione degli scarichi e dei mezzi adottati per la loro innocuizzazione;

**10bis)** Nel caso di nuovi impianti e di infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali, ai sensi della L. 447/95 "Legge quadro sull' inquinamento acustico" art.8 comma 4, dovrà essere allegata una documentazione di previsione dell' impatto acustico (DIA). In attesa della normativa regionale in merito, si ritiene che la DIA possa essere elaborata come da all. 1.

**11)** rilievo quotato in scala minima di 1:200 degli edifici da demolire, relativo alle piante di tutti i piani e alle sezioni più indicative, con documentazione fotografica;

**12)** dichiarazione relativa al valore dell'area sulla quale si intende edificare e di quella che è accessoria al costruendo edificio, a norma dell'art. 6 e 7 della Legge 5 marzo 1963 n. 246;

**13)** relazione illustrativa;

#### Art. 6.

##### **(Autorizzazioni richieste per il rilascio della concessione edilizia)**

Il rilascio della Concessione è subordinato:

- 1)** al nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;
- 2)** al nulla osta, ove richiesto, della Soprintendenza ai Monumenti;
- 3)** alla autorizzazione a movimentare terreno per le zone sottoposte a vincolo idrogeologico di cui al RDC 3267/23 rilasciata dalla Amministrazione Provinciale;
- 4)** alla documentazione di avvenuta denuncia al Servizio Provinciale Difesa del Suolo per le opere in cemento armato (c.a.) ai sensi della L. 64/74;
- 5)** alla autorizzazione, ove del caso, alla concessione di accessi per le aree prospicienti strade statali e provinciali fuori dai centri abitati;
- 6)** alla presentazione del bollettino di versamento alla Cassa di Previdenza Ingegneri e Architetti.

#### Art. 7.

##### **(Procedura per la presentazione della domanda)**

La domanda di licenza edilizia corredata dai documenti di cui ai precedenti art. 5 e 6 deve essere presentata all'Ufficio Tecnico Comunale, il quale dopo avere controllato che i documenti a corredo

sono tutti quelli elencati nella domanda, rilascia al nominativo del richiedente apposita ricevuta con indicazione del numero progressivo attribuito alla domanda e la data di ricevimento.

Art. 8.

**(Procedura per l'esame dei progetti e pareri)**

Le domande di concessione edilizia vengono esaminate seguendo l'ordine cronologico di presentazione, secondo le procedure espresse dalla L. 662/96 art. 2 comma 60 punti 1-2-3-4-5-6.

Tutti i progetti devono essere sottoposti obbligatoriamente all'esame:

- dell'A.U.S.L., per quanto di sua competenza;
- dell'Ufficio Tecnico Comunale per l'osservanza delle norme urbanistiche in vigore, per l'osservanza delle norme del presente regolamento edilizio, per la verifica delle caratteristiche di ubicazione (quote piano-altimetriche, allineamenti, distanza, ecc.), per la verifica delle caratteristiche e possibilità tecniche degli allacciamenti alle fognature o altri sistemi di scolo, e per la verifica dell'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o del relativo impegno del richiedente di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle opere oggetto della licenza;
- della Commissione Edilizia per parere di competenza.

Per le aree, gli edifici e le opere soggette a speciali leggi o regolamentazioni comunali, provinciali o statali, devono essere preventivamente esibiti dai richiedenti i relativi permessi od autorizzazioni.

Art. 8 bis.

**Procedure per acquisizione dei pareri di competenza dei servizi di Igiene Pubblica dell'A.U.S.L.**

1a) Sono soggetti all'esame preventivo, sotto il profilo Sanitario ed igienico-ambientale del competente Servizio di Igiene Pubblica dell'A.U.S.L. di Cesena

- i piani regolatori e gli altri strumenti urbanistici, i regolamenti edilizi, secondo l'art. 19 lettera h) primo comma L.R. 04.05.1982 n. 19 così come modificato dall'art. 18 comma 2 della L.R. n. 33/90;

1b) sono altresì soggetti all'esame preventivo del Servizio Igiene Pubblica dell'A.U.S.L. di Cesena gli interventi edilizi relativi a:

- Tutte le attività artigianali ed industriali di tipo manifatturiero, comprese le attività di lavorazione, conservazione e trasformazione di prodotti agricoli e di origine animale, nonché la macellazione;

- Attività Zootecniche: allevamenti e stalle;
- Attività di Servizio: ospedali e strutture sanitarie pubbliche e private; strutture a carattere residenziale e strutture alberghiere; strutture di produzione e/o somministrazione alimenti e bevande; scuole e asili nido; strutture destinate allo spettacolo, allo sport ed al tempo libero; laboratori di analisi.
- Artigianato di servizi: autofficine, autocarrozzerie, autorimesse collettive con capienza superiore ai 50 posti auto, autolavaggi, tipografie, eliografie, lavanderie ed attività assimilabili.
- Attività commerciali e terziario: centri commerciali; scali commerciali; centri di deposito e/o vendita di presidi commerciali; centri di deposito e/o vendita di presidi sanitari e/o gas tossici; attività di servizio e commercio che comportino la detenzione di sostanze pericolose e/o che prevedano l'installazione di impianti pericolosi, e/o che producano immissioni nocive (emissioni in atmosfera, inquinamento acustico, scarichi quali è previsto l'autorizzazione sanitaria (L. 283/64 – D.P.R. 327/80).
- Altre attività: impianti di stoccaggio di liquami e di depurazione acque reflue; impianti di teleriscaldamento; cimiteri; tutte le attività che utilizzano spazi interrati o seminterrati con spazi destinati al lavoro o alla sosta di persone.
- Edifici destinati ad attività soggette alla prevenzione incendi di cui al D.M. 16.02.1982 (G.U. 09.04.1982 n. 90) e le attività insalubri di cui al D.M. 02.03.1987 (G.U. del 30.03.1987 n. 74).

2) Il Servizio di Igiene Pubblica integra di volta in volta il proprio parere con quello degli altri Servizi del Dipartimento di Prevenzione dell'A.U.S.L. di Cesena competenti per singola materia.

3) Il parere preventivo dei Servizi dell'A.U.S.L. di Cesena dovrà essere acquisito secondo le modalità previste dalla Legge Regionale n. 33/90 e successive modificazioni ed integrazioni pertanto la richiesta sarà inoltrata dal Comune al Servizio di Igiene Pubblica dell'A.U.S.L. di Cesena che potrà rivolgersi direttamente al Committente per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

4) Non sono assoggettati al parere preventivo da parte dei Servizi dell'A.U.S.L. di Cesena competenti in materia, i progetti relativi

- edifici destinati ad uso residenziale ed abitativo in genere;
- edifici destinati ad attività di servizio e di commercio fatta eccezione per quanto previsto nel precedente punto 1b).

4a) La richiesta di concessione ed autorizzazione edilizia di cui al punto 4 precedente dovrà essere corredata di apposita attestazione sottoscritta da un tecnico progettista, il quale certifica che l'intervento non è soggetto, in base alle disposizioni del presente provvedimento, a parere preventivo dei Servizi dell'A.U.S.L. di Cesena competenti per materia, e che il progetto rispetta tutti i requisiti di carattere igienico sanitario e di quant'altro previsto in materia da Leggi e Regolamenti vigenti .

4b) Il Comune si riserva la facoltà di richiedere il parere preventivo qualora lo ritenga opportuno in relazione alla particolarità dell'intervento richiesto e/o per la tipologia del fabbricato.

5) Il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità, relativo ad edifici per i quali al momento del rilascio della concessione autorizzazione edilizia non è stato acquisito il parere preventivo dei Servizi dell'A.U.S.L. di Cesena competenti per materia e subordinato alla presentazione di una dichiarazione del Direttore dei lavori che attesti la conformità delle opere realizzate a tutte le norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti, così come previsto dal comma 3 dell'art. 10 della più volte citata L.R. 33/90 .

6) I Servizi dell'A.U.S.L. di Cesena competenti per materia possono eseguire comunque controlli a campione autonomamente o su richiesta del Comune.

### **Capo III – MODALITA' DI CONVOCAZIONE E COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

#### **Art. 9**

#### **(Definizione e compiti)**

1. La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio è l'organo consultivo del Comune nel settore urbanistico ed edilizio ed esprime il proprio parere con riferimento agli aspetti formali, compositivi ed architettonici delle opere edilizie e al loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale, secondo le previsioni della legislazione vigente.

La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio esprime il proprio parere obbligatorio e non vincolante, relativamente a :

- a) Provvedimenti in materia di beni paesaggistici;
- b) Interventi di risanamento conservativo e restauro e di abbattimento delle barriere architettoniche in edifici aventi valore storico-architettonico;
- c) Strumenti urbanistici generali e loro varianti;

d) Strumenti attuativi del P.R.G.;

e) Interventi pubblici che incidono in modo radicale sul tessuto morfologico ed architettonico del territorio.

Gli immobili di cui alla lett. b) sono quelli individuati nel P.R.G. nelle zone A (centri storici e complessi o edifici isolati di interesse storico-artistico) le cui categorie di intervento siano di restauro e/o di risanamento conservativo e ripristino tipologico.

Per gli interventi pubblici di cui alla lett. e), la Commissione esprimerà pareri di indirizzo attraverso l'esame dello studio di fattibilità o del progetto preliminare.

Art. 9 bis.

**(Composizione e nomina)**

- 1) La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio è nominata dal Giunta Comunale ed è composta:
  - a) da n. 4 membri, rappresentanti delle categorie professionali, scelti su terne proposte dagli ordini o collegi professionali degli ingegneri, degli architetti, dei geometri e dei geologi.
  - b) da n. 3 membri, scelti tra esperti in tutela dell'ambiente, economia, storia dell'arte.
  - c) il Presidente, è nominato fra i membri della Commissione Edilizia durante la riunione del suo insediamento dai componenti della medesima che provvedono pure alla nomina di un Vice Presidente. In caso di motivate dimissioni del Presidente, si provvederà alla nomina di un nuovo Presidente nella prima seduta utile.
- 2) La Commissione dura in carica per tre anni ed i singoli membri possono essere riconfermati per una volta. I membri della Commissione restano in carica fino alla nomina della nuova Commissione che dovrà essere eseguita nei termini e nel rispetto delle leggi vigenti.
- 3) I membri che non partecipano a tre sedute consecutivamente, senza giustificati motivi, decadono dalla carica.
- 4) Non possono far parte della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio i rappresentanti di Organi o Istituzioni ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sull'opera in esame;
- 5) In caso di dimissioni, decadenza, o morte di uno o più membri della Commissione, la Giunta Comunale procede alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo di durata in carica della Commissione.
- 6) Segretario della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, senza diritto di voto, è il funzionario dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale competente o suo delegato. E' presente ai lavori della Commissione il tecnico nominato responsabile del procedimento ai

sensi degli artt. 4 e 5 della L. 241/90 e che ha curato l'istruttoria del/i progetto/i o atti da valutare.

#### Art. 10.

#### **(Funzionamento)**

- 1) La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio si riunisce nella Sede Municipale ogni qual volta vi sia un numero di pratiche congruo da istruire e, comunque, con cadenze tali da consentire il rispetto dei termini di legge. All'uopo il Responsabile del Settore segnala al Presidente della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio le pratiche per le quali occorra il parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio medesima, al fine della sua convocazione. La convocazione deve essere comunicata per iscritto dal Presidente della Commissione e pervenire almeno tre giorni prima, in prima convocazione se interviene la metà più uno dei componenti, tra i quali il Presidente; in seconda convocazione, la quale deve essere fissata a non meno di un'ora dalla prima, se intervengono almeno tre membri, tra cui il Presidente.
- 2) La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, per gli interventi di cui alla lett. c) esprime parere che sia di indirizzo per la stesura del progetto definitivo, per quanto concerne gli altri interventi, esprime parere favorevole, parere favorevole con eventuali prescrizioni o parere contrario. Il parere in materia di beni paesaggistici ed il parere contrario deve essere adeguatamente motivato. E' valido il parere che sia stato approvato con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei membri presenti alla seduta. In caso di parità prevale il voto del Presidente. L'espressione del parere può essere rinviata e subordinata ad una eventuale acquisizione di ulteriore documentazione o elementi di giudizio che la Commissione riterrà necessari.
- 3) I componenti della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio non possono presenziare all'esame e alla valutazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. La partecipazione al voto su un'opera edilizia costituisce per i membri della Commissione per Qualità Architettonica e il Paesaggio motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, la direzione lavori o la costruzione dell'opera medesima.
- 4) Delle adunanze della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente, dal Segretario. Il Segretario, inoltre, appone sui disegni di progetto la dicitura: "Esaminato nella seduta del ..... dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio" completata dalla data e dalla vidimazione del Presidente e di un commissario. I pareri della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio sono resi noti al pubblico, in forma sommaria, con appositi registri.

Art. 11.

**(Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio -  
Compiti in materie specifiche)**

La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, all'atto del suo insediamento e prima dell'inizio dell'attività consultiva, può redigere un documento guida sui principi e sui criteri compositivi e formali che saranno di riferimento per l'emanazione dei pareri nella valutazione dei progetti sottoposti al suo esame

I compiti in materie specifiche attribuiti alla soppressa Commissione Edilizia e Commissione Edilizia Integrata, che non rientrano tra le funzioni della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio stabilite dall'art. 9, sono integralmente trasferiti al Responsabile nel cui ambito di competenza essi trovano scopo.

Art. 12.

**(Determinazioni sulla domanda)**

Il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primarie o alla previsione comunale di realizzarle nel successivo triennio o all'impiego del privato costruttore di eseguire tali opere a proprie spese contemporaneamente alla costruzione oggetto della concessione edilizia.

Il rilascio della Concessione Edilizia nell'ambito dei singoli lotti di lottizzazione è subordinata all'impegno del lottizzante alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relativa ai lotti stessi contemporaneamente alla costruzione oggetto della Concessione Edilizia.

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

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

Il rilascio della Concessione Edilizia non esonera l'interessato dall'obbligo di attenersi alle leggi ed ai regolamenti in materia, sotto la propria responsabilità e fatti salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi.

Dell'avvenuto rilascio della Concessione 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 la impugnativa.

Chiunque può prendere visione presso gli Uffici comunali della Concessione Edilizia e dei relativi atti di progetto, domanda, disegni e verbale della Commissione Edilizia e ricorrere contro il rilascio della Concessione Edilizia in quanto in contrasto con le disposizioni di legge, dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

La determinazione del Dirigente dell'Ufficio Tecnico sulla domanda di Concessione Edilizia deve essere notificata all'interessato secondo le procedure di cui all'art. 2 della L. 662/96 comma 60 punti 1,2,3,4,5,6.

#### Art. 13.

##### **(Titolare della Concessione Edilizia e variazioni)**

La Concessione Edilizia è personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata.

Gli eredi e gli aventi causa dal titolare della Concessione possono chiedere la variazione dell'intestazione della medesima ed il Dirigente dell'Ufficio Tecnico, una volta accertatane la legittimità, provvede alla relativa variazione.

Resta stabilito che in conseguenza della variazione predetta non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per la Concessione Edilizia originaria.

#### Art. 14.

##### **(Validità, decadenza della Concessione Edilizia)**

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

Il rinnovo può essere accordato per un periodo non superiore ai 12 (dodici) mesi, su parere della Commissione Edilizia.

La decadenza della Concessione Edilizia si verifica quando le opere del precedente articolo 2 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 Concessione Edilizia.

La decadenza della Concessione Edilizia si verifica, inoltre, nell'ipotesi prevista dall'art. 31 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, modificata ed integrata con Legge 6 agosto 1967 n. 765.

Art. 15.

**(Varianti al progetto)**

Qualora si manifesti la necessità di varianti al progetto gli interessati possono presentare i relativi elaborati che sono assoggettati alla procedura di approvazione seguita per il progetto originario.

Resta stabilito che con la determinazione del Dirigente dell'Ufficio Tecnico sul progetto di variante non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per il progetto originario.

La presentazione di varianti è ammessa anche in corso d'opera; in questo caso qualora entro 60 (sessanta) giorni dalla data di presentazione del progetto di variante il Dirigente dell'Ufficio Tecnico non adotti alcuna determinazione in merito, il progetto originario conserva la propria validità ed efficacia ad ogni conseguente effetto e la ripresa dei lavori già previsti nel progetto originario equivale ad esplicita rinuncia alla variante stessa.

**Capo IV – ESECUZIONE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA**

Art. 16.

**(Inizio dei lavori – Direttore dei lavori e costruttore)**

Almeno 10 (dieci) giorni prima dell'inizio dei lavori deve essere chiesto per iscritto al Comune che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione. Tale richiesta deve essere firmata anche dal costruttore del quale deve essere specificata la qualifica ed il domicilio.

Le determinazioni di cui al comma 1 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 Concessione Edilizia deve dichiarare la data di effettivo inizio dei lavori.

Il committente titolare della Concessione Edilizia, 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 nella Concessione Edilizia.

Art. 17.

**(Ordine di cantiere e norme particolari)**

In cantiere devono essere conservate la Concessione Edilizia e la copia dei disegni approvati, a disposizione delle Autorità Comunale e Statale.

Il cantiere in zona abitata deve essere cintato ed organizzato con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rinfrangenti ed integrazioni di illuminazione stradale, provvedute e gestite dal costruttore che ne è responsabile, secondo le procedure del D.L. n. 494/96.

Entro il perimetro della zona dei lavori devono essere osservate le norme previste dal D.L. 494/96 "Sicurezza nei Cantieri".

I competenti uffici possono effettuare sopralluoghi, controlli e collaudi e pretendere la stretta osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti e chiedere la sospensione del lavoro e la chiusura del cantiere, secondo le modalità delle leggi vigenti.

Art. 18.

**(Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico)**

Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico, deve essere fatta separata domanda al Comune, con indicazione per ottenerne 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 di spazi ed aree pubbliche ed a versamento cauzionale per la rimessa in ripristino.

Tale deposito dopo 90 giorni dall'avvenuto ripristino viene restituito tutto o in parte a seconda della qualità del ripristino stesso.

Art. 19.

**(Visite di controllo: termini e modalità)**

La vigilanza sulla esecuzione delle opere edilizie, ai sensi dell'art. 32 della Legge 17 agosto 1942 e successive integrazioni, viene esercitata da funzionari ed agenti municipali muniti di apposita tessera di riconoscimento.

Essi dovranno avere libero accesso ai cantieri al fine di accertare l'osservanza del presente regolamento, del P.R.G. e delle modalità di esecuzione fissate nella Concessione Edilizia rilasciata.

La mancata visita da parte dei servizi comunali non esime il titolare della Concessione Edilizia, il Direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dalle loro responsabilità circa l'osservanza di dette modalità e norme.

**Capo V – CERTIFICATO DI ABITABILITA' E DI AGIBILITA'**

Art. 20.

**(Opere soggette ad autorizzazione di abitabilità e di agibilità)**

Per gli edifici nuovi o trasformanti destinati all'abitazione ad esercizi industriali o commerciali, allo spettacolo e comunque al ricevimento ed alla permanenza di persone o di derrate alimentari o sostanze pericolose, ricovero di animali, ecc. è necessaria l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità prima che ne sia in qualsiasi modo iniziato l'uso, fatto salvo quanto stabilito dal D.P.R. n. 425 del 22/04/95 art. 4. Ogni trasgressione è punita ai sensi di Legge.

#### Art. 21.

##### **(Domanda e procedura per il rilascio del certificato di abitabilità e di agibilità)**

L'ultimazione dei lavori deve essere effettuata entro il termine previsto dalla Concessione/Autorizzazione Edilizia e comunicata all'Ufficio Tecnico entro 30 giorni inviando apposito modello predisposto dal Comune mediante raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mano debitamente firmato dal titolare dell'atto, dal direttore dei lavori e dal legale rappresentante dell'Impresa esecutrice dei lavori.

Ai fini del certificato di abitabilità/agibilità il titolare della Concessione/Autorizzazione deve presentare al Comune i seguenti documenti:

- a) apposita domanda, in carta da bollo, indirizzata al comune indicando quando i lavori siano stati ultimati;
- b) Dichiarazione del Direttore dei Lavori di cui al punto 5 dell'art. 8 bis del presente Regolamento Edilizio;
- c) - Certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato od a struttura metallica ivi presenti;
  - autocertificazione ex art. 28 della Legge n. 64/1974 con la quale il Direttore dei lavori attesta la conformità dell'opera eseguita al progetto depositato ed alle norme Legge n. 64/1974 e della Legge Regionale n. 35/1985 e s.m. ( art. 8 bis);
  - certificato di conformità rilasciato dal Servizio Provincia Difesa del Suolo, Risorse Idriche e Forestali solo per le opere di rilevante interesse pubblico;
- d) Certificato finale di prevenzione incendi (in assenza del certificato, copia della richiesta di collaudo presentata ai VV.FF.) o dichiarazione, sottoscritta congiuntamente dal titolare della Concessione e del Direttore dei lavori, che l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio;
- e) Dichiarazione di conformità dell'impianto termico e dell'isolamento termico, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della certificazione energetica. Nella dichiarazione,

sotto la propria responsabilità personale , ciascuno per gli obblighi che gli competono , la rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione depositata in Comune;

- f) Dichiarazione di conformità per gli impianti tecnologici, installati nell'immobile ai sensi dell'art. 9 della Legge 46/90 . Nelle dichiarazioni ciascuna impresa installatrice dovrà certificare di aver eseguito l'impianto utilizzando materiali certificati e messi in opera a regola d'arte;
- g) Autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 24.05.1988 N. 203 (qualora dovuto);
- h) Autorizzazione allo scarico così come stabilito dalle disposizioni vigenti in materia;
- i) Dichiarazione del tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto resa ai sensi dell'art. 11 del D.M. 14.05.1989 N. 236 e s.m. (superamento barriere architettoniche);
- j) Documentazione comprovante l'avvenuta iscrizione in Catasto ai sensi delle normative vigenti, comprensiva delle planimetrie;
- k) Autorizzazione all'esercizio ed impiego dell'impianto ascensore;
- l) Dichiarazione attestante il rispetto dei parametri di cui all'art. 33 del presente Regolamento Edilizio;
- m) Ogni altra certificazione e/o documentazione richiesta espressamente in Concessione /Autorizzazione Edilizia;

Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico rilascia il certificato di abitabilità; entro questo termine, può disporre una ispezione da parte degli Uffici Comunali, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

Il termine di cui sopra, può essere interrotto una sola volta dall'Ufficio Tecnico Comunale esclusivamente per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, che non siano già nella disponibilità dell'Ufficio, e che essa non si possano acquisire autonomamente.

Il termine di trenta giorni, interrotto dalla richiesta di documenti integrativi, inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione degli stessi.

In caso di silenzio dall'Ufficio Tecnico Comunale , ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 22.04.1994, trascorsi quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda , per le residenze, l'abitabilità si intende attestata .

L'Ufficio Tecnico Comunale si riserva però, ogni trimestre di controllare la veridicità delle dichiarazioni del Direttore dei Lavori resa ai sensi del D.P.R. n. 425 del 22/04/95 art. 4, tramite un controllo campione sul 25% delle pratiche presentate.

Tale campione verrà sorteggiato fra le pratiche presentate il primo giorno lavorativo del trimestre successivo a quello di riferimento per le pratiche sorteggiate, tale sorteggio è aperto al pubblico.

# TITOLO II

## PRESCRIZIONI EDILIZIE, IGIENICO-EDILIZIE, ANTINCENDIO, DIVERSE E CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE

### Capo I - ELEMENTI DI ABITABILITA'

Art. 22

(Classificazione dei locali)

- 1) **LOCALI ADIBITI A:** a) **FUNZIONE RESIDENZIALE E PERTINENZE , UFFICI E STUDI PRIVATI;**  
b) **STUDI PROFESSIONALI MEDICI ED AMBULATORI MEDICI;**  
c) **STUDI PROFESSIONALI VETERINARI ED AMBULATORI VETERINARI.**

I locali abitativi sono classificati come segue:

- **Categoria A :** Locali sui quali si svolgono principalmente la vita e le attività abitanti e professionali ( soggiorno, pranzo, cucina , camera da letto , studio privato , studio professionale , ambulatori, uffici ed altri vani così classificati per analogia.
- **Categoria B :** Locali accessori , nei quali la permanenza delle persone è limitata ad attività secondarie e/o ben definibili, adibiti alla cura ed igiene della persona o di circolazione e collegamento interno;

### 2) **LOCALI ADIBITI AD AMBIENTI DI LAVORO**

I locali facenti parte di edifici pubblici e privati, destinati ad attività industriale, artigianale, commerciale, agricolo, di prestazione di servizio e di deposito o comunque di utilizzazione collettiva , anche se svolta temporaneamente e saltuariamente sono classificati come segue:

- **Categoria C1:** locali destinati all'attività propria dell'azienda , nella sua articolazione di lavorazione , attività amministrativa o magazzinaggio, commercio, prestazione di servizi, spettacoli o pubbliche riunioni di persone.
- **Categoria C2:** locali accessori all'attività propria , comuni alle varie tipologie, che abbisognano di caratteristiche specifiche pur non comportando la presenza costante o prolungata di persone: servizi igienici, doccie, spogliatoi, mense , ambulatori aziendali , locali di riposo, locali tecnici, garage.
- **Categoria C3:** altri locali, non adibiti a postazione di lavoro, quali disimpegni, ripostigli, depositi in cui non sia prevista la presenza fissa di personale o l'uso di macchine operatrici, archivi.

### Art. 23

#### **(Caratteristiche dei locali)**

I locali di cui all'art. 22 debbono avere le seguenti caratteristiche :

#### **1) - Punto 1 lettera a (Funzione residenziale , pertinenze, uffici e studi privati ):**

- Con riferimento agli spazi dei locali di categoria "A" il requisito d'illuminazione si intende soddisfatto se  $F.L.M.D > 2\%$  (fattore medio diurno).
- Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che mantengono la destinazione residenziale precedente , qualora non si raggiungano i livelli previsti e non sia possibile intervenire per vincoli oggettivi sul numero e dimensione delle aperture (edifici vincolanti e/o classificati), il progettista dovrà precisare il valore del fattore medio di luce diurna o del rapporto R raggiunto in fase di progettazione , nonché gli interventi proposti per conseguire un eventuale miglioramento della situazione preesistente.
- Per il recupero alla residenza di spazi precedentemente destinati ad altra attività, nella stessa situazione precedente (vincoli esterni), il requisito s'intende rispettato se  $R > 1/15$ .
- Ad ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14, per i primi 4 abitanti , e mq. 10 per ciascuno dei successivi. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14. L'alloggio monostanza , per una persona deve avere una superficie minima , comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28, e non inferiore a mq. 38, se per due persone.

- Tutti i locali di categoria A devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni. Le finestre devono distribuire regolarmente la luce nell'ambiente. Il rapporto tra la superficie della finestra e del pavimento deve essere non inferiore a  $1/8$ .
- I locali abitabili , che presentino ostacoli alla diffusione della luce, devono essere progettati in modo da soddisfare anche il requisito del 2% relativamente al fattore medio di luce diurna.
- Il requisito si intende convenzionalmente soddisfatto se sono rispettate le seguenti condizioni:
  - a) Rapporto d'illuminazione  $R > 1/8$ .
  - b) Superfici vetrate con coefficienti di trasparenza  $> 0,7$ .
  - c) Profondità dei vani, misurata perpendicolarmente al piano della parete finestrata , minore od uguale a 2,5 volte l'altezza utile dei vani stessi.
  - d) Per i vani affacciatisi sotto porticati, il rapporto illuminante R va calcolato con riferimento alla superficie del pavimento dell' ambiente interessato, aumentato della quota di superficie del porticato prospiciente l'ambiente stesso.
  - e) Per i vani con superficie illuminante interessata da balconi o aggetti sovrastanti di profondità superiore a ml. 1,00, la dimensione della superficie illuminante definita da rapporto  $R > 1/8$ , dovrà essere aumentata di 0,05 mq. ogni 5 cm. di ulteriore aggetto oltre 1,00 m.
  - f) La superficie illuminante va conteggiata al netto di velette, elementi strutturali o altro che ostruiscono o riducono l'effettiva superficie illuminante.
  - g) Qualora i vani si affaccino esclusivamente su cortili debbono essere rispettate le seguenti ulteriori prescrizioni:
    - 1- L'area dei cortili deve risultare maggiore o uguale ad  $1/5$  della somma delle superfici (senza detrazione dei vuoti) che la delimitano.
    - 2- L'altezza massima dei muri che delimitano il cortile deve risultare inferiore od uguale a 1,5 volte la media delle distanze fra le pareti opposte.
    - 3- Distanza normale minima di ciascuna finestra al muro opposto  $> 6m$ .
    - 4- L'area dei cortili si intende netta da quella delle proiezioni orizzontali dei ballatoi o di qualsiasi altra sporgenza sotto gronda che risulti maggiore o uguale a  $1/20$  dell'area del cortile.
  - h) Le dimensioni minime dei locali devono essere:
    - 1- Lineari planimetriche ml. 2,10;
    - 2- Superficiali mq. 9: Le camere da letto per due persone dovranno avere una superficie non inferiore a mq. 14.
    - 3- L'altezza minima dei locali di categoria A può essere consentita in mt. 2,70 netta.
- Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, relativo ai soli vani di categoria A e che mantengono la destinazione d'uso, sono ammessi valori inferiori delle altezze, qualora non

si intervenga sulle strutture orizzontali e/o non sia possibile adeguare le altezze esistenti dei vani per vincoli oggettivi (edifici vincolati, classificati, legge antisismica ecc...) L'altezza non potrà comunque essere inferiore a mt. 2,40. I soppalchi nei locali abitabili negli interventi di recupero del patrimonio edilizio sono ammessi quando:

- 1- la proiezione del soppalco non eccede  $1/2$  della superficie del locale;
- 2- l'altezza minima fra le parti con soffitto orizzontale  $> 2,20$  mt., nel caso di soffitto inclinato, l'altezza minima dovrà essere  $> 1,80$  mt. E l'altezza media  $> 2,20$  mt.;
- 3- le zone abitabili dei soppalchi sono aperte e la parte superiore munita di balaustra;
- 4- ai fini del calcolo del rapporto di illuminazione e di aerazione, i livelli di prestazione dei requisiti siano sulla effettiva superficie utilizzabile complessiva della parte a soppalco;
- 5- l'altezza media della parte non soppalcata deve essere  $> 2,70$  mt.

- Per gli interventi di nuova costruzione e comunque negli alloggi minimi, sono ammessi soppalchi a condizione che l'altezza delle singole parti non sia inferiore a mt. 2,40 per soffitti orizzontali, con valore minimo non inferiore a mt. 1,80 per soffitti inclinati e con altezza virtuale ( $h_v = V/S$ ) conteggiata relativamente all'intera cubatura e superficie. In tal caso la superficie del soppalco può essere computata ai fini della superficie minima prevista per gli alloggi monostanza dal D.M. 05.07.1975.
- I locali di categoria B potranno ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, salvo le eccezioni delle centrali termiche. Il rapporto tra superficie delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere inferiore a  $1/12$ ; in nessun caso la dimensione minima della finestra può essere minore di mq. 0,40 . L'altezza minima consentita dei vani è di mt. 2,40, con la eccezione dei locali destinati a cantina, garages e lavanderie, per i quali l'altezza minima può essere consentita fino a mt. 2,00.
- I locali ad uso " bagno " non possono avere accesso diretto da locali di categoria A se non attraverso un 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 e gli altri l'accesso da locali cui sono specificatamente attribuiti.
- Almeno un servizio igienico dell'alloggio dovrà essere direttamente aerato dall'esterno e di dimensioni minime di mq. 4,00, salvo il caso di minialloggi di superficie non superiore a mq. 40.

- Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ove non sia possibile intervenire per vincoli oggettivi sulle aperture ( edifici vincolati e/o classificati) sono ammessi servizi igienici non aerati direttamente con l'esterno alle condizioni che siano dotati di canne singole portate al tetto con impianto di aspirazione meccanica munito di temporizzatore per lo spegnimento.
- I cavedi, quanto esplicitamente ammessi dalle norme di attuazione del P.R.G., dovranno avere angoli interni compresi tra 80 e 100 gradi, potranno aerare ed illuminare solo i locali di categoria B, nessun oggetto intero potrà superare i 5 cm. salvo la gronda che comunque dovrà essere contenuta in cm. 30.
- Il fondo del cavedio dovrà essere lastricato e di idonea pendenza per assicurare il deflusso delle acque piovane e l'accesso diretto ai locali comuni e dovrà avere una superficie minima di mq. 18.
- La distanza media minima fra le pareti fronteggianti del cavedio dovrà essere di ml. 4,50.
- Il cavedio dovrà avere un collegamento con l'esterno di sezione minima di 1 mq. per garantire la circolazione dell'aria.

## **2) - Punto 1 lettera b ( Studi professionali medici ed ambulatori medici)**

- Gli studi professionali medici devono avere accesso indipendente, essere costituiti da almeno un locale di visita, una sala di attesa e un servizio igienico ad uso esclusivo dei pazienti, dotato di antibagno con accesso non dal solo ambulatorio.
- I locali di visita e la sala di attesa devono avere una superficie minima rispettivamente di mq. 12 e mq. 9 e rispettare i requisiti di illuminazione ed aerazione previsti per i vani di abitazione.
- I pavimenti devono essere lisci e realizzati in materiale impermeabile.
- L'altezza minima dei locali deve essere di mt. 2,70;
- Le pareti della sala di visita , ove è necessario, devono essere rivestite fino all'altezza di mt. 2 dal pavimento con materiale lavabile ed impermeabile; per l'impermeabilizzazione delle pareti è consentito l'uso di vernici a smalto.
- I locali di visita devono essere dotati, di lavabo con apertura del rubinetto a comando non manuale.

## **3) - Punto 1 lettera c ( Studi professionali veterinari ed ambulatori veterinari)**

- I locali da adibire ad uso ambulatorio veterinario devono possedere i requisiti stabiliti dalle norme generali per l'igiene del lavoro.
- Devono inoltre disporre in relazione alle effettive esigenze di servizio di idonei e spazi da adibire a :
  - a) sala di attesa;
  - b) una o più sale per l'esecuzione delle prestazioni diagnostiche e terapeutiche;
  - c) servizio igienico direttamente accessibile, attraverso un antibagno , dalla sala di attesa.
- Tali ambienti devono essere adeguatamente aerati ed illuminati.
- I locali a) e b) devono inoltre avere pavimenti impermeabili e pareti lavabili e disinfettabili almeno fino all'altezza di m. 2 con chiusino per lo scarico delle acque luride che deve essere assicurato in modo igienico e razionale.
- Le sale di visita devono essere dotate di lavabo.
- Laddove esiste un apparecchio per la diagnostica radiologica devono essere osservate le norme vigenti.
- Nel caso in cui nella stessa struttura coesistono l'attività di commercio e toelettatura e quella veterinaria, le due attività devono essere esercitate in locali separati pur possedendo sala d'attesa e servizi igienici comuni rispondenti alle norme sopracitate.

#### **4) - Punto 2 ( Destinazione ad attività di lavoro )**

- I luoghi di lavoro devono avere le seguenti caratteristiche nonché dotati delle infrastrutture utili a garantire la sicurezza delle persone ivi impegnate, in particolare per attività che possono comportare, a parere dei Servizi del Dipartimento Prevenzione, operazioni pregiudizievoli per la salute.

##### **a) Altezze del locali:**

- Per i locali di categoria C1 l'altezza media è di mt. 3,00 con l'esclusione dei locali destinati ad uffici ed i locali delle aziende commerciali per i quali l'altezza minima è di mt. 2,70.
- Per attività con un massimo di n. 5 addetti è ammessa un'altezza minima di mt. 2,70 purchè non ci si trovi nelle seguenti condizioni:
  - a) Superficie dell'ambiente  $> 0 = \text{mq. } 50$ ;
  - b) Attività di cui all'art. 33 del D.P.R. 303/56;
  - c) Altre attività che possono comportare , a parere del Dipartimento di prevenzione, operazioni

pregiudizievoli per la salute degli addetti.

- Per i locali di categoria C2 l'altezza media è definita negli articoli specifici.
- Per i locali di categoria C3 l'altezza media è di mt. 2,40.
- Fermi restando i limiti così definiti, nel calcolo dell'altezza media non vanno computati gli spazi di altezza minima inferiore a mt. 1,80; tali spazi devono essere opportunamente evidenziati negli elaborati di progetto e delimitati con pareti fisse.

**b) Superficie dei locali :**

- La superficie minima dei locali di categoria C1 non deve essere inferiore a mq. 14; in ogni caso, la superficie dei locali di lavoro deve essere tale da consentire una organizzazione del lavoro, una dislocazione delle attrezzature, delle zone di deposito, dei passaggi e delle vie di uscita rispondenti ai criteri di funzionalità per la tutela e l'igiene degli addetti, dei materiali e di chiunque acceda legittimamente ai locali stessi.
- Per gli uffici si deve tenere conto del rapporto: mq. 6 per addetto, con un minimo di mq. 9.
- Per i locali di categoria C2 la superficie minima è definita agli articoli specifici.

**c) Locali interrati e seminterrati:**

- E' vietato adibire a luoghi di lavoro locali chiusi interrati o seminterrati.
- Quando rincorrono particolari esigenze tecniche può essere derogato da quanto sopra con esplicita autorizzazione dei Servizi del Dipartimento di prevenzione dell'A.U.S.L. di Cesena.
- Nell'ambito della deroga dovranno essere previsti specifici presidi tecnici integrativi per aerazione ed illuminazione ed i locali dovranno soddisfare i seguenti parametri:
  - a) quota massima piena della fognatura di scarico o falda freatica al di sotto del piano di pos del vespaio.
  - b) pavimento a superficie unita ed impermeabile , muri protetti efficacemente contro l'umidità del suolo.
- Non è ammessa deroga per lavorazioni o depositi con pericolo di esplosione e/o incendio, con sviluppo di emanazioni nocive o sviluppo di elevate temperature.

**d) Uscite:**

- Tutti i luoghi di lavoro devono essere evacuabili rapidamente ed in piena sicurezza conformemente alla normativa vigente in tema di sicurezza dei luoghi di lavoro (D.P.R. 547/55 come modificato dal D.Lvo 626/94) e comunque alla normativa di prevenzione incendi, ove

applicabile. Per i locali di pubblico spettacolo e gli impianti sportivi valgono le disposizioni specifiche ( Circolare Min. L.L.P.P n. 16/51 - D.P.R. 25.08.1989).

**e) Soppalchi:**

- Ai fini del rispetto dei requisiti prestazionali nonché per quanto riguarda la sicurezza dei luoghi di lavoro, i soppalchi sono considerati come piani distinti e devono avere tutti i requisiti previsti per gli ambienti di lavoro; il vano ricavato nella parte soprastante può essere di altezza inferiore ai minimi regolamentari solo se utilizzato come vano tecnico e di deposito.

**f) Scale e parapetti:**

- Si fa riferimento alla normativa vigente in materia di sicurezza dei luoghi di lavoro (artt. 13, 14, 15 del D.P.R. 547/55), di locali di pubblico spettacolo, di impianti sportivi, di superamento delle barriere architettoniche.
- In ogni caso lo spazio utile della scala non può avere larghezza inferiore a 80 cm.; le scale aggettanti sul vuoto devono essere minite di parapetto normale almeno ml. 1,00, le altre di corrimano. Il corrimano deve essere presente su entrambi i lati se la scala è di larghezza superiore a ml. 1,20.
- Le scale a chiocciola sono ammesse in locali ad uso deposito, nei magazzini e negli uffici, alle seguenti condizioni:
  - a) larghezza minima del passaggio utile mt. 0,80 (pedata minima mt. 0,25);
  - b) pedata minima a scendere mt. 2,50 che deve essere garantita alla distanza di mt. 0,30 misurata sul lato interno;
  - c) alzata massima mt. 0,24.

**g) Dotazione di servizi:**

- Tutti i luoghi di lavoro devono essere dotati di servizi igienici e lavandini:
- Le docce quando già non espressamente previste da norme specifiche, devono essere messe a disposizione dei lavoratori quando il tipo di attività o la salubrità lo esigono e devono essere presenti nelle attività in cui vengono eseguite lavorazioni insudicianti o che espongono a polverosità; gli spogliatoi devono essere presenti quando i lavoratori devono indossare indumenti di lavoro specifici.
- I servizi igienici per gli addetti devono essere previsti separati per uomini e donne; quando ciò sia impossibile a causa di vincoli urbanistici o architettonici e nelle aziende che occupano lavoratori di sesso diverso in numero non superiore a 10, è ammessa un'utilizzazione separata degli stessi; negli altri casi devono essere distinti per sesso, in numero non inferiore a 1 ogni 10

( o frazione di 10) persone occupate e contemporaneamente presenti. I servizi igienici devono avere dimensioni minime di mq. 1,2 ed altezza minima di mt. 2,40. Devono essere collocati in modo da evitare percorsi esterni al fabbricato, salvo casi particolari; in ogni caso devono essere collocati razionalmente ed in prossimità dei posti di lavoro, dell'eventuale locale di riposo, degli spogliatoi, delle docce o lavabi. Quando l'accesso avviene da un locale di categoria C1 o da locali mensa i servizi igienici devono essere accessibili attraverso un antibagno, nel quale di norma è collocato il lavandino.

- Va assicurata la ventilazione dotando il locale di finestra completamente apribile comunicante con l'esterno di almeno mq. 0,40; in alternativa è ammessa una ventilazione artificiale che assicuri, se in discontinuo , almeno 10 ricambi/ora con mantenimento dell'aspirazione, collegata all'accensione della luce, per tre minuti successivi all'uscita del servizio; se continuo almeno 5 ricambi/ora.
- Lavandini: devono essere in numero minimo di uno ogni 5 lavoratori contemporaneamente presenti, dotati di mezzi detergenti e per asciugarsi.
- Docce: almeno 1 ogni 10 lavoratori contemporaneamente presenti, distinte per sesso con una utilizzazione separata. Devono avere superficie minima di mq. 1,6, comprensivo dello spazio necessario per rivestirsi; e altezza di almeno mt. 2,40. Devono essere in comunicazione con gli spogliatoi. L'aerazione naturale deve essere garantita con finestre apribili comunicanti con l'esterno di superficie pari ad almeno 1/8 della superficie utile delle docce; possono in alternativa essere aerate attraverso comunicazioni con gli spogliatoi, alle condizioni precisate al paragrafo seguente.
- Spogliatoi: mq. 1,2 per addetto; altezza minima mt. 2,40 , nelle nuove costruzioni dovranno avere, metratura non inferiore a mq. 6,00.
- La superficie finestrata minima per garantire illuminazione e ventilazione naturali deve essere almeno 1/8 della superficie utile dello spogliatoio.
- Nel caso non sia possibile il rispetto dei parametri sopra indicati è ammessa l'illuminazione artificiale ed un ricambio forzato dell'aria pari ad almeno 10 volumi/ora, se in discontinuo 3 in continuo. Il ricambio dell'aria deve essere continuo e pari a 3 volumi/ora se le docce comunicano con gli spogliatoi e sono sprovviste di propria aerazione naturale.
- Devono essere riscaldati durante la stagione fredda e muniti di sedili.
- Tutti i locali di cui sopra devono essere di agevole pulizia.
- Servizi igienici, docce, spogliatoi devono avere pareti e pavimenti fino ad un'altezza di mt. 1,60 ( mt. 2 in corrispondenza della doccia) rivestiti in materiale impermeabile e facilmente lavabile.

#### **h) Locali di riposo, refettori, mense, camere di medicazione/ambulatorio aziendale:**

- La necessità di tali locali è stabilita in base alle dimensioni aziendali, all'organizzazione del lavoro, al tipo e quantità di rischi presenti nell'attività e comunque quando espressamente previsti dal D.P.R. 303/56 come modificato dal D.Lvo 626/94.
- Tali locali devono essere facilmente accessibili, forniti di sufficiente aeroilluminazione naturale, di altezza non inferiore a mt. 2,70, di riscaldamento nella stagione fredda. Le dimensioni vanno così calcolate:
  - a) locali di riposo , refettori o mense : superficie di mq. 2 per utilizzatore previsto , con minimo di mq. 12,
  - b) camera di medicazione o ambulatorio aziendale : superficie mq. 12-
- Il locale di riposo deve essere dotato di misure adeguate per la protezione dei lavoratori da fumo (aerazione artificiale): Il locale di riposo si può identificare con il refettorio qualora questo sia adeguatamente attrezzato per tale funzione e l'organizzazione del lavoro lo consenta.
- I locali di pronto soccorso e le camere di medicazione devono essere facilmente accessibili con barelle e devono essere collocati nell'ambito dell'insediamento in posizione tale da essere rapidamente raggiungibili dai posti di lavoro, nonché razionalmente ubicati rispetto agli accessi carrabili dell'insediamento.

#### **i) Riscaldamento, aerazione:**

- Riscaldamento: I locali di lavoro devono essere adeguatamente riscaldati, assicurando il benessere termico in relazione all'attività svolta. Fatte salve particolari esigenze connesse alle tecniche di lavorazione, valutate dal Dipartimento di Prevenzione , le temperature minime assicurate sono le seguenti:
  - 4- temperatura minima : 16 °C.
  - 5- per lavori sedentari : 18 - 20 ° C.
  - 6- per docce e spogliatoi: 20 ° C.
- Aerazione naturale: tutti i locali di lavoro devono essere dotati di aerazione naturale assicurata da una superficie finestrata apribile pari ad almeno 1/16 della superficie del pavimento; di questa, almeno il 50% deve essere collocata a parete. Le aperture finestrate devono essere preferibilmente situate su lati contrapposti e comunque devono essere tali da garantire un rapido ricambio dell'aria.

- Aerazione artificiale: Eventuali sistemi di ventilazione forzata, climatizzazione o condizionamento non possono essere sostitutivi della ventilazione naturale tranne nei casi in cui l'apertura di finestre contrasti in maniera dimostrabile con le esigenze tecniche o tipologiche delle attività svolte. Tali sistemi possono essere integrativi della ventilazione naturale qualora sia impossibile raggiungere gli standard suindicati e/o le condizioni di lavoro richiedano ricambi aggiuntivi.
- L'impianto di aerazione artificiale ha lo scopo di assicurare i ricambi d'aria necessari per il benessere delle persone. L'allontanamento degli inquinanti che si producono a seguito della particolare attività svolta deve essere oggetto di valutazione separata per individuare le modalità idonee per la protezione sanitaria dei lavoratori, la sicurezza della lavorazione, la protezione dell'ambiente esterno.
- I ricambi orari devono essere riferiti al tipo di attività svolta e assicurati da flussi razionalmente distribuiti, in modo da evitare sacche di ristagno. La velocità dell'aria nella zona occupata dalle persone non deve superare 0,15 m/sec., ma è consigliabile abbia valori inferiori, eccetto che in stretta vicinanza delle bocchette di mandata, dove può avere valori superiori, sempre che l'ubicazione e la forma delle bocchette siano studiate in modo da non arrecare disturbo.
- L'aria di rinnovo deve essere prelevata da punti non direttamente inquinabili di norma a ml. 3,00 dal suolo, o comunque m. 3,00 da fonti polverose o dal piano di passaggio di mezzi o persone e preventivamente filtrata almeno dalle polveri, con filtri atti a trattenere le impurità solide di dimensioni maggiori di 50 micron ed almeno il 90% di quelle dimensioni comprese fra 50 e 0,5 micron. Deve essere assicurata una regolare manutenzione dei filtri.
- La portata d'aria in ingresso non deve essere inferiore a 15 mc/ora per persona soggiornante negli ambienti, da elevare a 20-30 mc./ora/persona se e quanto si preveda che le persone possano fumare.
- Valori di riferimento per i ricambi d'aria consigliati per varie tipologie di attività possono essere desunti dalle tabelle ASHRAE e ACGIH.
- La progettazione degli impianti di aerazione forzata negli edifici adibiti ad attività lavorative deve essere fatta nel rispetto delle norme UNI.

### **l) Illuminazione naturale:**

- I locali di lavoro devono essere illuminati con luce naturale.
- La superficie illuminante deve corrispondere ad 1/8 della superficie del locale ed almeno 50% di essa deve essere collocata a parete. In caso di aperture a shed o a lanterna la quota parete può essere ridotta al 25%.

- Per locali con superficie utile superiore a mq. 1000 la superficie illuminante può essere 1/12 della superficie pavimentata.
- La superficie vetrata dei portoni si computa ai fini del soddisfacimento del requisito dell'illuminazione naturale, mentre la superficie aerante naturale minima deve essere assicurata dalla finestratura
- Le superfici vetrate devono essere disposte in modo da garantire un illuminamento uniforme del locale.
- In ogni caso deve essere garantito il rispetto del valore minimo del 2% del fattore medio di luce diurna .

**m) Illuminazione artificiale:**

- L'intensità, la qualità la distribuzione delle sorgenti luminose devono essere idonee allo svolgimento del compito visivo. Nelle postazioni di lavoro dove sia necessaria una illuminazione localizzata, il rapporto fra illuminazione generale e localizzata non deve essere inferiore a 1/5.
- Devono essere assicurati i seguenti valori minimi di illuminamento sul posto di lavoro:

<b>IMPEGNO E COMPITO VISIVO</b>	<b>LUX.</b>
Minimo	200
Medio	300
Fine	1000
Finissimo	1500

- Per i posti di lavoro a videoterminale, si veda all'articolo seguente.
- L'indice di resa cromatica deve essere adeguato al compito visivo e, in ogni caso, mai inferiore all'85%.
- La temperatura di colore deve essere correlata al livello d'illuminamento.
- L'impianto di illuminazione deve essere alimentato dal quadro elettrico di distribuzione separatamente da quello di forza motrice.
- La collocazione delle lampade deve essere tale da evitare abbagliamenti diretti e/o riflessi e la proiezione sulla postazione di lavoro di ombre che possano ostacolare il compito visivo.
- Negli stabilimenti e negli ambienti di lavoro in genere devono esistere mezzi di illuminazione di emergenza da impegnare in caso di necessità.

#### **n) Posti di lavoro a videoterminale:**

- I posti di lavoro a videoterminale devono essere concepiti e realizzati in accordo con quanto previsto dall'allegato VII al D.Lvo 626/94.
- L'illuminamento sul piano di lavoro deve essere compreso fra i 200 ed i 500 lux.
- La luce naturale deve poter essere schermabile, e comunque le finestre non vanno collocate né di fronte né di spalle all'operatore.
- L'illuminazione artificiale deve garantire un buono grado di uniformità e non presentare sfarfallii.
- Il tipo e la collocazione dei corpi illuminati rispetto alle postazioni a videoterminale devono essere tali da evitare fenomeni di abbagliamento e riflessi sullo schermo. Sono preferibili i corpi illuminanti ad ottiche paraboliche antiriflesso e gli impianti ad accensione frazionata o a regolazione di intensità. I tubi fluorescenti devono essere allacciati in contrasto di fase. Con finestre razionalmente disposte ai lati della postazione di lavoro, asse ottimale di collocazione dei corpi illuminanti è quello parallelo alle finestre. L'impianto deve diffondere luce bianco-neutra, far risaltare bene i colori e mantenere contrasti fra schermo ed ambiente.

#### **o) Magazzini:**

- Per magazzini si intendono locali destinati a stoccaggio di materie prime, intermedi, imballaggi, prodotti finiti cui abitualmente si accede durante lo svolgimento dell'attività propria dell'azienda.
- I magazzini devono avere i medesimi requisiti dei locali di lavoro (categoria C1) con possibilità di riduzione dei parametri di illuminazione naturale qualora il tipo di materiale stoccato risenta negativamente dell'esposizione alla luce. Deve peraltro essere presente una luminosità sufficiente all'ispezione ed alla movimentazione senza rischi del materiale. La ventilazione naturale deve essere assicurata; se il materiale in stoccaggio è suscettibile di rilasciare sostanze tossiche o comunque pericolose va assicurato anche un ricambio d'aria artificiale progettato opportunamente in ragione delle caratteristiche chimico-fisiche delle sostanze in questione.

#### **p) Difesa dagli agenti nocivi chimici, fisici o biologici:**

- Deve essere data applicazione a quanto previsto dal capo II del D.P.R. 303/56, dal D.Lvo 626/94, dal D.Lvo 277/91, dal D.P.R. 185/84, dal D.P.R. 147/27 ed ad ogni altra normativa specifica riguardante la difesa della salute dei lavoratori.
- L'organizzazione degli spazi di lavoro deve essere tale da ridurre comunque al minimo il numero dei lavoratori esposti a rischio.

- La progettazione dei luoghi e dei posti di lavoro e degli impianti deve essere consona agli obiettivi di protezione dei lavoratori dai rischi dell'esposizione a rumore, assicurando nel contempo il rispetto dei limiti di rumorosità in esterno fissati dalla normativa vigente nazionale e/o dalla zonizzazione comunale; il rumore inoltre non deve essere propagato ai locali di attività lavorative contigue. A tal fine, nella progettazione devono essere considerati i valori di potenza sonora delle macchine da installare, il loro numero, le caratteristiche di fonoisolamento o fonoassorbimento dei materiali di costruzione.
- I materiali impiegati in funzione fonoassorbente non devono contenere fibre di amianto e devono comunque essere scelti ed installati in modo da non rilasciare nell'ambiente di lavoro fibre o sostanze volatili né liberare fumi tossici in caso di incendio. Per le fibre di vetro, le norme per la corretta applicazione sono contenute nella Circolare n. 23/92 del Ministero della Sanità.
- Nella canalizzazione all'esterno di flussi d'aria contaminati da inquinanti che si producono durante lo stoccaggio e la movimentazione dei materiali, i procedimenti di lavorazione, i processi di combustione, fatta salva l'applicabilità del D.P.R. 203788, deve in ogni caso essere garantita una buona dispersione degli stessi in atmosfera e l'assenza di disturbo alle persone abitanti nelle vicinanze, attraverso una opportuna collocazione degli estrattori e dei camini.

**g) Lavanderie:**

- I locali delle lavanderie devono essere ampi, ben ventilati ed illuminati naturalmente.
- La ventilazione deve essere effettuata mediante aperture poste su pareti contrapposte rispetto all'apertura d'ingresso.
- Qualora sia impossibile ottenere aperture contrapposte, bisogna provvedere con opportuni impianti ad immettere aria dall'alto e dal lato opposto al locale.
- In ogni caso, nelle lavanderie a secco deve essere previsto un'impianto di estrazione di aria in prossimità della macchina lavatrice, in grado di garantire almeno 10 ricambi/ora dell'ambiente, da attivarsi durante le operazioni di estrazione degli indumenti dalla lavatrice di estrazione dei fanghi, di carica del percloro ed ogni qualvolta si renda necessario.
- Il pavimento deve essere impermeabile e le pareti rivestite od impermeabilizzate con materiale liscio e lavabile fino ad un'altezza di mt. 2,00; i raccordi fra le pareti e di queste con il pavimento devono essere arrotondati per facilitare la pulizia e la disinfezione.
- Il servizio di raccolta della biancheria sporca e di quella pulita deve essere effettuato separatamente e con recipienti chiusi. Nelle lavanderie industriali o nelle strutture interne di ospedali, case di cura o di accoglienza etc... devono essere previsti percorsi o settori separati

per ricezione, lavorazione e restituzione, in modo che non vi siano contaminazioni di materiale pulito con quello sporco.

- Nei nuovi insediamenti la pulitura ed il lavaggio di tessuti e filati con solventi chimici devono essere effettuati con macchine a ciclo chiuso a recupero integrale del solvente. Negli insediamenti esistenti laddove si sia adottata la tecnologia a circuito aperto deve essere rispettata la normativa relativa alle emissioni in atmosfera.
- I vapori dei solventi che si liberano all'apertura della macchina alla fine di ogni ciclo di lavaggio devono essere captati e convogliati all'esterno mediante condotti che favoriscono la dispersione atmosferica senza recare molestia al vicinato.
- I rifiuti prodotti , con particolare riguardo ai fanghi esausti , devono essere stoccati e smaltiti secondo le norme vigenti.
- La pulizia del distillatore sarà effettuata solo quando i fanghi siano raffreddati.
- Il periodo di asciugatura deve essere protratto fino al recupero totale del solvente contenuto nell'aria tramite gli apparati di condensazione , in modo che nella fase di deodorizzazione degli indumenti si espella aria priva di vapori di prodotti clorurati.
- Durante le operazioni di rabbocco di solventi e di estrazione di fanghi, gli operatori devono indossare idonei guanti e mascherine dotate di filtro a carboni attivi.
- Dopo la smacchiatura , se l'indumento non viene subito lavato, si deve prevedere lo stazionamento degli indumenti trattati con solvente in contenitori o in locali dotati di aspirazione.

#### Art. 24.

#### **(Impianti speciali)**

Nei casi di adozione di impianti di aereazione, oppure di aria condizionata, la cui esecuzione deve essere affidata a ditta specializzata, l'Amministrazione, su parere del Dipartimento di Prevenzione dell'A.U.S.L. di Cesena , può caso per caso stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti per i locali di Cat. A , B , C1 e C2 con esclusione dei locali destinati ad abitazione civile e rurale .

Alla domanda di Concessione Edilizia, deve essere allegato uno schema dell'impianto; prima dell'effettivo rilascio della Concessione deve essere invece presentato il progetto esecutivo dettagliato dell'impianto ed una documentazione dell'impatto acustico provocato dall'impianto. Il collaudo acustico, con rilascio di relativo certificato, dovrà essere eseguito a cura del committente da un tecnico competente in acustica, così come definito dalla normativa in materia. Il rilascio del certificato di agibilità dei locali è subordinato alla verifica della presenza di tale certificazione da

parte della competente AUSL. Il rilascio del certificato all'abitabilità dei locali, è subordinato al collaudo dell'impianto effettuato dal Dipartimento di Prevenzione dell'A.U.S.L. di Cesena.

In casi particolari possono essere consentite canne interne di ventilazione soltanto per i locali di Cat. A , B , C1 e C2 con esclusione dei locali destinati ad abitazione civile o rurale aperte in sommità ed in basso a creazione di tiraggio naturale.

Esse comportano almeno una tubazione di richiamo d'aria per i locali da ventilare.

Tali canne di ventilazione possono essere ammesse solo previo parere dell'Ufficiale Sanitario per particolari tipi di edifici e previa verifica in sede di progetto delle caratteristiche costruttive e di dimensionamento.

Art. 25.

**(Soffitti inclinati)**

Nel caso di soffitti non orizzontali per la determinazione dell'altezza minima consentita viene assunta la media delle altezze che deve essere almeno uguale ai minimi sopraindicati e con minimo assoluto di mt. 2,00 per i locali di Cat. A e C1.

Art. 26.

**(Classificazione dei piani)**

Sono piani abitabili quelli in cui si trovano, anche se in misura parziale, locali di Cat. A , C1 e C2.

Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di Cat. B e C3. anche se gli stessi sono interessati da limitate espansioni di locali di Cat. A., C1 e C2 appartenenti a piani abitabili sovrastanti ed a condizione che tali espansioni non eccedano i 1/10 della superficie complessiva del piano superiore o inferiore.

Art. 27.

**(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. C1 e C2 purché:

- 1) l'altezza netta sia non inferiore a mt. 3,00;
- 2) la quota del soffitto sia in media mt. 1,20 più alta della quota del marciapiede;
- 3) esista una intercapedine con cunetta più bassa del pavimento e con larghezza pari ad un terzo della sua altezza;

- 4) il pavimento posi su un vespaio areato e la falda freatica o la quota di massima piena della fognatura di scarico risultino, attraverso una relazione con calcoli ed elaborati da sottoporre al parere dell'Ufficio Tecnico Comunale, al disotto del piano di posa del vespaio.

L'Amministratore si riserva di esaminare deroghe eventuali a fabbricati compresi nella zona storica, sotto particolari condizioni da stabilire caso per caso.

Art. 28.

**(Sottotetti)**

I vani sotto le falde di tetto, comprese le intercapedini di isolamento delle coperture, non debbono avere altezze medie eccedenti i mt. 2,00, lucernari di illuminazione di superficie maggiore di mq. 0,40 e non possono essere utilizzati che come depositi occasionali.

Sono ammessi sottotetti abitabili a condizione che l'altezza media sia non inferiore a mt. 2,70 con altezza minima non inferiore a mt 1,80 e che le eventuali intercapedini di isolamento, che devono avere una altezza non superiore a mt. 0,50, siano inaccessibili.

In corrispondenza della copertura dei soli volumi tecniche (vani comando ascensori – lavanderie – stenditoi), la consistenza dei quali deve essere commisurata al numero degli alloggi serviti, sono ammessi lucernai di dimensioni maggiori di quelle sopradette.

I sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della Legge Regionale 06.04.1998 n. 11, possono essere adibiti ad abitazione fermo restando il rispetto dei seguenti parametri:

- a) Altezza utile media di mt. 2,40 per i locali di categoria A ( ridotta a mt. 2,20 essendo il Comune di Sogliano al Rubicone , inserito negli ambiti delle Comunità Montane ai sensi della Legge Regionale n. 22 del 19/07/1997 ) e mt. 2,20 per i locali adibiti a categoria B. L'altezza utile media è calcolata dividendo il volume utile della parte di sottotetto la cui altezza superi mt. 1,80 per la superficie utile relativa ;
- b) Il rapporto illuminante , se in falda superiore a 1/16, se in parete verticale 1/8;
- c) Non è ammessa alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde;
- d) I lucernai in falda potranno avere una superficie massima di mq. 1,00 ciascuno in totale non superiore al 5% della falda di copertura

## Capo II – PARAMETRI EDILIZI E DISTANZA TRA I FABBRICATI.

Art. 29.

### (Parametri Edilizi)

Il processo d'intervento è regolato dalla seguenti definizioni e parametri.

#### A) DEFINIZIONE DI SUPERFICIE.

Per la funzione abitativa, le superfici dei complessi edilizi sono classificate in Superficie Utile (Su) e Superficie Non Residenziale (Snr);

**a.1) Superficie utile abitabile (Su):** è costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e delle scale interne la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle superfici non residenziali (Snr);

**a.2) Superficie non residenziale (Snr):** si intende la superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali loggie, balconi, cantinole e soffitte e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni di ingresso, porticati liberi (escluso quelli di uso pubblico), volumi tecnici, rimesse o posti macchina coperti, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella Snr i locali sottotetto aventi altezza virtuale (calcolata come rapporto V7S) inferiore a m. 1,70.

**a.3) Superficie complessiva (Sc):** è data da:  $Sc = Su + 60\% Snr$ .

Per le funzioni direzionali, produttive, alberghiere, agricole, le superfici sono classificate in superficie utile (Sn) e superficie accessoria (Sa):

**a.4) Superficie utile (Sn):** è costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entro terra, compreso i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa.

**a.5) Superficie accessoria (Sa):** si intende la superficie netta destinata a servizio dell'attività quali tettoie, porticati, scale, vani ascensore e montacarichi, centrale termica, elettrica, di

condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.

**a.6) Superficie totale (St):** è data da:  $St = S_n + 60\% S_a$ .

## **B) SUPERFICIE LORDA (SI)**

E' costituita dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra comprensive dei muri perimetrali e di quelli interni, esclusi i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.

## **C) SUPERFICIE COPERTA (Sq)**

E' data dalla proiezione orizzontale dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali, escluso quelli sotto il livello del suolo, compreso i volumi aggettanti chiusi.

## **D) RAPPORTO DI COPERTURA (Q)**

E' il rapporto calcolato in percentuale ( $S_q/S_f$ ) riferito a tutte le opere edificate ( $S_f$ : superficie fondiaria).

## **E) DEFINIZIONE DI SAGOMA**

E' la figura piana definita dal contorno esterno dell'edificio (compreso bow-windows, esclusi sporti aggettanti, balconi inferiori a m. 1.50) con riferimento a proiezioni sia sul piano orizzontale che sui piani verticali.

## **F) DEFINIZIONE DI PIANO DI UN EDIFICIO**

### **f.1) Piano di un edificio**

Si definisce piano di un edifici lo spazio racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). Il soffitto può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo.

## **f.2) Posizione del piano rispetto al terreno**

Per definire la posizione di un piano rispetto al terreno circostante (fuori terra, seminterrato, interrato) si assume la quota altimetrica di un suo elemento di riferimento (pavimento o soffitto) rispetto alla quota del terreno circostante (così come risulta modificato in seguito alle opere di sistemazione), misurata sulla linea di stacco dell'edificio. In caso di terreni con pendenza uniforme o con pendenze variabili lungo il perimetro dell'edificio si assumono rispettivamente la quota media o la media tra le medie. Nel caso di edifici le cui pareti perimetrali risultino separate dal terreno mediante muri di sostegno con interposta intercapedine (scannafosso) di larghezza inferiore all'altezza dell'intercapedine, si considera linea di stacco dell'edificio il limite superiore della intercapedine (bocca dello scannafosso).

## **f.3) Piano fuori terra o piano terra.**

Si definisce piano fuori terra il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante così come risulta modificato anche in seguito alle opere di sistemazione.

## **f.4) Piano seminterrato.**

Si definisce piano seminterrato il piano di un edificio che abbia il pavimento sotto la quota del terreno ed il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a m. . . . rispetto al terreno circostante, misurata sulla linea di stacco dell'edificio. (La quota è indicativa e dovrà essere definita dal Comune in relazione alle caratteristiche del proprio territorio).

## **f.5) Piano interrato**

Si definisce piano interrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota o inferiore a quella del terreno circostante, intesa come linea di stacco dell'edificio. Sono inoltre assimilati ai piani interrati e considerati tali i piani seminterrati con quota del soffitto sopraelevata rispetto alla quota del terreno circostante di una misura inferiore a m. 0,90. (La quota è indicativa e dovrà essere definita dal Comune in relazione alle caratteristiche del proprio territorio).

## **f.6) Soppalco**

S'intende la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio chiuso. Qualora tutta o parte della superficie sovrastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé stante.

## **G) DEFINIZIONI DI ALTEZZE**

**g.1) Altezza utile degli spazi locali ( $H_u$ ):** è data dall'altezza misurata dal pavimento al soffitto. Negli spazi locali aventi soffitti inclinati ad una pendenza o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media risultante dalle altezze minima e massima della parte interessata. Negli spazi locali con soffitti inclinati a più pendenze o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza virtuale data dal rapporto  $V_u/S_u$  dove  $V_u$  è il volume utile dello spazio interessato ed  $S_u$  la relativa superficie utile.

**g.2) Altezza dei piani ( $H_p$ ):** è data dalla differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento all'intradosso del soffitto o della copertura. In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista. Qualora la copertura sia a falde inclinate il calcolo dell'altezza si effettua come al punto precedente.

**g.3) Altezza delle fronti ( $H_f$ ):** è data per ogni fronte dalla differenza fra la quota del marciapiede, ovvero della linea di stacco dell'edificio nella sua configurazione finale e la più alta delle seguenti quote, con esclusione dei manufatti tecnologici:

- intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina  $S_u$ ;
- linea di gronda (per gli edifici con copertura inclinata fino a  $45^\circ$ );
- linea di colmo (per gli edifici con copertura inclinata maggiore di  $45^\circ$ );
- sommità del parapetto in muratura piena, avente l'altezza superiore a ml. 1,20 (per gli edifici con copertura piana).

**g.4) Altezza massima ( $H_m$ ):** è la massima fra le  $H_f$  del fabbricato.

## **H) DEFINIZIONE DI DISTANZE E DI INDICE DI VISUALE LIBERA.**

Le distanze si misurano su di un piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta del fabbricato comprensiva di eventuale elementi aggettanti a m. 1,50.

**h.1) Distanza dai confini di proprietà o di zona (D1):** è la distanza minima intercorrente tra il fabbricato ed il confine di proprietà, di zona, o stradale;

**h.2) Distanza tra edifici (D2):** è la distanza minima intercorrente tra edifici prospicienti;

**h.3) Indice di visuale libera (IvI):** è il rapporto fra la distanza delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona, di proprietà, dai cigli stradali e l'altezza delle fronti stesse (D/hf). In corrispondenza degli angoli del fabbricato, le zone di visuale libera che non devono sovrapporsi, relative ai due fronti, si raccordano con linea retta.

## **I) DEFINIZIONE DI VOLUMI.**

**i.1) Volume Utile (Vu):** definito come somma dei prodotti delle superfici utili per le relative altezze utili.

**i.2) Volume Lordo (Vi):** è il volume complessivo, misurato all'esterno vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori terra, dalla linea di stacco dell'edificio dal terreno circostante con riferimento alla configurazione finale, alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.

**i.3) Volume Totale (Vt):** è il volume complessivo, misurato vuoto per pieno di tutte le parti costruite e dentro terra, dal piano di calpestio più basso alla copertura compresa, escluso i balconi aggettati e le terrazze scoperte, misurato all'esterno.

## **L) DEFINIZIONE DI PARAMETRI URBANISTICI.**

**l.1) Superficie territoriale (St):** per superficie territoriale si intende una porzione di territorio comprendente le aree per urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

**l.2) Superficie fondiaria (Sf):** per superficie fondiaria si intende quella parte di area residua edificatoria che risulterà dalla superficie territoriale deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

**1.3) Superficie minima di intervento (Sm):** per superficie minima di intervento si intende l'area minima richiesta per poter attuare un intervento edilizio diretto.

La superficie minima di intervento è determinata dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G. per ciascuna zona omogenea.

**1.4) Indice di fabbricabilità territoriale (it):** esprime il volume utile massimo realizzabile per ogni ettaro di superficie territoriale (mc./ha).

**1.5) Indice di fabbricabilità fondiaria (If):** esprime il volume utile massimo realizzabile per ogni mq. di superficie fondiaria (mc./mq.).

**1.6) Indice di utilizzazione territoriale (Ut):** esprime la superficie utile massima realizzabile per ogni ettaro di superficie territoriale (mq./ha).

**1.7) Indice di utilizzazione fondiaria (Uf):** esprime la superficie utile massima realizzabile per ogni mq. di superficie fondiaria (mq./mq.).

## **M) DEFINIZIONI PER INTERVENTI IN ZONA AGRICOLA.**

**m.1) Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.):** si intende la superficie fondiaria depurata delle tare improduttive. Per le norme relative alle zone agricole E, si fa riferimento alla S.A.U. dell'Azienda Agricola, intendendo per superficie i terreni in proprietà sottoposti a gestione tecnico-economica unitaria.

**m.2) Imprenditore agricolo a titolo principale:** si considera a titolo principale l'imprenditore agricolo che dedichi all'attività produttiva i due terzi del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dall'attività medesima almeno i due terzi del proprio reddito globale risultante dalla propria posizione fiscale. Nelle zone svantaggiate di cui alla direttiva CEE 75/268, il tempo di lavoro ed il reddito agricolo sono ridotti del 50%.

**m.3) Unità di lavoro a tempo pieno (UI):** si intende una unità di lavoro alla quale corrispondono 288 giornate lavorative annue (equiparate a livello comunitario a 2300 ore annue).

**m.4) Allevamento domestico:** si definisce domestico un allevamento destinato al consumo familiare.

**m.5) Allevamento zootecnico intensivo:** si definisce intensivo un allevamento nel quale il carico complessivo di bestiame medio annuo non supera i 40 q.li di peso vivo per ettaro di S.A.U.. In via transitoria, sino all'approvazione del Piano Zonale Agricolo provinciale, il carico complessivo di bestiame medio annuo non dovrà superare, per gli insediamenti di nuovo impianto, i 20 q.li di peso vivo per ettaro di S.A.U..

**m.6) Allevamento industriale:** si definisce industriale l'allevamento che supera il carico di bestiame per ettaro di cui al numero precedente. Tali allevamenti sono subordinati alla definizione del Piano Zonale Agricolo provinciale nel rispetto di quanto stabilito dal Regolamento CEE 2066/92 che definisce la densità di bestiame per ettaro che il territorio può sopportare, espresso in UBA:

3,5/UBA/ha nel 1993

3,0/UBA/ha nel 1994

2,5/UBA/ha nel 1995

2,0/UBA/ha nel 1996

**m.7) Piano di sviluppo aziendale (P.S.A.):** deve contenere le indicazioni previste dal Regolamento CEE 2328/91 e del testo coordinato di deliberazione della Giunta Regionale pubblicata sul B.U.R. n. 85 del 23/9/88.

**m.8) P.S.A. semplificato:** per piano di sviluppo aziendale si intende la relazione illustrante le caratteristiche dell'azienda prima e dopo gli interventi edilizi previsti relativamente a:

- titolo di godimento dei terreni;
- superficie dell'azienda;
- forma di conduzione dell'azienda;
- giornate lavorative prestate dalla mano d'opera familiare e non;
- produzioni vegetali;
- produzioni animali;
- bilancio alimentare complessivo.

**m.9) Serra fissa:** si intendono le costruzioni stabilmente collegate al suolo mediante opere murarie o simili destinate alla coltivazione di colture specializzate.

### **Capo III- PRESCRIZIONI IGIENICO – EDILIZIE.**

Art. 30.

#### **(Salubrità del terreno)**

Non si possono costruire nuovi edifici su terreno usato come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre e inquinante, se non dopo avere completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

Il terreno umido od esposto all'invasione di acque sotterranee o superficiali deve essere drenato prima di edificarlo.

E' fatto sempre obbligo di impedire che l'umidità salga dalle fondazioni ai muri sovrastanti.

Art. 31.

#### **(Isolamento dalla umidità)**

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo. I locali di Cat. A ed B a piano terra, devono avere il piano di calpestio staccato dal terreno o a mezzo di solaio o a mezzo di vespaio aerato con almeno 50 cm. Di spessore fra il terreno battuto ed il pavimento.

Per i locali di Cat. C1 e C2 può essere ammesso un vespaio di ciottolo di almeno 25 cm. di spessore ed il piano di calpestio deve risultare 15 cm. sul piano di campagna, oppure può essere ammesso che siano circondati da intercapedine come nei casi di cui al precedente art. 27.

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. e B costruiti su vespaio devono essere isolati con strato impermeabile.

Art. 32.

#### **(Isolamento termico)**

Le murature esterne e le coperture interessanti locali della Cat. A e B , devono avere una coibenza pari ad almeno un numero di mattoni pieni di due teste, intonacato da ambe le pareti. (K = 1,4).

Anche i tratti di soffitti e di pavimenti a contatto con l'esterno devono avere una coibenza analoga.

Le pareti divisorie tra i diversi appartamenti devono presentare una coibenza pari ad almeno un muro di mattoni pieni di una testa, intonacato da ambo le parti (K = 2,2).

Art. 33.

**(Isolamento acustico)**

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle ristrutturazioni sostanziali di fabbricati esistenti, deve essere realizzata la protezione contro i rumori indicata di seguito; secondo quanto stabilito dalle norme UNI 8270:1987 e dal D.P.C.M. 05.12.97 All. A, tab. B.

- a) solai (rumore di calpestio) per edifici di abitazioni a più alloggi. E' tollerante un livello massimo di rumore al calpestio per l'ambiente sottostante secondo quanto stabilito dalle norme UNI 8270:1987 parte 7' , para 5.2 e dal D.P.C.M. 05.12.97 All. A, tab. B.
- b) pareti interne (tramezzi). Le pareti divisorie fra appartamenti e quelli fra appartamenti e locali di uso comune (androni, scale, ecc..) devono assicurare un assorbimento acustico medio secondo quanto stabilito dalle norme UNI 8270:1987 parte 7' , para 5.1 e dal D.P.C.M. 05.12.97 All. A, tab. B . Per pareti divisorie tra ambienti di uno stesso appartamento si può ammettere un assorbimento minimo di 30 ab. per le stesse frequenze;
- c) pareti esterne. Per gli edifici fronteggianti strade e piazze i muri perimetrali devono avere un potere fono-assorbente tale da garantire un assorbimento acustico secondo quanto stabilito dalle norme UNI 8270:1987 parte 7' , para 5.1 e dal D.P.C.M. 05.12.97 All. A, tab. B.

Per i serramenti e per le cassette degli avvolgibili devono essere adottate soluzioni quali la perfetta tenuta ed un adeguato spessore di vetri per attenuare i rumori dall'esterno.

Per tutti gli impianti tecnici che possono generare o trasmettere rumore (come meglio definiti all'art. 2 del D.P.C.M. 5.12.97) devono essere rispettati i livelli di rumorosità indicati dalla tab. B, all. A del sopracitato decreto. Il collaudo acustico dell'installazione dovrà essere eseguito da un tecnico competente in acustica, come definito dalla normativa vigente.

Art. 34.

**(Cucine in nicchia)**

In alloggi di superficie netta fino a mq. 100 possono essere consentite cucine in nicchia, con cubatura massima di mc. 15, purchè apprenesi su altro locale regolamentare di ameno mc. 25 (complessivamente mc. 40) e purchè non esista né parete né infisso tra i due locali, e la stessa nicchia risulti dotata di canna fumaria e di una canna di aspirazione indipendente di almeno 200 cmq. di sezione.

Art. 35.

**(Fognature)**

Gli scarichi delle acque nere devono essere convogliati a mezzo di tubazioni munite di sifoni ispezionabili alla rete di fognatura; in mancanza di questa, solo nei casi ammessi dalla Amministrazione Comunale, in fosse settiche (non sono ammessi i pozzi perdenti), approvate dall'Ufficio tecnico comunale, poste almeno ad 1 ml. dal perimetro dell'edificio e 10 ml. da pozzi e prese idriche. Tutte le tubazioni delle acque nere devono essere dotate di ventilazione primaria e secondaria con condutture di areazione di scarico nelle fognature o nei canali pubblici può avvenire soltanto dopo avere ottenuto speciale autorizzazione dal Sindaco.

Art. 36.

**(Dotazione minima di impianto)**

Ogni alloggio deve essere fornite di almeno un servizio igienico completo di WC, bidet, lavabo, doccia e vasca da bagno e lavello, a chiusura idraulica. E' prescritta almeno una canna fumaria.

In uffici, negozi, laboratori, ecc..., a giudizio dell'Ufficiale Sanitario, possono essere consentiti servizi igienici comuni a diverse unità in numero proporzionale agli utenti o dotati di antilatrine con lavabi.

Per alberghi, pensioni ed altre attrezzature di soggiorno turistico dovranno essere previsti gabinetti, luoghi e docce conformi alle rispettive categorie e a norma dei regolamenti vigenti.

Art. 37.

**(Rifornimento idrico e impianti sollevamento acqua)**

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

Nelle zone prive di acquedotto comunale l'acqua per uso domestico può essere prelevata dai pozzi privati, ma in tal caso deve risultare potabile dall'analisi dei Laboratori d'Igiene competenti e l'uso deve essere consentito dall'Autorità sanitaria.

Gli impianti per la distribuzione interna dell'acqua potabile devono essere costruiti conformemente alle prescrizioni contenute nel regolamento comunale per il servizio dell'acquedotto. Per l'installazione di autoclavi occorre l'autorizzazione preventiva del Comune che potrà poi essere revocata qualora si presentino particolari situazioni del servizio di distribuzione dell'acqua.

Art. 38.

**(Camere oscure. Impianti tecnici)**

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 delle vigenti disposizioni in materia, avute in particolare riguardo a quelle contro l'inquinamento atmosferico ed a quelle per la sicurezza e la salubrità.

**Capo IV – PRESCRIZIONI ANTICENDIO E ANTIQUINAMENTO.**

Art. 39.

**(Rinvio a leggi particolari)**

Ascensori e montacarichi e relativi vani corsa, impianti elettrici, impianti termici, autorimesse, depositi di materiale infiammabile sono soggetti a norme e prescrizioni tecniche degli Enti allo scopo preposti.

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

In tutti i casi nella esecuzione di lavori edilizi è fatto obbligo di osservare le prescrizioni tecniche di buone costruzioni ai sensi della legislazione vigente con particolari riguardi alle norme vigenti in materia di prescrizioni antincendio.

Nell'installazione di impianti per l'erogazione del gas di città e del gas liquido in bombole per uso domestico devono essere osservati i seguenti criteri:

- 1) installazione della bombola di g.p.l. all'esterno del locale nel quale trovasi l'apparecchio di utilizzazione (ad esempio: fuori i balconi e in nicchie chiuse ermeticamente verso l'interno del locale ed aerate 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 g.p.l.. 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 e possibilità di sfilamento del tubo stesso;

3) per evitare la fuoriuscita del gas di petroli liquefatto in caso di spegnimento della fiamma, può risultare utile l'applicazione di adatti dispositivi in commercio.

- Provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico.

Al fine di agevolare ed intensificare la lotta contro gli inquinamenti atmosferici si fa obbligo di attenersi alle disposizioni di cui al D.P.R. 203/88 .

## **Capo V – PRESCRIZIONI VARIE.**

Art. 40.

### **(Decoro generale)**

Gli edifici di qualsiasi natura, le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorie, gli infissi, le applicazioni di carattere commerciale reclamistiche, le indicazioni stradali e turistiche e le attrezzature tecniche quali i sostegni e i cavi per energia elettrica e i 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, e tali da non costituire disturbo e confusione visiva.

Art. 41.

### **(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 riparazioni 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 di inadempienza dell'interessato, il Sindaco può provvedere di autorità a spese del medesimo.

Art. 42.

### **(Tabelle stradali e numeri civici, indicatori e apparecchi relativi a servizi pubblici)**

Le tabelle stradali ed i numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione. Inoltre il Comune per ragioni di pubblico interesse ha

diritto di collocare e di fare collocare, previo avviso agli interessati, sui muri esterni dei fabbricati o delle costruzioni di qualsiasi natura, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.

I proprietari non possono né rimuovere né occultarli e devono sostenere le spese per il loro ripristino in caso venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

Art.43.

**(Uscita dalla autorimesse e rampe)**

Le uscite dalle autorimesse, pubbliche o private, verso spazi pubblici devono essere segnalate. Fra le uscite di autorimesse e le uscite pedonali di locali collettivi (scuole, cinema, ecc..) deve intercorrere una distanza minima di almeno 10,00 ml., misurata fra gli stipiti più vicini. In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente, eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti. Se l'uscita dalla autorimessa è costituita da una rampa, tra l'inizio della livelletta inclinata ed il filo dello spazio di pubblico transito deve essere previsto un tratto piano, pari a almeno 5,50 metri di lunghezza.

Art. 44.

**(Elementi aggettanti ed emergenti)**

E' vietata la costruzione di corpi aggettanti chiusi o aperti su spazi pubblici preesistenti, salvo l'aggetto di gronda.

Le emergenze verticali, di parti tecniche dell'edificio dovranno avere un aspetto decoroso.

Art. 45.

**(Intercapedini)**

Il Comune può concedere strisce di terreno pubblico per la creazione di intercapedini purchè si riservi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro e purchè dette intercapedini siano lasciate completamente libere. Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di automezzo, e devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni. Dette intercapedini devono possedere i requisiti di cui all'art. 27.

Art. 46.

**(Recinzioni)**

Le aree non edificate fronteggianti vie o piazze aperte al pubblico passaggio possono essere recintate e delimitate.

Le recinzioni devono avere aspetto decoroso e intonate all'ambiente e sono soggette a concessione edilizia (paragrafo 9, art. 5).

Le recinzioni non devono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione.

Art.47.

**(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 in relazione al carattere dell'edificio e dell'ambiente.

Art. 48.

**(Marciapiedi e porticati)**

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico ed i portici devono essere lastricati con materiali scelti in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale. E' prescritta l'adozione di parapetti e comunque di opere di riparo, per i lati di aree cortilive, altane, ballatoi, terrazze, ecc. comunque accessibili, che prospettino su zone di terreno, rampe, parti di edifici poste ad una quota inferiore, con dislivello maggiore di cm. 50.

Art. 49.

**(Piantumazione dei lotti e delle aree scoperte – Zone verdi e parchi)**

In tutti i progetti edilizi devono essere indicati gli alberi ad alto fusto esistenti e la loro essenza e si fa obbligo del loro mantenimento in condizioni adeguate al loro naturale sviluppo.

In tutte le zone ad eccezione di quelle agricole, sugli elaborati di progetto vanno indicati il numero e la qualità degli alberi che si intendono piantare. Si fa obbligo di almeno un albero di alto fusto per ogni 50 mq. di superficie scoperta, numero ed essenza di dette piante saranno specificate nella concessione edilizia.

E' consentita anche la creazione di giardini pensili.

Le zone verdi, i 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. Qualsiasi sostituzione delle piante di alto fusto in dette zone deve essere autorizzata.

Art. 50.

### **(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 giudizi del Sindaco e sentiti gli organi competenti, non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica e del suolo, o per l'incolumità pubblica e privata.

Art. 51.

### **(Locali per deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani)**

I fabbricati nuovi, ampliati o modificati devono disporre al piano terra di un locale o di un manufatto aerato per il contenimento dei recipienti per la raccolta dei rifiuti solidi urbani.

Art. 52.

### **(Cassette per corrispondenza)**

Tutti i complessi di abitazione, individuale e collettiva, gli edifici industriali e artigianali, gli uffici non previsti di portineria devono essere dotati nell'ingresso o in prossimità di questo di cassette per il recapito della corrispondenza, adatte ad accogliere la normale corrispondenza, giornali e riviste.

## **Capo VI – CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE**

Art. 53.

### **(Norme generali)**

Tutte le attività urbanistiche ed edilizie nel territorio comunale sono disciplinate dal P.R.G. e sono esercitate nell'assoluto rispetto dell'eventuale Piano Regolatore Intercomunale del P.R.G. e dei suoi piani particolareggiati di esecuzione.

Le norme di attuazione dei P.R.G. stabiliscono i criteri di urbanizzazione delle aree nelle varie zone, i volumi massimi, le caratteristiche della edificazione e della rete viaria, i vincoli e le modalità esecutive.

Art. 54.

**(Norme particolari)**

L'autorizzazione a costruire autorimesse private, negozi, padiglioni da giardino, centrali termiche, lavanderie, ecc. 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.

Gli spazi per parcheggiare nelle nuove costruzioni, comprese le ricostruzioni, sono da prevedersi nella misura stabilita dall'art. 14 delle Norme di Attuazione del P.R.G..

L'attività edilizia nel centro storico è regolamentata dalle Norme di Attuazione del P.R.G. (Zona A).

**Capo VII – EDIFICI ED AMBIENTI CON DESTINAZIONI PARTICOLARI.**

Art. 55.

**(Edifici ed ambienti con destinazioni particolari)**

Edifici scolastici, alberghi, edifici collettivi, teatri, cinematografi, collegi, ospedali, case di cura, fabbricati per uso industriale e commerciale, autorimesse ed officine, macelli e mattatoi, magazzini e depositi di merci, impianti sportivi, ecc. sottostanno oltre che alle norme previste nel presente regolamento a quelle previste nelle leggi particolari relative. Fatte salve le quali, sono concessi servizi igienici privi di areazione diretta qualora la ventilazione, mediante canne di aspirazione, che dovranno sfociare liberamente sul tetto dello stabile, sia assicurata con ventilatore meccanico capace di una aspirazione di almeno 15 volumi/h.

Dovrà inoltre essere assicurata l'aspirazione meccanica di odori molesti prodotti da cucine e simili. Tale aspirazione dovrà essere realizzata in modo da garantire l'igiene ed il decoro sia internamente che esternamente all'edificio.

Art. 56.

**(Impianti per lavorazioni insalubri)**

Gli impianti per lavorazioni insalubri di cui al T.U. delle leggi sanitarie devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del citato Testo Unico ed alle previsioni del P.R.G. e sottostanno oltre che alle norme del presente regolamento a quelle previste nelle leggi particolari relative.

Art. 57.

**(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 alle previsioni del P.R.G. e sottostanno oltre che alle norme del presente regolamento a quelle previste nelle leggi particolari relative.

Art. 58.

**(Norme igienico – edilizie particolari per gli impianti industriali ed artigianali)**

Tutti i progetti edilizi da sottoporsi al visto del Sindaco, ai sensi ed effetti dell'art. 220 T.U. LL.SS., concernenti costruzioni di qualsiasi genere, devono essere corredati da una precisa e completa documentazione recante la precisa indicazione della lavorazione che vi si intende svolgere.

Per tutte le zone sprovviste di fognatura pubblica gli interessati dovranno presentare una dettagliata illustrazione grafica corredata da una planimetria generale della zona scala 1:5.000 e dal progetto degli impianti di smaltimento delle acque immonde, con la precisazione del grado di abbattimento dei singoli inquinamenti fuoriuscenti dall'affluente del depuratore e con l'indicazione del recapito finale dei liquami.

Non potranno essere effettuati scarichi dei liquami ed acque usate che presentino concentrazioni di materiale inquinante superiori ai valori indicati nei seguenti articoli.

Art. 59.

**(Depurazione dei fumi)**

Gli stabilimenti industriali, oltre al rispetto, qualora ne ricorrano gli estremi, delle disposizioni di cui all'art. 216 del R.D. 27/7/1934 n. 1265, dovranno installare impianti e dispositivi tali da ridurre al minimo consentito dal progresso della tecnica la emissione di fumi, gas, polveri o esalazioni pericolose o nocive, ai sensi del D.P.R. 203/88

Art. 60.  
**(Varianti)**

Nel caso di variazioni quantitative e qualitative come pure nel caso di modifiche tecnologiche delle attività industriali e zooagricole di cui all'art. 18 paragr. 3 delle Norme di attuazione, gli interessati dovranno chiedere e ottenere la preventiva autorizzazione del Sindaco.

# **TITOLO III**

## **LOTTIZZAZIONI DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO**

### **Capo I – DOMANDA – CONVENZIONE – AUTORIZZARIONE – ESECUZIONE.**

Art. 61.

#### **(Domanda di lottizzazione e documenti a corredo)**

Il proprietario che intende lottizzare aree a scopo edificatorio deve presentare all'Ufficio Tecnico Comunale apposita domanda in carta da bollo, diretta al Sindaco.

Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari essi devono unire alla domanda, oltre agli altri documenti di rito, un atto notarile nel quale dichiarino il loro consenso alla lottizzazione e si impegnino a sostenere gli oneri relativi in solido tra loro.

La domanda deve esser corredata dalla seguente documentazione:

- 1) Rilievo planimetrico ed altimetrico del terreno in scala 1:500, con l'indicazione dei caposaldi di riferimento;
- 2) Planimetria di progetto in scala 1:500;
- 3) Profili altimetrici in scala 1:500 dei fabbricati;
- 4) Schemi planimetrici in scala 1:500 delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, acquedotto, rete di illuminazione, distribuzione della energia elettrica e del gas per uso domestico, spazi di verde attrezzate), con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
- 5) Schemi planimetrici in scala 1:200 dei tipi edilizi previsti dal progetto;
- 6) Tabella dei dati di progetto nella quale devono essere indicati: la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e le relative percentuali, il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria;
- 7) Norme di attuazioni contenenti prescrizioni sui materiali di rivestimento, sui tipi di recinzioni, sulle essenze arboree da impiantare nelle aree verdi, ecc.;
- 8) Relazione illustrativa del progetto, contenente l'inserimento della lottizzazione nello stato di fatto e nelle previsioni urbanistiche ed un programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione;
- 9) Estratto e certificato catastale dei terreni inclusi nella lottizzazione;
- 10) Planimetria su base catastale, in scala 1:2000 riportanti i limiti delle proprietà, nonché destinazioni d'uso del suolo, previste dal P.R.G.;

11) Proposta di conversione.

La presentazione dei documenti di cui ai predetti n. 3 e 4 non è obbligatoria e può essere richiesta dal Sindaco su conforme parere della Commissione Edilizia.

I documenti a corredo, tutti debitamente firmati dal proprietario e dai tecnici che li hanno redatti, devono essere presentati in 5 (cinque) copie.

Art. 62.

**(Proposta di convenzione)**

La proposta di convenzione deve prevedere:

- a) la cessione gratuita delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria (art. 4 Legge 29 sett. 1964 n. 847) e per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al punto seguente;
- b) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle necessarie per allacciare la zona interessata ai servizi pubblici. La quota è determinata in proporzione alla entità ed alle caratteristiche degli insediamenti e delle lottizzazioni;
- c) il termine, non superiore ai 10 (dieci) anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;
- d) l'impegno ad effettuare a titolo di cauzione un deposito, in denaro o mediante fidejussoria, presso il Tesoriere Comunale vincolato a favore del Comune, per un valore pari a . . . . . del costo presunto delle opere di urbanizzazione;
- e) l'impegno ad eseguire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria e, su richiesta del Comune, quelle di urbanizzazione secondaria o quelle per l'allacciamento ai pubblici servizi;
- f) Rimborso delle spese di progettazione per le lottizzazioni compilate d'ufficio ai sensi dell'art. 72 del presente regolamento.

Per i fabbricati dei centri storici del Capoluogo e delle frazioni di Rontagnano, Montepetra e Strigara si applicano le disposizioni degli appositi piani del colore che costituiscono elemento integrativo del presente Regolamento.

Art. 63.

**(Oneri sostitutivi della cessione di aree e della esecuzione delle opere per l'urbanizzazione secondaria)**

Il Comune può convenire che, in luogo della cessione di aree per l'urbanizzazione secondaria, il proprietario versi una somma corrispondente al valore della quota delle aree stesse; in tutti quei casi in cui la cessione dia luogo ad inconvenienti per il Comune; come pure può convenire che in luogo della cessione parziale delle aree per singole opere, vengano cedute integralmente, per la quota corrispondente, le aree occorrenti per una od alcune soltanto di tali opere.

Di conseguenza nel caso di cui al comma precedente il proprietario deve versare la somma corrispondente alla quota degli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria oppure la somma corrispondente alla quota parte degli oneri per le opere necessarie ad allacciare le zone ai pubblici servizi.

Art. 64.

**(Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione)**

Il Sindaco, sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico Comunale e della Commissione Edilizia Comunale, quando la lottizzazione proposta presenti delle difficoltà rispetto alle norme previste per la zona dal P.R.G., respinga la domanda dandone comunicazione scritta all'interessato, restituendo contemporaneamente 3 (tre) delle copie dei documenti presentati a corredo della domanda; quando invece la lottizzazione risulti meritevole di autorizzazione sottopone all'approvazione del Consiglio Comunale il progetto della lottizzazione e lo schema di conversione.

Indi avvenuta l'approvazione di detta deliberazione da parte del Comitato di Controllo, il Sindaco provvede a richiedere il nulla osta alla Sezione Urbanistica Regionale.

Intervenuto detto "Nulla Osta", a norma dell'art. 41 octies della Legge 17 agosto 1942 n. 1150, si procede alla stipula della convenzione che viene registrata e trascritta a cura e spese del lottizzante proprietario.

Il Sindaco, quindi, rilascia l'autorizzazione alla lottizzazione corredata da una copia dei documenti di progetto, notificandola in via amministrativa al proprietario.

Art. 65.

**(Validità della autorizzazione per le lottizzazioni)**

L'autorizzazione per la lottizzazione ha validità massima di 10 (dieci ) anni. Può convenirsi anche un termine più breve.

Art. 66.

**(Opere di urbanizzazione e di allacciamento a pubblici servizi. Progetti relativi – Esecuzioni – Controlli)**

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono tutte quelle espressamente previste nel P.R.G. e nelle relative norme di attuazione.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria quelli delle zone di urbanizzazione secondaria e quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi, devono essere autorizzati così come previsto all'art. 2 del presente regolamento.

Gli uffici e servizi comunali possono, in ogni fase di esecuzione dei lavori, effettuare visite di controllo per accertarne la buona esecuzione e la conformità al progetto, a tal fine il proprietario deve dare comunicazione dell'inizio dei lavori e della ultimazione dei medesimi.

Art. 67.

**(Penalità per inadempienza da parte del lottizzante)**

Qualora scaduto il termine di validità dell'autorizzazione a lottizzare, le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultino inferiori all'80% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.

Art. 68.

**(Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione)**

Lo svincolo della cauzione può avvenire su autorizzazione del Sindaco e nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuarsi a cura e spese del Comune.

Il restauro 50% della cauzione viene svincolato sempre su autorizzazione del Sindaco, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

**Capo II – COMPILAZIONE D'UFFICIO DEI PROGETTI DI LOTTIZZAZIONE.**

Art. 69.

**(Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione)**

Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse.

Se essi non aderiscono il Sindaco provvede per la compilazione d'Ufficio.

Il progetto di lottizzazione una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari della aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro 30 (trenta) giorni dalla notifica, prorogabili a domanda degli interessati, se lo accettino e se intendano attuarlo; ove i proprietari intendano attuarlo il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità delle eventuali richieste degli interessati. In caso contrario il Comune ha facoltà di procedere alla espropriazione delle aree.

Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto di lottizzazione nel termine assegnato o lo presentino incompleto degli elaborati indicati all'art. 64 del presente Regolamento, oppure lo presentino con previsioni differenti rispetto al P.R.G..

# **TITOLO IV**

## **DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**

### **Capo I – DISPOSIZIONI FINALI**

Art. 70.

#### **(Deroghe)**

Il Sindaco previa dichiarazione del Consiglio Comunale ha facoltà di derogare dalle disposizioni del presente Regolamento e dalle Norme di Attuazione del P.R.G. limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

Tale facoltà può essere esercitata subordinatamente al preventivo nulla osta dei competenti Organi ai sensi dell'art. 3 della Legge 21 dicembre 1955 n. 1357.

Art. 71.

#### **(Adeguamento delle costruzioni preesistenti)**

Gli edifici esistenti e non rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento nelle parti interessate dalla ricostruzione o riforma devono adeguarsi alle norme urbanistiche edilizie ed igieniche vigenti.

Art. 72.

#### **(Controlli e repressione di abusi)**

Ai sensi dell'art. 32 della Legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150, il Sindaco esercita mediante i funzionari ed agenti del Comune la vigilanza di tutte le opere che vengono effettuate nel territorio comunale.

Qualora le opere vengano effettuate non conformemente al progetto approvato, oppure nella loro esecuzione non sia tenuto conto delle prescrizioni e delle modalità contenute nella licenza edilizia, il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori riservandosi di prendere i provvedimenti che risultino necessari per apportare le modifiche e per la rimessa in ripristino. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se entro un mese dalla notifica di esse il Sindaco non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.

Per i lavori iniziati senza licenza edilizia o proseguiti dopo la precitata ordinanza di sospensione, le opere vengono considerate abusive ed il Sindaco può, previa diffida e sentito il parere della Sezione

Urbanistica Regionale, ordinare la demolizione delle opere eseguite abusivamente a spese del contravventore senza pregiudizio delle sanzioni penali che possono essere applicate nei confronti del proprietario, del direttore dei lavori e del costruttore congiuntamente responsabili.

Quando l'inosservanza si riferisce ad opere eseguite da Amministratori Statali e organi da esse dipendenti, il Sindaco ne informa il Ministero dei Lavori Pubblici agli effetti dell'art. 29 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150.

Art. 73.

**(Sanzioni)**

Le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento Edilizio vengono applicate ai termini degli art. 107 e seguenti del T.U. della Legge Comunale e Provinciale 3 marzo 1934 n. 383.

La inosservanza alle norme igienico-edilizie sono punibili con le penalità stabilite dall'art. 344 del T.U. sulle Leggi Sanitarie del 27 luglio 1934 n. 1265.

Salvo quanto stabilito dalle Leggi Sanitarie per le contravvenzioni alle norme dei regolamenti locali di igiene, a norma dell'art. 41 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150, sostituite dall'art. 13 della Legge 6 agosto 1967 n. 765, si applica:

- a) l'ammenda fino a Lire un milione per la inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste nell'art. 32 – I° comma – della Legge 17 agosto 1942 n. 1150.
- b) l'arresto fino a sei mesi e l'ammenda fino a Lire due milioni nei casi di inizio dei lavori senza concessione edilizia e di prosecuzione di essi nonostante l'ordine di sospensione o di inosservanza del disposto dell'art. 28 della Legge stessa.

Qualora non sia possibile procedere alla restituzione in pristino ovvero alla demolizione delle opere eseguite senza concessione edilizia o in contrasto con questa, si applica in via amministrativa una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutate dall'Ufficio Tecnico Erariale. Tale disposizione è applicabile anche nel caso di annullamento della concessione edilizia.

Fatte salve le predette sanzioni, le opere iniziate senza la concessione edilizia o in contrasto con la stessa, ovvero sulla base di concessione edilizia successivamente annullata, ai sensi dell'art. 41/ter della Legge 17 agosto 1942 n. 1150, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, né di contributi o di altre provvidenze dello Stato e di Enti Pubblici. Il contrasto deve riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura e superficie coperta che eccedano per singola

unità immobiliare il 2% delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel piano urbanistico.

Art. 74.

**(Entrata in vigore del Regolamento)**

Il presente Regolamento entra in vigore dopo l'approvazione e dopo la successiva prescritta pubblicazione di 15 giorni consecutivi all'Albo Pretorio del Comune e sostituisce ogni altra regolamentazione comunale in materia.

**Capo II – DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

Art. 75.

**(Opere già autorizzate)**

Le opere già autorizzate e non ancora in corso di esecuzione alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, non sono soggette alle nuove disposizioni, purchè l'inizio dei lavori avvenga nei termini di validità della licenza rilasciata e le opere vengano ultimate entro 36 (trentasei) mesi dalla data di inizio.

Art. 76.

**( Occupazione di suolo pubblico )**

Tutte le autorizzazioni e le concessioni alla occupazione di aree pubbliche devono essere controllate, modificate ed eventualmente revocate entro il termine di tre anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, al fine di renderle contrastanti con il pubblico decoro.

Art. 77.

**(Depositi di materiale nelle zone residenziali)**

I depositi di materiali accatastati o alla rinfusa esistenti nelle zone residenziali e nelle fasce di rispetto della viabilità, devono essere eliminate entro il termine di 2 (due) anni dalla entrata in vigore del presente Regolamento.

Art. 78.

**(Canne fumarie)**

Le canne fumarie senza le tubazioni prescritte o che lasciano evidenti tracce all'esterno degli edifici devono essere sostituite con canne regolamentati (o abolite se possibile) entro il termine di 3 (tre) anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

Art. 79.

**(Antenne Radio e T.V.)**

Negli edifici esistenti sulla cui copertura siano installate più di due antenne per radio e per televisione, i proprietari devono provvedere alla sostituzione delle antenne individuali con una unica antenna centralizzata entro il termine di 3 (tre) anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

Art. 80.

**(Autorimesse private, bassi servizi, lavanderie, ecc.)**

Le autorimesse private, le lavanderie e gli altri impianti e costruzioni esistenti indicati al precedente art. 48, non rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento, devono essere adeguati alle norme vigenti entro il termine di 3 (tre) anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.