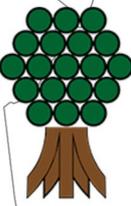




Regione Emilia Romagna  
 Provincia di Forlì-Cesena  
**Comune di Mercato Saraceno**



Comunità Montana  
 Unione dei Comuni  
 dell'Appennino Cesenate

# REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

LR n. 20 del 24/03/2000, LR n. 15 del 30/07/2013 e DGR n. 922 del 28/06/17

## Variante N° 1

ELABORATO

# NORME - Allegato 1 TITOLI ABILITATIVI E PROCEDURE

AMMINISTRAZIONE DI MERCATO SARACENO:

*Sindaco*

Dott.sa Monica Rossi

*Responsabile Ufficio Urbanistica - Edilizia*

Geom. Anna Ercolani



*[Handwritten signature]*

ordine degli architetti  
 pianificatori paesaggisti  
 e conservatori della  
 provincia di udine  
**ramo gianluca**  
 albo sez. A/B - numero 1730  
 pianificatore

**PROGETTISTI:**

Urb. Michele Miotello  
 Urb. Gianluca Ramo

Adozione

DCC .....

Approvazione

DCC .....

Dicembre 2017

**PROGETTISTI:**

URB. MICHELE MIOTELLO - [TERRITORIO|EDILIZIA|AMBIENTE] - CERVARESE S. CROCE (PD), VIA ROMA 52

URB. GIANLUCA RAMO – LATISANA (UD), VIA MONSIGNOR L. MURADOR

COMUNE DI MERCATO SARACENO: GEOM. ANNA ERCOLANI

# SOMMARIO

<b>PARTE I</b>	<b>ORGANI E STRUTTURE</b>	<b>5</b>
TITOLO I	COMMISSIONE PER LA QUALITA' 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	7
Art. 1.4	Sportello unico per l'edilizia (SUE)	7
Art. 1.5	Sportello unico per le attività produttive (SUAP)	7
<b>PARTE II</b>	<b>ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA, INTERVENTI SOGGETTI A COMUNICAZIONE E TITOLI ABILITATIVI</b>	<b>8</b>
TITOLO I	VALUTAZIONE PREVENTIVA	8
Art. 2.1	Valutazione preventiva	8
TITOLO II	ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA E COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI	8
Art. 2.2	Attività edilizia libera e interventi soggetti a comunicazione	8
Art. 2.2bis	Interventi subordinati a Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.)	8
Art. 2.3	Sanzioni per interventi di attività edilizia libera	9
Art. 2.4	Titoli abilitativi	9
Art. 2.5	Procedure abilitative speciali	9
Art. 2.6	Soggetti legittimati a richiedere i titoli abilitativi	9
Art. 2.7	Requisiti delle opere edilizie	10
Art. 2.8	Interventi soggetti a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)	10
Art. 2.9	Disciplina della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)	10
Art. 2.10	Documentazione da allegare alla segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)	10
Art. 2.11	Sanzioni per interventi edilizi eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA o per la mancata SCIA	10
Art. 2.12	Interventi soggetti a permesso di costruire (PdC)	11
Art. 2.13	Procedimento per il rilascio del permesso di costruire	11
Art. 2.14	Caratteristiche ed efficacia del permesso di costruire	11
Art. 2.15	Permesso di costruire in deroga	11
Art. 2.16	Documentazione da allegare alla richiesta di permesso di costruire	11
Art. 2.17	Autorizzazione amministrativa	11
Art. 2.18	Definizione dei contenuti di alcuni elaborati	11
<b>PARTE III</b>	<b>NORME PROCEDURALI DURANTE L'ESECUZIONE ED ALLA FINE DEI LAVORI</b>	<b>12</b>
TITOLO I	ESECUZIONE DEI LAVORI	12
Art. 3.1	Comunicazione di inizio dei lavori	12
Art. 3.2	Conduzione del cantiere	12
Art. 3.3	Vigilanza sull'attività urbanistico edilizia	12
Art. 3.4	Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici	13
Art. 3.5	Occupazione temporanea di suolo pubblico	13
TITOLO II	VARIAZIONI IN CORSO D'OPERA	13
Art. 3.6	Varianti in corso d'opera	13
Art. 3.7	Variazioni essenziali	13
TITOLO III	COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI E CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'	13
Art. 3.8	Comunicazione di fine lavori e certificato di conformità edilizia e agibilità	13
Art. 3.9	Verifiche analitiche a campione per il rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità	13
Art. 3.10	Agibilità parziale	14
Art. 3.11	Sanzioni per il ritardo e per la mancata presentazione dell'istanza di agibilità	14
Art. 3.12	Pubblicità dei titoli abilitativi e richiesta di riesame	14
Art. 3.13	Dichiarazione d' inagibilità	14
TITOLO IV	DISPOSIZIONI VARIE	14
Art. 3.14	Tolleranze e deroghe	14
<b>PARTE IV</b>	<b>CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE</b>	<b>15</b>
TITOLO I	CONCORSO NELLA REALIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI	15

Art. 4.1	Contributo di costruzione .....	15
Art. 4.2	Oneri di urbanizzazione .....	15
Art. 4.3	Costo di costruzione .....	15
Art. 4.4	Riduzione ed esonero dal contributo di costruzione.....	15
Art. 4.5	Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza.....	16
<b>PARTE V</b>	<b>PIANI URBANISTICI ATTUATIVI.....</b>	<b>17</b>
TITOLO I	PIANI URBANISTICI ATTUATIVI .....	17
Art. 5.1	Piani urbanistici attuativi (PUA) .....	17
Art. 5.2	Documenti costitutivi dei piani urbanistici attuativi (PUA) .....	17
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.....	20
Art. 5.6	Progetti e programmi per settori specifici .....	21
Art. 5.7	Elementi costitutivi dei piani di investimento in azienda agricola (PIAA) e procedure d'approvazione .....	22

## **PARTE I      ORGANI E STRUTTURE**

### **TITOLO I            COMMISSIONE PER LA QUALITA' 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 legge regionale n. 20 del 2000, ad esclusione degli interventi negli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137);
  - c) sull'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi (PUA).

#### **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. 3 (tre) componenti.
2. All'atto del suo insediamento la CQAP nomina il presidente e il vice presidente.
3. La CQAP resta in carica cinque anni ed i suoi componenti possono essere confermati consecutivamente una sola volta:
  - i membri che non partecipano a tre sedute consecutivamente, senza giustificati motivi, decadono dalla carica;
  - 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;
  - 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 email), sentito il Presidente, dal Responsabile del Settore con adeguato anticipo. Le riunioni della CQAP sono valide se intervengono almeno due 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 posti all'ordine del giorno debbono essere espressi entro i termini previsti dagli artt. 14 (SCIA), 15 (SCIA differita), 18 (PdC) della LR 15/2013 e dall'art. 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.
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**, così come modificato dalla L.R. 12/2017.

### **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 una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento, secondo quanto stabilito dall' **art. 21** della **LR 15/2013**, secondo quanto modificato dalla L.R. 12/2017, allegando una relazione predisposta da un professionista abilitato contenente i principali parametri progettuali.
2. La valutazione preventiva è formulata dallo Sportello unico entro quarantacinque giorni dalla presentazione della relazione. Trascorso tale termine la valutazione preventiva si intende formulata secondo quanto indicato nella relazione presentata.
3. I contenuti della relazione di cui al comma 1 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 E COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI**

#### **Art. 2.2    Attività edilizia libera e interventi soggetti a comunicazione**

Si rimanda a quanto disciplinato dall'art. 7 della L.R. 15/2013 così come modificata dalla L.R. 12/2017.

#### **Art. 2.2bis Interventi subordinati a Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.)**

Si rimanda a quanto disciplinato dall'art. 6bis del D.P.R.380/2001

### **Art. 2.3 Sanzioni per interventi di attività edilizia libera**

1. Le sanzioni per gli interventi di attività edilizia libera sono disciplinate dall' art. **16bis** della **LR 23/2004**.

### **Art. 2.4 Titoli abilitativi**

1. Fuori dai casi di cui all' art. 2.2 (attività edilizia libera e CIL), le attività edilizie, anche su aree demaniali, sono soggette a titolo abilitativo e la loro realizzazione 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** così come modificata dalla L.R. 12/2017.
3. I titoli abilitativi devono essere conformi alla disciplina dell'attività edilizia costituita:
  1. alle leggi e dai regolamenti in materia urbanistica ed edilizia;
  2. dalle prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti e adottati;
  3. dalle discipline di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa tecnica vigente di cui all'art. 2.7 - Requisiti delle opere edilizie;
  4. dalle normative sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali e di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, gravanti sull'immobile.

### **Art. 2.5 Procedure abilitative speciali**

1. Non sono soggetti ai titoli abilitativi di cui all'art. 2.4:
  - a) le opere, gli interventi e i programmi di intervento da realizzare a seguito della conclusione di un accordo di programma, ai sensi dell' articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali) e dell'articolo 40 della legge regionale n. 20 del 2000, a condizione che l'amministrazione comunale accerti che sussistono tutti i requisiti e presupposti previsti dalla disciplina vigente per il rilascio o la presentazione del titolo abilitativo richiesto;
  - b) le opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti;
  - c) le opere pubbliche di interesse regionale, provinciale e comunale, a condizione che la validazione del progetto, di cui all'articolo 112 del decreto legislativo del 12 aprile 2006, n. 163 (Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE), contenga il puntuale accertamento di conformità del progetto alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, della presente legge.Si richiama inoltre quanto disposto dall' **art. 10** della **LR 15/2013** così come modificata dalla L.R. 12/2017.

### **Art. 2.6 Soggetti legittimati a richiedere i titoli abilitativi**

1. Nelle more dell'approvazione dell'Atto di coordinamento tecnico regionale di cui alla lettera a), 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 di 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;
2. Il titolo deve essere attestato nei casi su indicati mediante dichiarazione sostitutiva di atto notorio. Nei casi in cui il titolo derivi da un contratto, lo stesso deve essere attestato dalla copia autentica del contratto o da certificazioni delle Associazioni di categoria. Nei casi in cui la facoltà derivi da poteri atipici conferiti dal titolo o compresi nei punti precedenti, è fatto obbligo di allegare alla domanda, oltre all'atto notorio, copia conforme del contratto.

#### **Art. 2.7 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 secondo quanto stabilito dall' **art. 11** della **LR 15/2013** così come modificata dalla L.R. 12/2017.
2. Nell'Allegato 2 alle norme del RUE sono individuati alcuni requisiti tecnici, di cui al comma 1, funzionali alla sostenibilità del processo di progettazione urbanistica ed edilizia e sono stabiliti gli adempimenti in fase progettuale e a lavori ultimati.

#### **Art. 2.8 Interventi soggetti a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)**

1. Si rimanda a quanto disciplinato dall'art. 13 della L.R. 15/2013 così come modificata dalla L.R. 12/2017.

#### **Art. 2.9 Disciplina della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)**

1. 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** così come modificata dalla L.R. 12/2017.
2. 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 5, art. 14 della LR 15/2013, un controllo a campione di almeno il **20%** delle SCIA presentate.

#### **Art. 2.10 Documentazione da allegare alla segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)**

1. Si rimanda all'allegato "IV" della D.G.R. n. 922 del 28/06/2017

#### **Art. 2.11 Sanzioni per interventi edilizi eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA o per la mancata SCIA**

1. Le sanzioni relative alla SCIA sono stabilite dagli artt. 16 e 18 della LR 23/2004.

#### **Art. 2.12 Intereventi soggetti a permesso di costruire (PdC)**

1. Si rimanda a quanto disciplinato dall'art. 17 della L.R. 15/2013 così come modificata dalla L.R. 12/2017.

#### **Art. 2.13 Procedimento per il rilascio del permesso di costruire**

1. Si rimanda a quanto disciplinato dall'art. 18 della L.R. 15/2013 così come modificata dalla L.R. 12/2017.

#### **Art. 2.14 Caratteristiche ed efficacia del permesso di costruire**

1. Si rimanda a quanto disciplinato dall'art. 19 della L.R. 15/2013 così come modificata dalla L.R. 12/2017.

#### **Art. 2.15 Permesso di costruire in deroga**

1. Si rimanda a quanto disciplinato dall'art. 20 della L.R. 15/2013 così come modificata dalla L.R. 12/2017.

#### **Art. 2.16 Documentazione da allegare alla richiesta di permesso di costruire**

1. Si rimanda all'allegato "IV" della D.G.R. n. 922 del 28/06/2017

#### **Art. 2.17 Autorizzazione amministrativa**

1. Con valenza temporale limitata alla adozione del RUE e alla trattazione organica della materia si assoggettano ad autorizzazione amministrativa interventi non aventi valenza edilizia strettamente intesa. Tra questi interventi vi sono:
  - a) taglio di alberi all'interno del centro abitato (qualora conforme al Regolamento di manutenzione del verde);
  - b) distributori automatici per la vendita di prodotti;
  - c) attività di escavazione, secondo quanto disposto dal PAE.

#### **Art. 2.18 Definizione dei contenuti di alcuni elaborati**

1. Si rimanda all'allegato "IV" della D.G.R. n. 922 del 28/06/2017

## **PARTE III      NORME PROCEDURALI DURANTE L'ESECUZIONE ED ALLA FINE DEI LAVORI**

### **TITOLO I            ESECUZIONE DEI LAVORI**

#### **Art. 3.1      Comunicazione di inizio dei lavori**

1. Nelle more dell'entrata in vigore dell'Atto di coordinamento tecnico regionale di cui al comma 5, art. 12 della LR 15/2013, alla SCIA e alla comunicazione di inizio lavori del PdC dovranno essere allegate, in base al tipo di intervento e se non inviate precedentemente, la documentazione di cui agli artt. 2.10 e 2.16.

#### **Art. 3.2      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.
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 al 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 titolo abilitativo.

#### **Art. 3.3      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, alla CILA, PAS, SCIA e al PdC; 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. 3.4 Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici**

1. Il titolare del permesso di costruire, qualora vengano effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico in seguito all'esecuzione dei lavori, 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 speciali vigenti in materia.

#### **Art. 3.5 Occupazione temporanea di suolo pubblico**

1. Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico per l'esecuzione di opere in edifici, deve essere fatta separata domanda al Settore LL.PP.del Comune, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere, per ottenere la concessione temporanea per la durata presunta dei lavori. La concessione è rinnovabile ed è subordinata al pagamento anticipato della tassa di occupazione di spazi ed aree.
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 del Settore competente secondo quanto stabilito dal Regolamento comunale per l'occupazione di spazi pubblici.

### **TITOLO II VARIAZIONI IN CORSO D'OPERA**

#### **Art. 3.6 Varianti in corso d'opera**

1. Le varianti in corso d'opera sono disciplinate dall' **art. 22** della **LR 15/2013** così come modificata dalla L.R. 12/2017.

#### **Art. 3.7 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**.

### **TITOLO III COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI E CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'**

#### **Art. 3.8 Comunicazione di fine lavori e certificato di conformità edilizia e agibilità**

1. Il Certificato di conformità edilizia e di agibilità 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** così come modificata dalla L.R. 12/2017.
- 2.

#### **Art. 3.9 Verifiche analitiche a campione per il rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità**

1. Ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità, 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 della legge regionale n. 23 del 2004.

2. Fuori dal caso di cui al comma 1 il controllo a campione verrà effettuato su almeno il **25%** delle opere.
3. 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, lo procede secondo quanto disposto dal comma 11 dell'art. 23 della LR 15/2013.

#### **Art. 3.10 Agibilità parziale**

1. Il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità parziale è disciplinato dall' **art. 25** della LR 15/2013 **così come modificata dalla L.R. 12/2017**, art. 24 .

#### **Art. 3.11 Sanzioni per il ritardo e per la mancata presentazione dell'istanza di agibilità**

1. 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 così come modificata dalla L.R. 12/2017, art. 25 .

#### **Art. 3.12 Pubblicità dei titoli abilitativi e richiesta di riesame**

1. La pubblicità dei titoli abilitativi e la richiesta di riesame sono disciplinati dall' **art. 27** della LR 15/2013 così come modificata dalla L.R. 12/2017, art. 26 .

#### **Art. 3.13 Dichiarazione d' inagibilità**

1. Si rimanda a quanto disciplinato dall'art. 13 della L.R. 15/2013 così come modificata dalla L.R. 12/2017.

### **TITOLO IV DISPOSIZIONI VARIE**

#### **Art. 3.14 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. 16bis della LR 23/2004.
2. Nel caso di edifici esistenti, gli interventi di riqualificazione energetica che comportino maggior 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 dai confini di proprietà e alle distanze minime di protezione del nastro stradale nella misura massima di **20** cm per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze 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.

## PARTE IV    CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

### TITOLO I    CONCORSO NELLA REALIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

#### Art. 4.1    Contributo di costruzione

1. Fatti salvi i casi di riduzione o esonero di cui all'art. 4.4, il proprietario dell'immobile o colui che ha titolo per chiedere il rilascio del 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 dall' **art. 29** della **LR 15/2013** così come modificata dalla L.R. 12/2017.

#### Art. 4.2    Oneri di urbanizzazione

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 in funzione di:
  - a) un aumento delle superfici utili degli edifici;
  - b) un mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili con variazione delle dotazioni territoriali;
  - c) un aumento delle unità immobiliari fatto salvo il caso di cui all'art. 4.4 lettera g. secondo quanto stabilito all' **art. 30** della **LR 15/2013** così come modificata dalla L.R. 12/2017.
2. Il Piano energetico comunale (PEC) potrà prevedere riduzioni degli oneri per particolari lavori.

#### Art. 4.3    Costo di costruzione

- .1. Il costo di costruzione per i nuovi edifici e per gli interventi di ristrutturazione edilizia è stabilito dall'art. **31** della **LR 15/2013** così come modificata dalla L.R. 12/2017.

#### Art. 4.4    Riduzione ed esonero dal contributo di costruzione

1. Il contributo di costruzione non è dovuto:
  - a) per l'attività edilizia libera e gli interventi soggetti a CIL;
  - b) per gli interventi, anche residenziali, da realizzare nel territorio rurale in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo professionale ai sensi del D.lgs 99/2004 ancorchè in quiescenza;
  - c) per gli interventi di manutenzione straordinaria e opere interne soggetti a CIL; per interventi di restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo;
  - d) per gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche;
  - e) per la realizzazione dei parcheggi da destinare a pertinenza delle unità immobiliari, nei casi di cui all'art. 9, comma 1, della legge n. 122/1989 e all'articolo 41-sexies della legge n. 1150/1942, limitatamente alla misura minima stabilita;
  - f) per gli interventi di ristrutturazione o di ampliamento in misura non superiore al 20% della superficie complessiva di edifici unifamiliari;
  - g) per il frazionamento di unità immobiliari, qualora non sia connesso ad un intervento di ristrutturazione edilizia e qualora non comporti aumento delle superfici utili e mutamento della destinazione d'uso con incremento delle dotazioni territoriali, di cui all'Atto di coordinamento tecnico regionale DGR 75/2014;
  - h) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti e dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS), nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici, e i parcheggi pertinenziali nella quota obbligatoria richiesta dalla legge;
  - i) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
  - l) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche e installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche e di tutela dei beni culturali ed ambientali;

ed in tutti gli altri casi particolari di cui al comma 2 e successivi dell' **art. 32** della **LR 15/2013**.

#### **Art. 4.5 Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza**

1. Il contributo di costruzione per opere o impianti relativi a:
  - a) attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi;
  - b) attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi;è stabilito dall' **art. 34** della **LR 15/2013** così come modificata dalla L.R. 12/2017.
  
3. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate al comma 1, nonché di quelle realizzate nel territorio rurale previste dall'art. 4.4 , comma 1, lettera b) delle presenti Norme, sia modificata nei **10 anni** successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione ed è determinato con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

## PARTE V PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

### 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.
2. I PUA possono assumere, in considerazione degli interventi previsti, il valore e gli effetti dei seguenti piani o programmi:
  - a) i piani particolareggiati e i piani di lottizzazione, di cui agli artt. 13 e 28 della L 1150/1942
  - b) i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla L 167/1962;
  - c) i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della L 865/1971;
  - d) i piani di recupero di cui alla L 457/1978;
  - e) i programmi integrati di intervento di cui all'art. 16 della L 179/1992;
  - f) i programmi di recupero urbano di cui all'art. 11 del DL 398/1993, convertito dalla L 493/1993.
3. Per le opere pubbliche e di interesse pubblico la deliberazione di approvazione del PUA comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere ivi previste.
4. Il Comune può stabilire il ricorso al PUA per dare attuazione ai progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane previsti dal POC ai sensi della lettera a) del comma 8 dell'art. 30 della Lr 20/2000.
5. Il programma di riqualificazione urbana, di cui all'art. 4 della Lr 19/1998, assume il valore e produce gli effetti del PUA.
6. In sede di approvazione del PUA il Comune può attribuire all'atto deliberativo valore di permesso di costruire, per tutti o parte degli interventi previsti, a condizione che sussistano tutti i requisiti dell'opera e siano stati ottenuti i pareri, le autorizzazioni ed i nulla osta cui è subordinato il rilascio del titolo abilitativo. Le eventuali varianti al permesso di costruire, relative a tali interventi, possono essere rilasciate, a norma delle disposizioni vigenti, senza la necessità di pronunce deliberative, assoggettando l'intervento al titolo abilitativo corrispondente.
7. Al fine di disciplinare i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dal PUA, è stipulata una apposita convenzione.

#### Art. 5.2 Documenti costitutivi dei piani urbanistici attuativi (PUA)

1. I Piani Urbanistici Attuativi 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;
- 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 preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco (in conformità all'articolo 27 della legge 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 preventivi dell'Azienda USL e dell'ARPA, sotto il profilo sanitario e igienico – ambientale;
  - pareri degli enti gestori: Hera, Telecom, Metano San Clemente, LLPP;

- 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 PdC, per tutti o parte degli interventi previsti, per le medesime dovrà inoltre essere prodotta anche la documentazione di cui al precedente art. 2.16.

### **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 o 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.

#### **Art. 5.6 Progetti e programmi per settori specifici**

1. In aggiunta agli strumenti urbanistici generali e particolareggiati, il Consiglio Comunale approva, ove del caso, appositi piani e programmi per settori specifici, quali:
  - a) la salvaguardia e valorizzazione di beni culturali ed ambientali;
  - b) le zone 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. Nei casi di cui al primo comma, le opere edilizie ricadenti nell'ambito di detti piani e progetti settoriali approvati dovranno risultare conformi, oltre che agli strumenti urbanistici, anche alle prescrizioni relative agli altri piani e programmi di settore.

#### **Art. 5.7 Elementi costitutivi dei piani di investimento in azienda agricola (PIAA) e procedure d'approvazione**

1. I Piani di Investimento in Azienda Agricola 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 colturale 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 P.I.A.A. 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 P.I.A.A. 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.