



COMUNE di SARSINA

PROVINCIA di FORLÌ - CESENA

RUE - VARIANTE 2015
ADOTTATA con DCC n. 66 del 29.12.2015
APPROVATA con DCC n. del

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

Variante 2015

art.29 della L.R. 20/2000 e s.m.i.

ALLEGATO 1

TITOLI ABILITATIVI E PROCEDURE

il Sindaco
Luigino Mengaccini

l' Assessore
Biagio Cerbara

il Progettista
arch. Carlo Lazzari

il Dirigente
ing. Mauro Fabbretti

ELABORATO

2.1



COMUNE DI SARSINA

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO VARIANTE 2015

Ai sensi dell'art. 29 Lr 20/2000 e s.m.

NORME ALLEGATO 1 TITOLI ABILITATIVI E PROCEDURE

Il Sindaco: Luigino Mengaccini
L'Assessore all'urbanistica: Biagio Cerbara
Responsabile Ufficio Tecnico: Ing Mauro Fabbretti
Ufficio Urbanistica: Geom. Graziella Fabbretti
Tecnico incaricato: arch. Carlo Lazzari

Il Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Sarsina è stato:
adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 03.04.2008;
approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 59 del 30.10.2008;
pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna n. 223 del 31.12.2008.

La Variante n.1 al Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Sarsina è stata:
adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 012.07.2012;
approvata con Delibera del Consiglio Comunale n.29 del 10.04.2013;

La Variante 2015 n.2 al Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Sarsina è stata:
adottata con Delibera del Consiglio Comunale n.66 del 29.12.2015
approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. ;
pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna n.

SOMMARIO

PARTE I	ORGANI E STRUTTURE	5
TITOLO I	COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO	5
Art. 1.1	Definizione e compiti.....	5
Art. 1.2	Composizione e nomina	5
Art. 1.3	Funzionamento	5
TITOLO II	SPORTELLO UNICO	6
Art. 1.4	Sportello unico per l'edilizia (SUE)	6
Art. 1.5	Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP)	6
PARTE II	ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA, INTERVENTI SOGGETTI A COMUNICAZIONE E TITOLI ABILITATIVI	7
TITOLO I	VALUTAZIONE PREVENTIVA	7
Art. 2.1	Valutazione preventiva	7
TITOLO II	ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA, CIL, SCIA E PERMESSO DI COSTRUIRE	7
Art. 2.2	Attività edilizia libera e interventi soggetti a comunicazione (CIL).....	7
Art. 2.3	Titoli abilitativi (SCIA e PdC).....	8
Art. 2.4	Soggetti legittimati a richiedere i titoli abilitativi	8
Art. 2.5	Requisiti delle opere edilizie	9
Art. 2.6	Segnalazione certificata inizio attività (SCIA)	9
Art. 2.7	Controlli a campione dalle SCIA e sanzioni.....	10
Art. 2.8	Permesso di costruire (PdC).....	10
Art. 2.9	Permesso di costruire in deroga	10
Art. 2.10	Definizione dei contenuti di alcuni elaborati	10
Art. 2.11	Indagini archeologiche preventive	12
PARTE III	CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	14
TITOLO I	CONCORSO NELLA REALIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI	14
Art. 3.1	Contributo di costruzione	14
Art. 3.2	Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione	14
PARTE IV	NORME PROCEDURALI DURANTE L'ESECUZIONE ED ALLA FINE DEI LAVORI	15
TITOLO I	ESECUZIONE DEI LAVORI	15
Art. 4.1	Conduzione del cantiere	15
Art. 4.2	Vigilanza sull'attività urbanistico edilizia	15
Art. 4.3	Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici	15
TITOLO II	VARIAZIONI AL TITOLO ABILITATIVO E TOLLERANZE	16
Art. 4.4	Varianti in corso d'opera	16
Art. 4.5	Variazioni essenziali	16
Art. 4.6	Tolleranze e deroghe	16
TITOLO III	COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI E CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ	16
Art. 4.7	Certificato di conformità edilizia e agibilità.....	16
Art. 4.8	Verifiche analitiche a campione per il rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità ..	16
Art. 4.9	Dichiarazione di inagibilità	17
PARTE V	PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA) E PIANI D'INVESTIMENTO IN AZIENDA AGRICOLA (PIAA)	18
TITOLO I	PIANI URBANISTICI ATTUATIVI	18
Art. 5.1	Piani urbanistici attuativi (PUA)	18
Art. 5.2	Documenti costitutivi dei PUA.....	18
Art. 5.3	Esame preliminare	20
Art. 5.4	Procedimento di approvazione del PUA di iniziativa pubblica.....	20
Art. 5.5	Domanda e procedura di approvazione dei PUA di iniziativa privata.....	21
TITOLO II	PIANI DI INVESTIMENTO IN AZIENDA AGRICOLA E PROGETTI (PIAA)	22
Art. 5.6	Elementi costitutivi dei PIAA e procedure d'approvazione	22

PARTE VI	DISPOSIZIONI VARIE	24
TITOLO I	DISPOSIZIONI VARIE	24
Art. 6.1	Autorizzazioni.....	24
Art. 6.2	Occupazione temporanea di suolo pubblico.....	24
Art. 6.3	Progetti e programmi per settori specifici	24

PARTE I ORGANI E STRUTTURE

TITOLO I COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO

Art. 1.1 Definizione e compiti

1. Il Comune/i istituisce, in forma singola o associata, la *Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio (CQAP)* quale organo consultivo nel settore urbanistico ed edilizio al quale spetta l'emanazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale.
2. La CQAP si esprime:
 - a) sul rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici;
 - b) sugli interventi edilizi sottoposti a SCIA e permesso di costruire negli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale individuati dagli strumenti urbanistici comunali, ai sensi dell'articolo A-9, commi 1 e 2, dell'Allegato della Lr. 20/2000, ad esclusione degli interventi negli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda del D.lgs 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della L 137/2002);
 - c) sulla collocazione delle insegne di esercizio, dei cartelli pubblicitari e delle tende solari nei centri storici di Sarsina, Ranchio, Calbano e Castel d'Alfero;
 - d) sull'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi (PUA).
3. I pareri sono espressi in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi, tra cui l'accessibilità, usabilità e fruibilità degli edifici esaminati, ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale.

Art. 1.2 Composizione e nomina

1. La CQAP costituisce organo a carattere esclusivamente tecnico, con componenti solo esterni all'amministrazione comunale, i quali presentano una elevata competenza, specializzazione ed esperienza in materia edilizia, urbanistica, beni culturali, paesaggio, restauro e storia dell'architettura. E' nominata dalla Giunta Comunale ed è composta da n. 5 (cinque) componenti e di eventuali n. 4 (quattro) membri supplenti.
2. All'atto del suo insediamento la CQAP nomina il Presidente e il Vice Presidente.
3. La CQAP resta in carica tre anni ed i suoi componenti possono essere confermati consecutivamente una sola volta:
 - a) i membri che non partecipano a tre sedute consecutivamente, senza giustificati motivi, decadono dalla carica;
 - b) in caso di dimissioni, decadenza o morte di uno o più membri della Commissione, la Giunta Comunale provvede alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo di durata di carica della Commissione;
 - c) partecipa alle sedute il Responsabile del Settore il quale svolge funzione di Segretario o può delegare tale funzione ad altro personale del Settore.

Art. 1.3 Funzionamento

1. La CQAP si riunisce nella Sede Comunale. La convocazione deve essere comunicata per iscritto (anche mail), sentito il Presidente, dal Responsabile del Settore con adeguato anticipo. Le riunioni della CQAP sono valide se intervengono almeno 3 (tre) componenti. Nel caso di assenza del Presidente ne assume le funzioni il Vicepresidente.
2. L'ordine del giorno della commissione contiene tutte le pratiche trasmesse dal responsabile del procedimento, secondo l'ordine di presentazione. I pareri sui progetti devono essere espressi entro i termini previsti dagli artt. 14 (SCIA), 15 (SCIA differita), 18 (PdC) della LR 15/2013 e dagli artt. 5.4 e 5.5

(PUA) del presente Allegato. Decorso tale termine senza la formulazione del parere della CQAP, il responsabile del procedimento formula la proposta motivata per l'emanazione del provvedimento precisando il mancato parere al Sindaco.

3. La CQAP esprime i seguenti pareri:
 - a) parere favorevole;
 - b) parere favorevole con eventuali prescrizioni;
 - c) parere contrario 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.
4. La CQAP, qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può:
 - a) richiedere elaborati aggiuntivi e/o particolari modalità rappresentative;
 - b) convocare il progettista;
 - c) effettuare sopralluoghi.Il progettista può motivatamente chiedere di poter illustrare alla CQAP il progetto prima della sua valutazione.
5. E' di norma presente ai lavori della CQAP il responsabile del procedimento che ha curato l'istruttoria dei progetti o degli atti da valutare in qualità di Segretario.
6. Delle adunanze della CQAP viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente, dal Segretario e da un Commissario, che riporta i pareri espressi sui singoli progetti posti all'ordine del giorno. Il Segretario, inoltre, appone sui disegni del progetto la dicitura: "Esaminato nella seduta del ... dalla CQAP" completata dalla data e dalla vidimazione del Presidente e di un Commissario. I pareri della Commissione sono resi noti al pubblico, nelle forme previste.
7. Le determinazioni conclusive del dirigente preposto allo Sportello unico non conformi, anche in parte, al parere della Commissione sono immediatamente comunicate al Sindaco per lo svolgimento del riesame di cui all'art. 27 della LR 15/2013.

TITOLO II SPORTELLO UNICO

Art. 1.4 Sportello unico per l'edilizia (SUE)

1. La gestione dei procedimenti abilitativi inerenti gli interventi che riguardano l'edilizia residenziale e le relative funzioni di controllo, sono attribuite ad un'unica struttura, denominata Sportello unico per l'edilizia (SUE) costituita dal Comune o da più Comuni associati secondo quanto disposto dall' **art. 4** della **LR 15/2013**.

Art. 1.5 Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP)

1. La gestione dei procedimenti abilitativi inerenti la realizzazione e la modifica degli impianti produttivi di beni e servizi, disciplinati dal decreto del Presidente della Repubblica n.160 del 2010 sono attribuiti allo Sportello unico per le attività produttive (SUAP) secondo quanto disposto dall' **art. 5** della **LR 15/2013**.

PARTE II ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA, INTERVENTI SOGGETTI A COMUNICAZIONE E TITOLI ABILITATIVI

TITOLO I VALUTAZIONE PREVENTIVA

Art. 2.1 Valutazione preventiva

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione della SCIA o al rilascio del permesso di costruire può chiedere preliminarmente allo Sportello unico per l'edilizia una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento, secondo quanto stabilito dall' **art. 21** della **LR 15/2013**, allegando una relazione predisposta da un professionista abilitato contenente i principali parametri progettuali.
2. I contenuti della valutazione preventiva sono i seguenti:
 - a) descrizione dello stato di fatto dell'area d'intervento contenente l'individuazione e segnalazione di:
 - sistemi, ambiti, aree come definiti dalla pianificazione comunale (PSC e RUE);
 - vincoli (paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, fasce di rispetto, classificazione acustica, ecc.);
 - indici urbanistici, parametri edilizi, interventi edilizi ammessi, destinazioni d'uso e quanto altro stabilito dalla strumentazione urbanistica comunale;
 - impianti e reti tecnologiche esistenti;
 - documentazione fotografica;
 - b) descrizione dell'intervento proposto e tabella di comparazione degli indici, parametri, ecc. tra lo stato di fatto e lo stato modificato;
nei casi in cui sia richiesta una valutazione preventiva per interventi complessi e/o per PdC convenzionato:
 - c) planimetrie dello stato di fatto in scala adeguata (minimo 1/500);
 - d) planimetrie esplicative con individuazione e dimensionamento di massima dell'intervento, delle funzioni da insediare, delle aree per dotazioni da cedere o monetizzare (minimo in scala 1/500);
 - e) relazione sulla sostenibilità e ammissibilità dell'intervento proposto in merito alle infrastrutture per urbanizzazione dell'insediamento (sistema fognario, servizio idrico e gas, ecc.);
 - f) quanto altro eventualmente richiesto dagli Uffici tecnici comunali sulla base delle specificità dell'intervento.
4. Il rilascio della valutazione preventiva è subordinato al pagamento corrispondente ai diritti di segreteria corrispondenti al titolo abilitativo richiesto fintanto che non saranno emessi gli Atti regionali di coordinamento tecnico di cui alla LR 15/2013, art. 12, comma 4, lettera d).

TITOLO II ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA, CIL, SCIA E PERMESSO DI COSTRUIRE

Art. 2.2 Attività edilizia libera e interventi soggetti a comunicazione (CIL)

1. Nel rispetto della disciplina dell'attività edilizia costituita:
 1. dalle leggi e dai regolamenti in materia urbanistica ed edilizia;
 2. dalle prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti ed adottati;
 3. dalle discipline di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia tra cui la normativa tecnica di cui all'art. 2.5;
 4. dalle normative sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali e di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico gravanti sull'immobile;sono attuati liberamente senza titolo abilitativo o previa comunicazione di inizio lavori (**CIL**) gli interventi di cui all' **art. 7** della **LR 15/2013**.

2. La disciplina della **CIL** è stabilita dai commi **5, 6 e 7** dell'**art. 7** della **LR 15/2013**. La documentazione da allegare alla CIL è indicata nella Modulistica Edilizia Unificata della Regione ER o stabilita dalle procedure telematiche ai sensi dell'art. 3 LR 15/2013.
3. L'accertamento della mancanza di un'autorizzazione o di altro atto di assenso richiesto dalla normativa di settore, quale presupposto necessario all'inizio dei lavori, comporta l'adozione dei provvedimenti, cautelari o definitivi, previsti dalla normativa di settore che risulti non rispettata.
4. Le sanzioni per gli interventi di attività edilizia libera sono disciplinate dall' art. **16bis** della **LR 23/2004**.

Art. 2.3 Titoli abilitativi (SCIA e PdC)

1. Fuori dai casi di cui all' art. 2.2 (attività edilizia libera e CIL), l'attività edilizia, anche su aree demaniali, è soggetta a titolo abilitativo ed è subordinata, salvi i casi di esonero, alla corresponsione del contributo di costruzione.
2. I titoli abilitativi sono:
 - la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (**SCIA**)
 - il Permesso di Costruire (**PdC**);
 e sono disciplinati dall'art. **9** della **LR 15/2013**.
3. I titoli abilitativi devono essere conformi alla disciplina dell'attività edilizia costituita:
 - a) alle leggi e dai regolamenti in materia urbanistica ed edilizia;
 - b) dalle prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti e adottati;
 - c) dalle discipline di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa tecnica vigente di cui all'art. 2.5 requisiti delle opere edilizie;
 - d) dalle normative sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali e di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, gravanti sull'immobile.
4. Non sono soggetti a titoli abilitativi gli interventi di cui all'art. **10** della **LR 15/2013**. Sono inoltre fatte salve la Procedura Abilitativa Semplificata (PAS) e la comunicazione per gli impianti alimentati da energia rinnovabile, nonché ogni altra procedura autorizzativa speciale prevista dalle discipline settoriali che consente la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio.

Art. 2.4 Soggetti legittimati a richiedere i titoli abilitativi

1. Nelle more dell'approvazione degli Atti di coordinamento tecnico regionale di cui al comma 4, art. 12 della LR 15/2013 sono legittimati a richiedere i titoli abilitativi i seguenti soggetti, nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:
 - a) il proprietario dell'immobile;
 - b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
 - c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
 - d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria;
 - e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
 - f) il locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile o eventualmente rientranti nel contratto;
 - g) l'affittuario agrario (L 11/1971 e L 203/1982) ed il concessionario di terre incolte (dl 279/1944), limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali;
 - h) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
 - il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
 - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
 - per i beni dello Stato, gli aventi titolo al godimento del bene, rilasciato dai competenti organi dell'amministrazione statale;
 - colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
 - i) le aziende erogatrici di pubblici servizi (Enel, Telecom, Hera, ecc..) anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali,

purché sia stato sottoscritto un accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento;

- l) in luogo del titolare possono presentare domanda:
- il delegato, procuratore o mandatario;
 - il curatore fallimentare;
 - il commissario giudiziale;
 - l'aggiudicatario di vendita fallimentare.

Art. 2.5 Requisiti delle opere edilizie

1. L'attività edilizia è subordinata alla conformità dell'intervento alla normativa tecnica vigente, tra cui i requisiti antisismici, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitari, di efficienza energetica, di superamento e non creazione delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologico-cognitive come stabilito dall' art. 11 della LR 15/2013.
2. Nell'Allegato 2 alle norme del RUE sono individuati i principali requisiti tecnici, igienici e di sicurezza delle opere edilizie.

Art. 2.6 Segnalazione certificata inizio attività (SCIA)

1. Sono obbligatoriamente subordinati a SCIA gli interventi non riconducibili all'attività edilizia libera e non soggetti a permesso di costruire, tra cui quelli indicati al comma 1 dell' art. 13 della LR 15/2013.
2. I movimenti di terreno¹ superiori a 30 m³ e/o scavi di profondità superiore a 1,00 m sono definiti "Significativi movimenti di terra" ai sensi della lettera m) dell'Allegato alla LR 15/2013 e pertanto sono soggetti a SCIA.
2. Sono individuati dal presente RUE i seguenti ulteriori interventi soggetti a SCIA²:
 - a) le serre permanenti, di H (altezza massima) ≤ 3,00 m e Sq (superficie coperta) ≤ 50 m²;
 - b) le piccole costruzioni in legno o in altri materiali prefabbricati e comunque non in muratura, con Sul massima ≤ 24 m²;
 - c) pergolati, pensiline e gazebo qualora non si configurino come elementi d'arredo di cui all'art. 1.4 lettera e.3 delle Norme del Rue;
 - d) gli allestimenti temporanei³ (dehors) di cui alla lettera e), comma 1, art. 2 dell'Allegato 6 alle norme del RUE nei centri e nuclei storici⁴ di Sarsina, Ranchio, Calbano e Castel d'Alfero previo parere della competente Soprintendenza.
3. Sono inoltre soggette a SCIA;
 - a) la realizzazione di piscine private, senza scopo di lucro, nelle aree pertinenziali degli edifici⁵;
 - b) il frazionamento di unità immobiliari di cui alla lettera g), comma 1, art. 32 della LR 15/2013⁶
4. Nei centri e nuclei storici di cui all'art. A7 dell'Allegato alla LR 20/2000 gli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti mediante demolizione e successiva ricostruzione del fabbricato, con modifiche agli originari parametri, solo qualora previsto dalla specifica disciplina particolareggiata (PSC).
5. Nel caso di opere da effettuarsi in esecuzione di ordinanze urgenti emanate dal Sindaco ai sensi dell'art. 54 del D.lgs 267/2000, non è richiesta la SCIA per le sole opere ingiunte.
6. La SCIA è disciplinata dall' art. 14 (Disciplina della SCIA), art. 15 (SCIA con inizio lavori differito) e art. 16 (Validità della SCIA) della LR 15/2013.

¹ Movimenti morfologici del suolo non a fini agricoli e comunque estranei all'attività edificatoria quali gli scavi, i livellamenti, i riporti di terreno e gli sbancamenti.

² Ai sensi del comma 2 art. 13 LR 15/2013 (gli strumenti urbanistici comunali possono individuare gli interventi di nuova costruzione disciplinati da precise disposizioni sui contenuti planovolumetrici, formali, tipologici e costruttivi, per i quali gli interessati, in alternativa al permesso di costruire, possono presentare una SCIA).

³ Si veda Sentenza della Sesta Sezione del Consiglio di Stato depositata in data 01.12.2014.

⁴ Centri storici di Sarsina, Ranchio, nuclei storici di Calbano e Castel d'Alfero

⁵ ,Ai sensi della lettera i), comma 1, art. 7 della LR 15/2013.

⁶ Come stabilito all'art.3 dell'Allegato alla DGR 75/2014

7. La documentazione, gli elaborati e le autorizzazioni da allegare alla SCIA sono indicati nella Modulistica Edilizia Unificata della Regione ER.

Art. 2.7 Controlli a campione dalle SCIA e sanzioni

1. L'amministrazione comunale, qualora le risorse organizzative non consentono di eseguire la verifica sistematica della sussistenza dei requisiti richiesti dalla normativa e dagli strumenti territoriali ed urbanistici per l'esecuzione dell'intervento, esegue, ai sensi del comma 5⁷, art. 14 della LR 15/2013, un controllo a campione di almeno il **25%** delle SCIA presentate.
2. I criteri per la definizione dei campioni delle SCIA soggette a controllo cui al comma 1 sono stabiliti dalla **DGR 76/2014**.
3. Le sanzioni per interventi edilizi eseguiti in assenza o in difformità o per mancata SCIA sono stabilite dagli **artt. 16 e 18 della LR 23/2004**.

Art. 2.8 Permesso di costruire (PdC)

1. Sono subordinati a permesso di costruire gli interventi di cui all'**art. 17 della LR 15/2013**.
2. Nel caso di opere da realizzare in esecuzione di ordinanze urgenti emanate dal Sindaco ai sensi dell'art. 54 del D.lgs 267/2000, non è richiesto il permesso di costruire, limitatamente alle opere ingiunte.
3. Il procedimento, le caratteristiche e l'efficacia del PdC sono stabilite dagli **artt. 18 e 19 della LR 15/2013**.
4. Nelle more dell'approvazione dell'Atto di coordinamento tecnico regionale di cui alla lettera c), comma 4, art. 12 della LR 15/2013, il termine di 60 giorni previsti per l'istruttoria cui al comma 4 dell'art. 18 della LR 15/2013 è raddoppiato per i seguenti progetti particolarmente complessi:
 - a) interventi soggetti a PdC convenzionato;
 - b) interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune.
5. La documentazione, gli elaborati e le autorizzazioni da allegare al PdC sono indicati nella Modulistica Edilizia Unificata della Regione ER.

Art. 2.9 Permesso di costruire in deroga

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico secondo quanto disposto dall' **art. 20 della LR 15/2013**, previa deliberazione del Consiglio comunale.

Art. 2.10 Definizione dei contenuti di alcuni elaborati

1. Nella tabella seguente sono indicati i contenuti⁸ di alcuni elaborati necessari per la SCIA o la richiesta di PdC.

Definizione dei contenuti di alcuni elaborati di cui agli artt. 2.6 e 2.8		
<i>numerazione elaborati</i>	<i>Elaborato</i>	<i>Contenuti</i>
	Documentazione catastale	Estratto di mappa. La planimetria catastale, se esistente, può essere presentata qualora possa chiarire aspetti relativi alle fasi costruttive dell'edificio; la visura catastale, anche storica, può essere presentata qualora i dati in essa contenuti possano risolvere dubbi riguardo la destinazione d'uso o altro.
	Elenco precedenti edilizi	Elenco degli estremi dei precedenti titoli abilitativi edilizi, rilasciati dal Comune, riferiti all'immobile oggetto di intervento. In assenza di tali atti

⁷ Controlli a campione da compiersi entro 30 giorni dalla presentazione della SCIA ovvero successivi alla verifica di completezza della documentazione allegata di cui all'art. 14, comma 4, della LR 15/2013

⁸ Come previsto nell'Allegato B, Sezione 3 della DAL 279/2010

		potrà essere presentata documentazione catastale di impianto (1939) o altri documenti probatori. E' necessario elencare anche eventuali valutazioni preventive già rilasciate, piani attuativi connessi con l'intervento, titolo abilitativo per opere di urbanizzazioni connesse con l'intervento o precedenti progetti presentati sullo stesso lotto e non realizzati.
	Documentazione fotografica dello stato di fatto	Documentazione fotografica idonea ad una lettura completa, chiara ed univoca della consistenza del lotto o dell'immobile oggetto d'intervento (compresi i locali interni se interessati dai lavori), nonché delle aree ed edifici contermini e delle preesistenze vegetazionali. Le immagini sono accompagnate da indicazione planimetrica dei punti di ripresa.
	Elaborati grafici dello stato di fatto (rilievo)	Per interventi di nuova costruzione: planimetria generale dello stato dei luoghi e delle aree attigue (di norma in scala 1/500) che riporti la toponomastica, i profili altimetrici del terreno, le distanze degli immobili oggetto di intervento dai confini di proprietà, da strade, percorsi, edifici limitrofi, con indicazione delle specie arboree, di tutte le reti tecnologiche esistenti (relativamente all'area di intervento) e di ogni elemento che possa caratterizzare il contesto del progetto, compresa la segnalazione di eventuali vincoli di rispetto e di eventuali servitù di uso pubblico (devono essere riportate le servitù di uso pubblico rilevabili dagli strumenti urbanistici, o dagli inventari del patrimonio comunale o dagli elenchi comunali delle strade vicinali, nonché, in ogni caso, le servitù costituite su passaggi di accesso a beni demaniali). Le informazioni sullo stato di fatto possono essere anche desunte dalla Carta tecnica regionale o dal Data Base Topografico. Per interventi su edifici esistenti: planimetria generale (di norma in scala 1/1000 o 1/500) che consenta l'individuazione dell'area e dell'immobile oggetto di intervento, con indicazione della toponomastica, delle distanze dai confini e di eventuali specie arboree; rilievo quotato in scala adeguata (di norma 1/100) delle parti di immobile oggetto di intervento (piante, prospetti e sezioni necessarie a descrivere adeguatamente il manufatto) con indicazioni della destinazione d'uso dei locali, dei rapporti illuminazione-ventilanti, delle altezze interne dei locali e di tutte le informazioni utili a comprendere la consistenza dell'immobile su cui si interviene.
	Relazione tecnico descrittiva	Deve contenere le seguenti informazioni: - tipologia di intervento (Nuova costruzione, ristrutturazione, etc.); - tipologia del manufatto; - ubicazione dell'intervento; - classificazione urbanistica; - vincoli (di legge, da piani sovraordinati, comunali, fasce di rispetto, servitù di uso pubblico); - (nel caso si realizzi o si intervenga su un edificio) verifica del rispetto dei valori massimi di edificazione; conteggi superfici utili, accessorie, superfici permeabili; verifica standard e parcheggi pertinenziali ed eventuali monetizzazioni degli standard; destinazioni d'uso; situazione rispetto allo scarico dei reflui; - descrizione e motivazione delle scelte progettuali (es. per un edificio: struttura, tamponature, infissi esterni, caratteristiche dimensionali (metriche e volumetriche) e prestazionali, scelta dei materiali di finitura e colori e relazione con il contesto). La relazione può inoltre contenere (qualora non siano distinti in altri elaborati): - dichiarazione di intervento soggetto (o meno) alle normative per l'abbattimento delle barriere architettoniche, per la prevenzione incendi, per la vulnerabilità sismica, etc.
	Elaborati grafici dello stato legittimo	Copia dell'ultimo progetto presentato per l'immobile per il quale sia stato rilasciato un titolo abilitativo. Per i fabbricati costruiti fuori dai centri abitati prima del 01.09.1967 in assenza di strumenti urbanistici (entrata in vigore della L. 765/1967), tale documentazione può essere sostituita da copia della planimetria catastale d'impianto.
	Elaborati grafici comparativi tra stato di fatto e stato legittimo	Gli elaborati devono ricomprendere tutte le piante, le sezioni e i prospetti in scala adeguata (di norma in scala 1/100) necessari ad evidenziare, attraverso la sovrapposizione dei due disegni, le differenze tra l'ultimo stato legittimato (o, nei casi previsti, la planimetria catastale d'impianto) e il rilievo del manufatto. Devono essere evidenziati con campitura rossa tutti gli elementi rilevati che nello stato legittimo o non erano presenti, o

		sono stati tamponati, o si trovano in posizione diversa da quanto indicato; devono essere evidenziati con campitura gialla gli elementi presenti nello stato legittimo che, viceversa, si rileva che siano assenti o demoliti o spostati.
	Elaborati grafici di progetto	<p>Gli elaborati devono ricomprendere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Posizionamento del progetto su CTR o DB Topografico - Planimetria generale di progetto, di norma in scala 1/500 o 1/200, con indicazione quotata delle distanze dai confini e quote planimetriche e altimetriche riferite a strade e percorsi limitrofi; indicazione dei manufatti in progetto e di quelli attigui, di parcheggi, accessi e recinzioni; indicazione di eventuali corsi d'acqua, fasce di rispetto e altri vincoli; indicazione dell'arredo urbano, delle pavimentazioni e dell'organizzazione delle aree verdi con le essenze arboree e arbustive nel loro sviluppo definitivo, nonché di ogni altro elemento utile per valutare l'inserimento del progetto nel contesto di appartenenza; - Planimetria in scala adeguata (di norma 1/200 o 1/100) che rappresenti gli schemi di progetto delle reti tecnologiche all'esterno dell'edificio e l'eventuale posizione di macchinari e apparecchiature, le canne di smaltimento e di captazione, i contatori e ogni altro elemento tecnico principale; - Piante di progetto, di norma in scala 1/100 o 1/50, debitamente quotate, di tutti i livelli non ripetitivi dei fabbricati, con l'indicazione della destinazione dei singoli locali e della relativa superficie utile e accessoria e del rapporto aero-illuminante; pianta della copertura con indicazione delle falde e delle pendenze, volumi tecnici e lucernai; - Sezioni di progetto, di norma in scala 1/100 o 1/50, debitamente quotate, in numero tale da descrivere compiutamente l'intervento edilizio, e comunque non meno di due; - Prospetti di progetto, di norma in scala 1/100 o 1/50, di tutti i fronti del manufatto, con indicazione dei materiali impiegati e, almeno su una copia, dei colori risultanti; quando trattasi di edifici costruiti in aderenza, i prospetti dovranno rappresentare anche parte degli edifici contermini; - Eventuali particolari architettonici in scala adeguata se utili per una più completa e accurata descrizione dell'opera progettata. <p>Per quanto riguarda gli ampliamenti e altre opere sull'esistente, gli elaborati di progetto sopra descritti potranno essere limitati alla parte che viene modificata, senza tralasciare eventuali effetti sulla sagoma e sui prospetti, distanze dai confini etc.</p>
	Elaborati grafici comparativi tra stato i fatto e progetto (giallo e rosso)	<p>Gli elaborati devono ricomprendere tutte le piante, le sezioni e i prospetti in scala adeguata (di norma 1/100) necessari ad evidenziare, attraverso la sovrapposizione dei due disegni, le differenze tra lo stato di fatto (rilievo) e il progetto. Devono essere evidenziati con campitura rossa tutti gli elementi che nel progetto sono di nuova realizzazione o vengono tamponati; devono essere evidenziati con campitura gialla gli elementi esistenti che vengono demoliti comprese le nuove aperture di porte e finestre. Eventuali elementi sostituiti (demoliti e ricostruiti nella stessa posizione) sono evidenziati con un tratteggio giallo e rosso.</p>

Art. 2.11 Indagini archeologiche preventive

1. Le indagini archeologiche preventive, da effettuarsi nei siti individuati dal PSC (preliminari ad interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia comportanti movimenti di terreno e scavi di qualsiasi natura⁹) e nelle aree soggette a specifico vincolo archeologico, sono soggette all'Autorizzazione e alla Direzione scientifica da parte della competente Soprintendenza per i Beni Archeologici. Si specifica, ai commi successivi la procedura, richiesta.
2. Il proprietario dell'immobile o chi ne abbia titolo per intervenire invia alla Soprintendenza la comunicazione dell'intervento d'indagine preventiva che intende realizzare corredata da:

⁹ Ai fini dell'applicazione della normativa di tutela delle potenzialità archeologiche del territorio si definiscono "scavi e/o modificazioni del sottosuolo" gli interventi, da qualunque soggetto effettuati, che eccedano la normale prassi di lavorazione agronomica corrispondente all'arativo (50 cm), compreso attività che non prevedano asportazione di terreno, come l'installazione di pali.

- a) dati anagrafici del proprietario dell'immobile;
 - b) zona di potenzialità archeologica in cui ricade l'intervento¹⁰;
 - c) tipo d'intervento che si intende realizzare nell'area;
 - d) nominativo dell'archeologo responsabile del cantiere e dell'eventuale ditta archeologica incaricata;
 - e) indicazione delle indagini di controllo archeologico preventivo che si intende effettuare;
- alla domanda va allegata la seguente documentazione:
- 1) Estratto della tavola del PSC¹¹ con individuazione della zona di interesse storico –archeologico ed estratti, ove esistenti, della “Carta delle evidenze storico – archeologiche”, della “Carta delle potenzialità archeologiche del territorio” (Elaborati del Quadro conoscitivo PSC) e della tavola “Tutela delle potenzialità archeologiche” del PSC;
 - 2) elaborati grafici relativi alle opere di scavo e/o modificazione del sottosuolo (di norma planimetria e sezioni in scala 1/200);
 - 3) sintetica relazione illustrativa delle opere di scavo e/o modificazione del sottosuolo.
3. A seguito della domanda di cui al comma 1 va comunicata alla Soprintendenza la data di inizio delle indagini di controllo archeologico previste confermando il nominativo dell'archeologo responsabile del cantiere e della ditta esecutrice;
4. A seguito delle indagini preventive:
- a) qualora non siano rinvenute tracce di depositi, l'archeologo responsabile di cantiere redige una “Relazione sulle indagini archeologiche preventive” che è inviata alla Soprintendenza, dopodiché è possibile presentare al Comune la richiesta per l'intervento urbanistico o edilizio corredata dalla Relazione di cui sopra e dal nulla osta della Soprintendenza;
 - b) qualora siano rinvenuti depositi archeologici il proprietario dell'immobile comunica immediatamente il rinvenimento alla Soprintendenza. A conclusione di tutte le indagini l'archeologo responsabile di cantiere redige la “Relazione conclusiva” che è inviata alla Soprintendenza, dopodiché è possibile presentare al Comune la richiesta per l'intervento urbanistico o edilizio sulla base delle prescrizioni della Soprintendenza allegando la Relazione di cui sopra e le prescrizioni della Soprintendenza.

¹⁰ Solo nel caso sia presente la “Carta delle potenzialità archeologiche del territorio”

¹¹ Tavole B1

PARTE III CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

TITOLO I CONCORSO NELLA REALIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

Art. 3.1 Contributo di costruzione

1. Fatti salvi i casi di riduzione o esonero di cui all' **art. 32** della **LR 15/2013**, il proprietario dell'immobile o colui che ha titolo per chiedere il rilascio del permesso di costruire (PdC) o per presentare la SCIA è tenuto a corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione secondo quanto stabilito dagli **artt. 29 e 34** della **LR 15/2013**.

Art. 3.2 Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione

1. Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi di ristrutturazione edilizia o agli interventi che comportano nuova edificazione o che determinano un incremento del carico urbanistico secondo quanto stabilito all' **art. 30** della **LR 15/2013**.
Il Comune, con apposita deliberazione, specifica le metodologie e i criteri per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione sulla base delle tabelle parametriche definite ed aggiornate¹² dalla Regione ER.
Il Piano energetico per l'energia sostenibile (PAES) potrà prevedere riduzioni degli oneri per particolari lavori.
2. Il costo di costruzione per i nuovi edifici e per gli interventi di ristrutturazione edilizia è disciplinato dall'**art. 31** della **LR 15/2013**.
Il Comune, con apposita deliberazione, approva la normativa relativa al costo di costruzione sulla base delle determinazioni della Regione ER e provvede agli adeguamenti annuali in ragione dell'avvenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istat.

¹² Ai sensi del comma 4 dell'art. 30 della LR 15/2013 fino alla ridefinizione delle tabelle parametriche continuano a trovare applicazione le deliberazioni del Consiglio regionale n. 849/1998 e 850/1998.

PARTE IV NORME PROCEDURALI DURANTE L'ESECUZIONE ED ALLA FINE DEI LAVORI

TITOLO I ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 4.1 Conduzione del cantiere

1. Il Permesso di Costruire, la SCIA, la PAS o la CIL e la copia dei disegni approvati o presentati devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati alle verifiche.
2. Il cantiere deve essere provvisto di tabella o cartello visibile con indicazione dell'oggetto dell'intervento, degli estremi dell'atto abilitativi all'esecuzione delle opere, del nominativo del committente, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici.
Tale cartello, qualora non pubblicizzi ditte e/o materiali è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni. La mancata apposizione del cartello in cantiere comporta l'applicazione di una sanzione: minimo € 50,00 massimo €. 200,00 fatte salve diverse disposizioni di Legge.
3. In ogni intervento edilizio debbono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini nel rispetto delle norme vigenti.
4. L'impresa, il proprietario ed i tecnici incaricati, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione di lavori e di quanto ne deriva ai fini della responsabilità verso terzi.
5. Ogni cantiere deve essere organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, gestite dal costruttore che ne è responsabile. Le segnalazioni dovranno essere conformi alle Norme del Codice della Strada e al relativo Regolamento..
6. I materiali di demolizione devono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri.
7. Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini. Se realizzate in zone di particolare interesse urbano o ambientale, dovranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di concessione o autorizzazione.

Art. 4.2 Vigilanza sull'attività urbanistico edilizia

1. Nell'esercizio dei compiti di vigilanza di cui al Titolo I della LR 23/2004, il personale incaricato dall'Amministrazione Comunale munito di idoneo documento di identificazione, ha la facoltà di compiere visite nei cantieri in qualsiasi momento per verificare la corrispondenza delle opere in corso di realizzazione; qualora riscontri l'inosservanza delle modalità di intervento stabilite, assume i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.
2. Qualora i lavori vengano interrotti, dovranno essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro. In difetto, il Comune ingiunge gli opportuni provvedimenti.

Art. 4.3 Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici

1. Qualora, durante il corso dei lavori, vengano effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico, il titolare deve informare lo Sportello unico e la competente Soprintendenza.
2. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi vigenti in materia.

TITOLO II VARIAZIONI AL TITOLO ABILITATIVO E TOLLERANZE

Art. 4.4 Varianti in corso d'opera

1. Le varianti al progetto previsto dal titolo abilitativo apportate in corso d'opera sono disciplinate dall' **art. 22** della **LR 15/2013**.

Art. 4.5 Variazioni essenziali

1. Le variazioni essenziali rispetto al titolo abilitativo originario come integrato dalla SCIA di fine lavori sono disciplinate dall' **art. 14bis** della **LR 23/2004**.

Art. 4.6 Tolleranze e deroghe

1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubature, della superficie coperta e di ogni altro parametro o dimensione delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del **2%** delle misure previste nel titolo abilitativo secondo quanto disposto dall' **art. 19bis** della **LR 23/2004**.
2. Nel caso di edifici esistenti, gli interventi di riqualificazione energetica che comportino maggiori spessori delle murature esterne dei solai, delle coperture e degli elementi orizzontali intermedi, secondo quanto stabilito al comma 2 dell' art. 11 della LR 15/2013 è permesso derogare alle distanze minime tra edifici e alle distanze minime dalle strade nella misura massima di **20 cm** per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezza massime degli edifici nella misura massima di **25 cm** per il maggior spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.
3. Le superfici territoriale (ST) e fondiaria (SF) sono le superfici di una porzione di territorio, cioè le superfici reali di un'area. Nel caso si dimostri, a seguito di nuova rilevazione, che la superficie reale non è coincidente con la superficie indicata su Carta tecnica, su Data Base Topografico o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie territoriale o fondiaria.

TITOLO III COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI E CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ

Art. 4.7 Certificato di conformità edilizia e agibilità

1. Il Certificato di conformità edilizia e di agibilità (CCEA) è richiesto per tutti gli interventi edilizi soggetti a SCIA e a PdC e per gli interventi privati la cui realizzazione sia prevista da accordi di programma, secondo quanto disposto dall' **art. 23** della **LR 15/2013**.
2. La documentazione da allegare alla richiesta di certificato di conformità edilizia ed agibilità è indicata nella Modulistica Edilizia Unificata della Regione ER.
3. il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità parziale è disciplinato dall' **art. 25** della **LR 15/2013**.
4. La tardiva richiesta del certificato di conformità edilizia e di agibilità, dopo la scadenza della validità del titolo, comporta l'applicazione di sanzioni stabilite dall' **art. 26** della **LR 15/2013**.

Art. 4.8 Verifiche analitiche a campione per il rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità

1. I criteri per la definizione dei campioni di pratiche e delle opere realizzate soggette a controllo e le modalità di svolgimento delle ispezioni sono stabiliti dalla **DGR 76/2014**.

2. Qualora le risorse organizzative disponibili non consentano di eseguire il controllo di tutte le opere realizzate, sono sottoposte a controllo a campione almeno il **25%** le opere realizzate in attuazione di:
 - a) interventi di nuova edificazione;
 - b) interventi di ristrutturazione urbanistica;
 - c) interventi di ristrutturazione edilizia;
 - d) interventi edilizi per i quali siano state attuate varianti in corso d'opera che presentino i requisiti di cui all'articolo 14 bis (Variazioni essenziali) della LR n. 23 del 2004.
3. Fuori dal caso di cui al comma 2, almeno il **25%** dei restanti interventi edilizi è soggetto a controllo a campione.
4. Qualora in sede di controllo venga riscontrata la rispondenza dell'opera, lo Sportello unico procede al rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità; qualora invece vengano riscontrate difformità, procede secondo quanto disposto dal comma 11 dell'art. 23 della LR 15/2013..

Art. 4.9 Dichiarazione di inagibilità

1. Ai sensi del comma 13 dell'art. 23 della LR 15/2103 la conformità edilizia e l'agibilità, comunque certificata, non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso, ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 (Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie), ovvero per motivi strutturali.
2. Per le abitazioni esistenti, può essere dichiarato inabitabile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:
 - condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
 - alloggio improprio (ovvero ricavato da locali aventi caratteristiche tipologiche di assoluta e totale incompatibilità con la destinazione ad abitazione, quali ad esempio garage, stalle, cantine, edifici al grezzo, ecc.)
 - insufficienti requisiti di superficie, di altezza, di aerazione (ventilazione) ed illuminazione;
 - mancata disponibilità di acqua potabile;
 - assenza di servizi igienici;
 - mancato allacciamento alla fognatura, ove esiste, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.
3. Il titolare che abita, usa o consente ad altri di utilizzare a titolo gratuito o oneroso un'unità immobiliare priva di conformità edilizia e di agibilità, comunque certificata, è perseguibile ai sensi dell'art. 221 del RD 1265/1934. I proprietari sono obbligati a mantenere le costruzioni in condizioni di abitabilità, agibilità e decoro.

PARTE V PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA) E PIANI D'INVESTIMENTO IN AZIENDA AGRICOLA (PIAA)

TITOLO I PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

Art. 5.1 Piani urbanistici attuativi (PUA)

1. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) sono gli strumenti urbanistici di dettaglio per dare attuazione agli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione, disposti dal POC qualora esso stesso non ne assuma i contenuti. I PUA sono disciplinati agli **artt. 31 e 35 della LR 20/2000**.

Art. 5.2 Documenti costitutivi dei PUA

1. I PUA devono contenere, oltre al titolo in base al quale si richiede di effettuare gli interventi, i seguenti elementi:

ELABORATI RELATIVI ALLO STATO DI FATTO:

- a) stralcio dello strumento urbanistico vigente e delle relative normative;
- b) planimetria dello stato di fatto alla scala 1:500 comprendente:
 - il rilievo plano-altimetrico della zona con individuazione di un caposaldo fisso di riferimento;
 - il rilievo delle costruzioni e dei manufatti esistenti;
 - il rilievo degli impianti tecnologici e/o di distribuzione a rete e la graficizzazione delle eventuali fasce di protezione, rispetto e servitù;
 - viabilità e toponomastica, incluse le piste ciclabili e i percorsi pedonali;
 - eventuali vincoli derivanti da disposizioni legislative di carattere archeologico, monumentale, storico-testimoniale, ambientale, paesaggistico, idrogeologico, fluviale, stradale, cimiteriale, di rispetto di elettrodotti, gasdotti ecc.;
 - rilievo del verde esistente con la indicazione di tutte le essenze legnose e del relativo diametro rilevato a un metro dal colletto e indicazione di eventuali filari o essenze vincolate;
- c) sezioni e profili del terreno in scala 1:500 eseguiti nei punti più rilevanti sia trasversalmente che longitudinalmente (almeno quattro);
- d) estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici in scala 1 :2.000, nonché elenco catastale delle proprietà e, nel caso dei piani attuativi di iniziativa pubblica, elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare;
- e) sovrapposizione al rilievo dei confini catastali e di POC;
- f) piante schematiche di tutti i piani degli edifici esistenti in scala 1:200 per i PUA in cui è prevista la ricostruzione della SUL esistente. Potranno essere utilizzate anche le planimetrie catastali, eventualmente aggiornate nelle destinazioni;
- g) documentazione fotografica dell'area d'intervento estesa all'ambito di riferimento come individuato nella planimetria dello stato di fatto, comprendente l'indicazione dei punti di ripresa fotografica;

ELABORATI DI PROGETTO:

- h) planimetria di progetto su base cartografica a curve di livello in scala adeguata (1:500 - 1:1.000), estesa all'intero ambito di riferimento e che comprenda edifici/aree limitrofe esterne al perimetro, con indicazione:
 - della delimitazione dei lotti edificabili e delle aree di sedime dei fabbricati con relativa numerazione;
 - del posizionamento indicativo degli accessi carrai ai lotti e degli spazi di parcheggio privati;
 - della distribuzione dei volumi con l'indicazione delle sagome di ingombro massimo, delle altezze massime, delle distanze dai confini e dalle strade;
 - delle strade di accesso e di distribuzione interna al comparto, i marciapiedi; le piazze ed i percorsi pedonali ciclabili e gli spazi di parcheggio con indicazione della relativa segnaletica e toponomastica delle eventuali nuove vie;
 - degli spazi destinati alla collocazione dei contenitori per la raccolta dei rifiuti;

- delle tabelle di computo dei dati tecnici relativi ai parametri urbanistici ed edilizi di progetto delle destinazioni d'uso e raffronto con le prescrizioni normative;
 - delle soluzioni tecniche necessarie all'abbattimento delle barriere architettoniche;
 - di eventuali altre opere, manufatti, reti, servizi, attrezzature, ecc. previste dal POC;
 - dell'indicazione delle fasce di rispetto (corridoi) derivanti da cabine e linee elettriche sia esistenti che per nuovi tracciati in relazione agli adempimenti dettati dalla Lr 30/2000;
 - della suddivisione tra aree di standard e le aree aggiuntive allo standard;
 - dell'eventuale utilizzazione di locali e spazi interrati;
 - dei parcheggi tra pubblici, privati e di uso pubblico (se previsti);
 - dei percorsi e gli spazi pubblici in rapporto all'accessibilità da parte di persone con difficoltà di deambulazione;
 - per i Piani di recupero gli elaborati dovranno evidenziare l'intervento proposto sugli edifici esistenti o l'ingombro e il numero dei piani degli edifici di nuova costruzione, nonché le aree pubbliche o destinate ad usi pubblici;
- i) sezioni e profili in scala adeguata (1:500 - 1:1.000) quotati, eseguiti nei punti più rilevanti sia trasversalmente che longitudinalmente (almeno quattro) estesi a tutto l'ambito di intervento e che comprendano edifici/aree limitrofe esterne al perimetro, con l'indicazione delle tipologie edilizie;
- j) tipologie edilizie con prospetti e sezioni in scala 1:200 e relative destinazioni d'uso e indicazione delle altezze massime degli edifici;
- k) rappresentazione tridimensionale dell'intervento inserito nel contesto o fotoinserti (rendering), redatti da punti di vista significativi;
- l) schemi preliminari degli impianti tecnici e delle reti tecnologiche quali acquedotto, gas, fognatura ed impianti di depurazione, energia elettrica, eventuale teleriscaldamento e rete telefonica, e modalità di allacciamento alle reti pubbliche, ivi compresa la definizione di eventuali infrastrutture indotte di carattere generale;
- gli elaborati di progetto dovranno altresì evidenziare l'eventuale coinvolgimento del territorio di comuni limitrofi nella realizzazione di infrastrutture di carattere generale indotte dal progetto. La documentazione di cui sopra andrà prodotta secondo le modalità stabilite da ciascun Ente gestore;
- m) individuazione delle aree e delle opere pubbliche da cedere comprendente:
- l'individuazione su base cartografica a curve di livello delle aree ed opere di urbanizzazione primaria, con specificazione delle superfici di ogni area elementare, suddivise per le singole funzioni (strade e marciapiedi, verde, parcheggi ecc.);
 - l'individuazione su base cartografica a curve di livello delle aree ed opere di urbanizzazione secondaria con specificazione delle superfici di ogni area elementare, suddivisa per le singole funzioni (aree di interesse comune ecc.);
 - l'eventuale individuazione delle aree per la realizzazione di edilizia residenziale sociale;
- n) calcolo e progetto dei dispositivi per il rispetto dell'invarianza idraulica;
- o) progetto delle aree a verde pubblico attrezzato con i necessari arredi funzionali;
- p) relazione illustrativa comprensiva:
- della previsione di spesa occorrente per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per la segnaletica stradale, le reti e gli impianti tecnologici;
 - verifica degli indicatori di sostenibilità;
 - confronto degli indici di progetto con gli indici del POC;
 - tabella dei dati di progetto contenente: superficie territoriale, superficie fondiaria e superficie complessiva edificabile massima suddivisa per ciascuna unità di intervento e per le destinazioni d'uso previste, superficie permeabile minima complessiva e suddivisa per unità di intervento, quantificazione e destinazione delle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico; numero degli abitanti o degli addetti insediabili; numero delle unità immobiliari residenziali e/o produttive;
 - descrizione delle caratteristiche funzionali, formali e tecniche dell'intervento in rapporto al contesto ambientale;
 - l'illustrazione delle fasi di attuazione del piano;
 - valutazioni tecniche dei percorsi e degli spazi pubblici riferite all'accessibilità da parte di persone con difficoltà di deambulazione;
 - valutazione previsionale del clima acustico e/o di impatto acustico;
 - analisi, relativamente alla normativa antisismica (L 64/1974 e successive modifiche), delle altezze degli edifici in rapporto alle larghezze stradali;
- q) relazione geologica e analisi geotecnica del terreno e analisi di risposta sismica locale;
- r) Vas e/o verifica di assoggettabilità se richiesta;
- s) documentazione di impatto acustico e documentazione revisionale del clima acustico (se prevista);

- t) norme urbanistiche ed edilizie con particolare riguardo alla precisazione di:
 - parametri urbanistico / edilizi di singoli lotti;
 - destinazioni d'uso;
 - modalità di arredo degli spazi pubblici;
 - verifica/individuazione degli indicatori di monitoraggio (se indicati nel POC);
- u) schema di convenzione, che dovrà tra l'altro contenere:
 - le modalità ed i tempi della cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione, per la realizzazione dell'ERS e comunque per la costruzione della città pubblica;
 - il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare a cura del Comune ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e a spesa del concessionario, le relative garanzie finanziarie e gli elementi progettuali delle opere da eseguire, le modalità di controllo sulla loro esecuzione nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
 - l'eventuale determinazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione degli immobili;
 - ulteriori elementi necessari per una corretta attuazione degli interventi previsti.
- v) dichiarazione del responsabile del settore urbanistico attestante che il PUA in questione ricade o meno: all'interno di zone dichiarate beni paesaggistici e ambientali ai sensi del D.lgs 42/2004; all'interno di zone soggette a vincolo idrogeologico - forestale; all'interno di ambiti storici o in area d'interesse ambientale; in area soggetta a consolidamento dell'abitato; in area dichiarata sismica;
- w) previsione di spesa suddivisa per categorie di opere;
- x) pareri da acquisire prima dell'approvazione del PUA:
 - parere del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco (in conformità all'articolo 27 della L 1570/1941);
 - autorizzazione della Provincia o dell'ANAS, nel caso in cui il piano preveda l'apertura di nuovi accessi carrai rispettivamente su strade provinciali o statali o preveda l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade;
 - pareri dell'Azienda USL e dell'ARPA, sotto il profilo sanitario e igienico – ambientale;
 - pareri degli enti gestori delle reti: Hera, Telecom, ecc.;
 - altri nulla-osta ed autorizzazioni di organi diversi dal Comune, qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici;
- y) qualora il PUA abbia gli effetti ed il valore di permesso di costruire, per tutti o parte degli interventi previsti, dovrà essere prodotta anche la relativa documentazione.

Art. 5.3 Esame preliminare

1. Prima della presentazione del PUA, il soggetto proponente può richiedere un esame preliminare. Alla richiesta, avanzata al dirigente del Settore interessato, deve essere allegato:
 - estratti di mappa catastali riferiti all'intera area;
 - titolo di proprietà;
 - dichiarazioni sostitutive di notorietà dei proprietari proponenti (in sostituzione del titolo di proprietà);
 - elenco dei proprietari non proponenti;
 - Planimetria con verifica delle aree comprese nel perimetro del comparto differenziate per proprietà e relative quantificazioni percentuali;
 - documentazione fotografica;
 - planimetria generale di inquadramento dell'area nel contesto, in scala 1:2.000 o 1:5.000;
 - schema progettuale con identificazione degli accessi e della distribuzione interna, in scala 1:500 o 1:1.000;
 - indicazione delle tipologie edilizie;
 - parere di Hera che attesti la fattibilità a breve termine, dello stesso intervento, in relazione allo stato delle reti idriche, energetiche e fognarie.

Art. 5.4 Procedimento di approvazione del PUA di iniziativa pubblica

1. La proposta di Piano, prima dell'adozione da parte del Consiglio Comunale, può essere sottoposta alle valutazioni di cui al precedente art. 5.3 da parte degli Uffici comunali competenti ed all'esame della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio.

2. Acquisiti i pareri e le autorizzazioni prescritte ed effettuate le eventuali rielaborazioni conseguenti, la proposta di Piano è adottata dal Consiglio Comunale.
3. Dopo l'adozione Il PUA è depositato per 60 giorni presso la Sede Comunale, dandone avviso su almeno un quotidiano a diffusione locale. Entro tale termine chiunque può formulare osservazioni.
4. Il PUA contestualmente al deposito viene trasmesso alla Provincia, la quale, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di ricevimento, può formulare osservazioni relativamente a previsioni di piano che contrastano con i contenuti del PSC, del POC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello superiore.
5. Il Comune è tenuto, in sede di approvazione, ad adeguare il piano alle osservazioni formulate ovvero ad esprimersi sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate.
6. Copia integrale del piano approvato è depositata presso il Comune per la libera consultazione. L'avviso dell'avvenuta approvazione del piano è pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione. Dell'approvazione è data altresì notizia con avviso su almeno un quotidiano a diffusione locale.
7. Il piano entra in vigore dalla data di pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso dell'approvazione.

Art. 5.5 Domanda e procedura di approvazione dei PUA di iniziativa privata

1. I proprietari possono presentare il PUA inoltrando richiesta di approvazione al Sindaco. Tale richiesta deve essere firmata dai proprietari o aventi titolo e dal/dai progettisti abilitati. Alla richiesta sono allegati gli elaborati indicati al precedente art. 5.2. Qualora il PUA apporti variante al POC, le variazioni dovranno essere adeguatamente evidenziate negli elaborati di progetto.
2. A seguito della presentazione della domanda, l'ufficio abilitato a riceverla comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento.
3. Il responsabile del procedimento verifica:
 - a) che la documentazione presentata sia completa di tutti gli elementi necessari;
 - b) che gli elaborati tecnici siano regolarmente sottoscritti da un tecnico abilitato;
 - c) che la proposta di Piano sia conforme al RUE e al POC, ovvero comporti varianti a quest'ultimo comunque non in contrasto con il PSC;
 - d) se siano stati allegati i pareri e le autorizzazioni preventive necessarie, provvedendo a reperire quelli mancanti anche tramite la convocazione di una conferenza di servizi. I lavori della conferenza di servizi devono essere conclusi comunque entro il termine perentorio di 30 giorni.In caso di carenza o irregolarità dei documenti previsti sono richieste le necessarie integrazioni o modifiche sospendendo il termine di cui al successivo comma 5.
Il termine decorre nuovamente dalla data di ricevimento delle integrazioni o modifiche richieste o dei pareri ed autorizzazioni necessarie.
4. Il responsabile del procedimento cura l'istruttoria e acquisisce il parere della CQAP.
5. Entro il termine perentorio di 60 giorni dalla data di presentazione dell'istanza, completa della necessaria documentazione, il Comune procede al deposito o al preavviso di diniego dello stesso.
6. Il PUA è depositato per 60 giorni presso la Sede Comunale, dandone avviso sul sito informatico del Comune. Entro tale termine chiunque può formulare osservazioni.
7. Il PUA contestualmente al deposito viene trasmesso alla Provincia, la quale, entro il termine perentorio di 60 giorni dalla data di ricevimento, può formulare osservazioni in merito agli aspetti geologici e sismici, nonché per il parere in merito all'assoggettabilità a VAS del Piano ai sensi del Dlgs 4/2008 e della L.R. 20/2000 e relativamente a previsioni di piano che contrastano con i contenuti del PSC, del POC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello superiore.
8. Il Comune è tenuto, in sede di approvazione, ad adeguare il piano alle osservazioni formulate ovvero ad esprimersi sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate.

9. Copia integrale del piano approvato è depositata presso il Comune per la libera consultazione. L'avviso dell'avvenuta approvazione del piano è pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione. Dell'approvazione è data altresì notizia con avviso su almeno un quotidiano a diffusione locale secondo le procedure stabilite dalla legislazione vigente in materia.
10. Il piano entra in vigore dalla data di pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso dell'approvazione.
11. La convenzione è stipulata e trascritta successivamente all'approvazione del piano a cura e spese del soggetto attuatore. Prima della stipula e della trascrizione della convenzione non possono essere rilasciati permessi di costruire relativi alle opere di urbanizzazione e/o agli interventi edilizi previsti dal piano stesso. Nel caso al PUA sia stato attribuito valore di permesso di costruire per tutti o in parte degli interventi previsti, tale permesso non potrà essere rilasciato prima della sottoscrizione e trascrizione della citata convenzione.
12. Sono fatte salve le diverse norme procedurali di approvazione stabilite da leggi nazionali o regionali con riguardo a specifici tipi di Piani Urbanistici Attuativi.

TITOLO II PIANI DI INVESTIMENTO IN AZIENDA AGRICOLA E PROGETTI (PIAA)

Art. 5.6 Elementi costitutivi dei PIAA e procedure d'approvazione

1. I PIAA devono essere corredati dei seguenti elementi, oltre alla dichiarazione di possesso del titolo ad intervenire:
 - a) elenchi e planimetrie catastali degli appezzamenti e dei fondi costituenti l'azienda, e relativi certificati catastali;
 - b) planimetrie dello stato di fatto e di progetto dell'azienda con relativi indirizzi produttivi, riparto culturale ed infrastrutturale di servizio;
 - c) fabbricati esistenti, loro destinazioni d'uso, fabbricati di progetto, loro dimensioni e loro destinazione d'uso;
 - d) inserimento ambientale e paesaggistico dei nuovi manufatti;
 - e) consistenza occupazionale dell'azienda, con l'indicazione degli occupati a tempo pieno e a tempo parziale, nonché degli occupati già residenti sui fondi;
 - f) relazione dettagliata sull'attività dell'azienda, con indicazione delle produzioni, e quindi della PLV (Produzione Lorda Vendibile), specificate per l'autoconsumo, per il mercato o per il conferimento a cooperative agricole o altre forme associate e con la indicazione delle previsioni di sviluppo conseguenti o successive alle opere per cui si chiede il titolo abilitativo;
 - g) programma di esecuzione delle opere e dei fabbricati per cui si richiede il titolo abilitativo;
 - h) descrizione della situazione aziendale nel corso dell'anno precedente la domanda;
 - i) obiettivo di reddito previsto in relazione alla manodopera presente in azienda alla fine del piano;
 - l) orientamenti produttivi prescelti, mezzi e strumenti messi in atto per realizzarli in relazione ai tempi di lavoro programmati;
 - m) condizioni di commercializzazione previste;
 - n) programma di investimenti e piano dei finanziamenti; ,.
 - o) elementi di prova di reale disponibilità, nei tempi utili, delle terre che si intendono acquisire o con le quali si vuole ampliare la superficie aziendale;
 - p) schema di convenzione tra il richiedente e l'Amministrazione Comunale contenente i seguenti elementi:
 - l'impegno da parte del richiedente a mantenere l'attività agricola sul fondo per tutto il tempo di validità del PIAA;
 - l'impegno a subordinare i cambiamenti di conduzione ed eventuali passaggi di proprietà al subingresso del nuovo conduttore nella medesima convenzione ai medesimi patti e condizioni;
 - le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
 - l'obbligo a rispettare le destinazioni d'uso previste nella convenzione;
 - le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per inosservanza delle destinazioni d'uso fissate.

2. Gli elementi di cui alle lettere f), h), l), m), dovranno essere esposti sulla base del modulo di domanda di Adesione al "Piano di Sviluppo Rurale della Regione Emilia - Romagna."
3. Alla presentazione di un PIAA. l'Ufficio Tecnico comunica al richiedente entro 10 giorni l'avvio del procedimento con la nomina del responsabile del procedimento.
Entro 30 giorni dalla presentazione della richiesta verifica la completezza della documentazione presentata, ed eventualmente sospende i termini di istruttoria richiedendo la presentazione di integrazioni.
Una volta prodotta l'ulteriore documentazione integrativa che si ritenesse utile e necessaria all'istruttoria della domanda, riprendono i termini per l'esecuzione dell'istruttoria da parte dell'ufficio tecnico, che ha 60 giorni per la conclusione dell'istruttoria.
4. Il Responsabile del Procedimento provvede a trasmettere la documentazione e a richiedere il parere agli Enti interessati e all'Amministrazione Provinciale – Servizio Agricoltura; tali pareri potranno essere acquisiti anche mediante convocazione di Conferenza di Servizio, ai sensi dell'art. 14 della Legge 240/91 e s.m.i.
Trascorsi i termini previsti il Responsabile del Procedimento acquisisce e valuta i pareri degli Enti competenti, invitando i richiedenti a recepire le eventuali prescrizioni.
5. L'atto deliberativo di approvazione del PIAA. stabilisce gli interventi da eseguirsi e i relativi limiti temporali per la loro esecuzione.
6. Il PIAA è approvato con deliberazione di Giunta Comunale, previo parere favorevole della Provincia.

PARTE VI DISPOSIZIONI VARIE

TITOLO I DISPOSIZIONI VARIE

Art. 6.1 Autorizzazioni

1. Sono soggetti ad autorizzazione dei competenti Uffici comunali i seguenti interventi qualora privi di valenza edilizia:
 - a) taglio di alberi all'interno del centro abitato;
 - b) occupazione di suolo pubblico;
 - c) passi carrai;
 - d) impianti di pubblicità e propaganda su suolo pubblico o privato;
 - e) collocazione d'insegne d'esercizio e pubblicitarie, tende aggettanti su suolo pubblico¹³;
 - f) attività di escavazione, secondo quanto disposto dal PAE;
 - g) opere funerarie e cimiteriali;
 - h) quanto altro stabilito da regolamenti comunali o disposizioni normative.

Art. 6.2 Occupazione temporanea di suolo pubblico

1. Nel caso risulti necessaria l'occupazione temporanea di suolo pubblico per l'esecuzione di opere, deve essere fatta separata domanda al Settore LLPP del Comune, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere. La concessione è rinnovabile ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione di suolo pubblico.
2. E' vietato occupare o manomettere impropriamente il suolo pubblico (ad esempio: collocazione di vasi e fioriere, realizzazione di pavimentazioni di qualsiasi genere, collocazione di arredi fissi o mobili, costruzione di gradini o scalette, montaggio di parapetti, ecc.) senza avere ottenuto il preventivo atto autorizzativo secondo quanto stabilito dal Regolamento comunale per l'occupazione di spazi pubblici.

Art. 6.3 Progetti e programmi per settori specifici

1. In aggiunta agli strumenti urbanistici generali e particolareggiati, il Consiglio Comunale approva, ove del caso, particolari piani e programmi per settori specifici, quali ad esempio:
 - a) la salvaguardia e valorizzazione di beni culturali ed ambientali;
 - b) le aree verdi;
 - c) l'arredo urbano ed il colore;
 - d) la viabilità ed il traffico;
 - e) la valorizzazione commerciale;
 - f) la circolazione dei portatori di handicap.
2. Gli interventi ricadenti nell'ambito dei piani e progetti settoriali approvati dovranno risultare conformi alle prescrizioni ivi contenute oltre che agli strumenti urbanistici.

¹³ Si veda anche l'Allegato 6 alle Norme del Rue - Allestimenti temporanei su area pubblica in prossimità di attività autorizzate a somministrare al pubblico di alimenti e bevande)