

**BORGO TOSSIGNANO • CASALFIUMANESE • CASTEL DEL RIO • CASTEL GUELFO •  
CASTEL SAN PIETRO TERME • DOZZA • FONTANELICE • IMOLA • MEDICINA • MORDANO**

## **COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME**

<b>Sindaco</b>	Fausto Tinti
<b>Segretario Comunale</b>	Cinzia Giacometti
<b>Dirigente del Servizio</b>	Angelo Premi
<b>Adozione</b>	Delibera C.C. n. 72 dell'01/08/2013 – Var.1 Del. C.C. n. 120 del 2/12/2013
<b>Controdeduzioni</b>	Delibera C.C. n. 171 del 23/12/2015
<b>Approvazione</b>	Delibera C.C.

**RUE**

### **NORME TECNICHE ATTUATIVE STRUMENTI E PROCEDURE**

**TOMO**

**I**

**TESTO CONTRODEDOTTO A SEGUITO DELL'INTESA**

**RESPONSABILE DI PROGETTO**

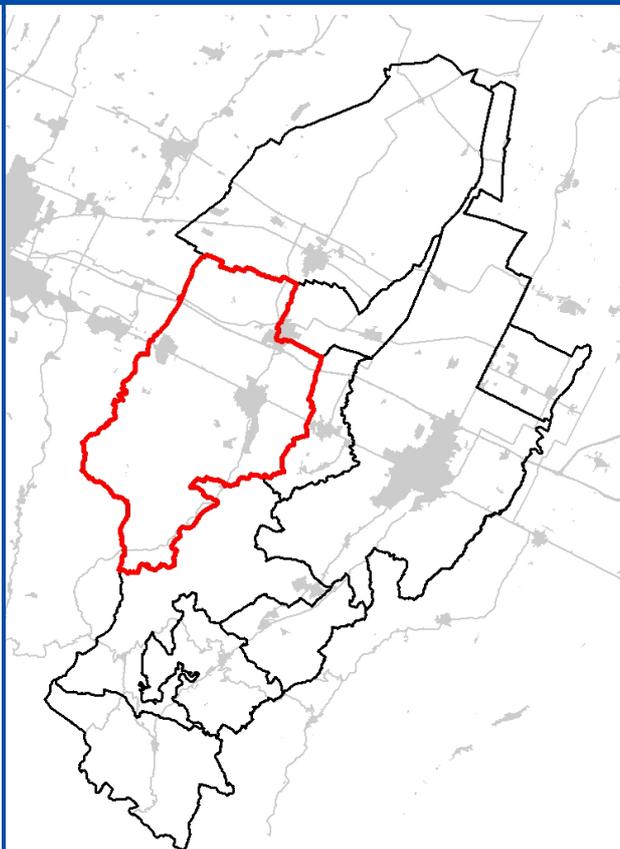
Arch. Alessandro Costa

**UFFICIO DI PIANO FEDERATO**

Arch. Alessandro Costa  
Dott.ssa Raffaella Baroni  
Dott. Lorenzo Diani  
Ing. Morena Rabiti

**CONSULENTI DI PROGETTO**

Arch. Franco Capra  
Arch. Piergiorgio Mongioj  
Arch. Mario Piccinini  
Arch. Ivano Serrantoni



# GRUPPO DI LAVORO RUE

## COLLEGIO DEI FUNZIONARI AL 15.07.2015

Arch. Alessandro Costa, *Ufficio Tecnico Associato Comuni di Borgo Tossignano, Casalfiumanese, Castel Guelfo, Fontanelice*

Geom. Maurizio Bruzzi, *Comune di Castel del Rio*

Arch. Ivano Serrantoni, *Comune di Castel San Pietro Terme*

Ing. Susanna Bettini, *Comune di Dozza*

Ing. Fulvio Bartoli, *Comune di Imola*

Arch. Francesca Vassura, *Comune di Medicina*

Geom. Alfonso Calderoni, *Comune di Mordano*

## COLLABORATORI E CONTRIBUTI

Arch. Nicola Cardinali, *Comune di Castel Guelfo*

Dott.ssa Emanuela Casari, *Comune di Medicina*

Roberto Cenni, *Comune di Imola*

Arch. Manuela Mega, *Comune di Castel San Pietro Terme*

Geom. Stefania Mongardi, *Comune di Castel San Pietro Terme*

Saverio Orselli, *Comune di Imola*

Arch. Roberta Querzè, *Comune di Imola*

Ing. Morena Rabiti, *Comune di Castel Guelfo*

Ing. Laura Ricci, *Comune di Imola*

Dott.ssa Valeria Tarroni, *Comune di Imola*

Geom. Tiziano Trebbi, *Comune di Medicina*

Ing. Rachele Bria, *Comune di Medicina*

Dott. Geol. Lucietta Villa, *Comune di Imola*

Arch. Fausto Zanetti, *Comune di Castel San Pietro Terme*

## CONTRIBUTI SPECIALISTICI

### Analisi della potenzialità archeologica:

Dott. Xabier Z. Gonzalez Muro

Dott. Giacomo Orofino

### Classificazione acustica:

AIRIS

### ValSAT:

GEA Progetti

A++ associati - Progetti Sostenibili

### Geologia e Morfologia:

Studio Quintili e associati

### Sismica:

Studio geologico ambientale ARKIGEO di Gasparini Dott. Geol. Giorgio:

## Si ringrazia per la collaborazione:

AITE – Associazione Indipendente Tecnici Edilizi

AREA BLU

ARPA - Sezione Provincia di Bologna - Distacco imolese

AUSL Imola – Dipartimento Salute Pubblica (UOC: Igiene e Sanità Pubblica - Prevenzione e sicurezza ambienti di lavoro)

Dott. Paolo Mattiussi, Responsabile Servizi Programmazione Territoriale Regione Emilia - Romagna

## INDICE

<b>TITOLO 1 - IL REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO</b>	<b>1</b>
<b>CAPO 1.1 - DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>1</b>
Art. 1.1.1 – OGGETTO E CONTENUTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE)	1
Art. 1.1.2 – AMBITO APPLICAZIONE ED EFFICACIA DISPOSIZIONI RUE	2
Art. 1.1.3 – ELABORATI COSTITUTIVI DEL RUE	2
<b>CAPO 1.2 - RAPPORTO CON GLI ALTRI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE</b>	<b>3</b>
Art. 1.2.1 - RAPPORTI CON ALTRI PIANI E REGOLAMENTI COMUNALI	3
Art. 1.2.2 - TITOLI EDILIZI GIÀ RILASCIATI E STRUMENTI ATTUATIVI VIGENTI	3
Art. 1.2.3 – SALVAGUARDIA	3
Art. 1.2.4 – ENTRATA IN VIGORE	4
Art. 1.2.5 – VARIANTI – TESTO COORDINATO	4
Art. 1.2.6 – ATTIVITÀ EDILIZIA E VINCOLI ESPROPRIATIVI IN AMBITI ASSOGGETTATI A POC	4
Art. 1.2.7 – VARIANTI DI INDIVIDUAZIONE DI NUOVE LIMITATE AREE EDIFICABILI	4
<b>TITOLO 2 - DEFINIZIONI E PARAMETRI</b>	<b>5</b>
<b>CAPO 2.1 - CATEGORIE DEGLI INTERVENTI EDILIZI</b>	<b>5</b>
Art. 2.1.1 – CATEGORIE DI INTERVENTO	5
Art. 2.1.2 – SIGNIFICATIVO MOVIMENTO DI TERRA (SMT)	5
<b>CAPO 2.2 - DESTINAZIONI D'USO E LORO VARIAZIONI</b>	<b>6</b>
Art. 2.2.1 – DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI	6
<b>CAPO 2.3 - PARAMETRI E INDICI URBANISTICI ED EDILIZI</b>	<b>7</b>
Art. 2.3.1 – DEFINIZIONI	7
Art. 2.3.2 – DEFINIZIONI SPECIFICHE PER IL TERRITORIO RURALE	7
<b>CAPO 2.4 - ALTRE DEFINIZIONI</b>	<b>8</b>
Art. 2.4.1 – COSTRUZIONE	8
Art. 2.4.2 – SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI	8
Art. 2.4.3 – SUPERFICIE PERMEABILE: CARATTERISTICHE	8
Art. 2.4.4 – GAZEBO	8
Art. 2.4.5 – PERGOTENDA	8
<b>TITOLO 3 - GOVERNO LOCALE DEL TERRITORIO</b>	<b>9</b>
<b>CAPO 3.1 - ORGANISMI FUNZIONALI</b>	<b>9</b>
Art. 3.1.1 – SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA E LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE	9
Art. 3.1.2 – COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO (CQAP)	9
Art. 3.1.3 – PREPARARE DELLA COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO	10
<b>CAPO 3.2 - INTERVENTI EDILIZI LIBERI</b>	<b>11</b>
Art. 3.2.1 – TIPOLOGIA E REQUISITI DEGLI INTERVENTI	11
Art. 3.2.2 – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI LIBERI	11
<b>CAPO 3.3 - INTERVENTI SOGGETTI A CIL ASSEVERATA (CILA)</b>	<b>12</b>
Art. 3.3.1 – TIPOLOGIE E REQUISITI	12
Art. 3.3.2 – DOCUMENTAZIONE	12
<b>CAPO 3.4 - TITOLI EDILIZI</b>	<b>13</b>
Art. 3.4.1 – GENERALITÀ	13
Art. 3.4.2 – SOGGETTI LEGITTIMATI A CONSEGUIRE IL TITOLO ABILITATIVO	13
Art. 3.4.3 - VALUTAZIONE PREVENTIVA	14
Art. 3.4.4 - PARERI, NULLAOSTA E DEPOSITI PREVENTIVI ALL'INIZIO DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA	14
Art. 3.4.5 – AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA	15
Art. 3.4.6 – CONFORMITÀ STATO DI FATTO - STATO AUTORIZZATO	15
Art. 3.4.7 – FALSE ATTESTAZIONI E DICHIARAZIONI NON VERITIERE	16
<b>CAPO 3.5 - SEGNALAZIONE CERTIFICATA D'INIZIO ATTIVITÀ (SCIA)</b>	<b>17</b>
Art. 3.5.1 – INTERVENTI SOGGETTI A SCIA	17
Art. 3.5.2 – DISCIPLINA ED EFFICACIA DELLA SCIA	17
Art. 3.5.3 - OMESSO O RITARDATO PAGAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	17
<b>CAPO 3.6 - PERMESSO DI COSTRUIRE (PdC)</b>	<b>18</b>
Art.-3.6.1 - INTERVENTI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE	18
Art. 3.6.2 - PERMESSO DI COSTRUIRE PER PROGETTI COMPLESSI	18
Art. 3.6.3 – EFFICACIA DEL PdC	18
Art. 3.6.4 – PERMESSO DI COSTRUIRE A TERMINE	18
Art. 3.6.5 – CAMBIO DI INTESTAZIONE (VOLTURA)	18
<b>CAPO 3.7 - REALIZZAZIONE E CONTROLLO DEGLI INTERVENTI</b>	<b>19</b>
Art. 3.7.1 – INIZIO DEI LAVORI	19
Art. 3.7.2 – VARIAZIONE DEGLI OPERATORI	19
Art. 3.7.3 - PRESCRIZIONI PER IL CANTIERE	19
Art. 3.7.4 - OCCUPAZIONE E RIMESSA IN PRISTINO SUOLO PUBBLICO	20
Art. 3.7.5 - CAUTELE PER LA SALVAGUARDIA RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI	20
Art. 3.7.6 – ELABORATI DA PRODURRE PER LE VARIANTI A SCIA O PdC	21
Art. 3.7.7 – CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ	21
Art. 3.7.8 – ACCESSO AGLI ATTI; PUBBLICITÀ TITOLI ABILITATIVI E RICHIESTA RIESAME	21
Art. 3.7.9 – MANUTENZIONE E OPERE ESEGUIBILI D'URGENZA PER LA MESSA IN SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI	22
Art. 3.7.10 – DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ	22
<b>CAPO 3.8 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA)</b>	<b>23</b>
Art. 3.8.1 – DEFINIZIONE	23
Art. 3.8.2 – PRESENTAZIONE PUA DI INIZIATIVA PRIVATA	23
Art. 3.8.3 - CONTENUTI DEI PUA	23
Art. 3.8.4 – ACQUISIZIONE PARERI	23
Art. 3.8.5 - APPROVAZIONE E ATTUAZIONE	23
<b>CAPO 3.9 - PROGRAMMI DI RICONVERSIONE O AMMODERNAMENTO DELL'ATTIVITÀ AGRICOLA (PRA)</b>	<b>25</b>
Art. 3.9.1 - DEFINIZIONE	25
Art. 3.9.2 - INTERVENTI SIGNIFICATIVI	25
Art. 3.9.3 - CONTENUTI	25
<b>CAPO 3.10 - INTERVENTI DIRETTI CONVENZIONATI (IDC)</b>	<b>26</b>
Art. 3.10.1 - DEFINIZIONE	26
Art. 3.10.2 - INTERVENTI SOGGETTI A INTERVENTO DIRETTO CONVENZIONATO	26
Art. 3.10.3 - PROCEDURE	26

<b>CAPO 3.11 - VIGILANZA, SANZIONI E TOLLERANZE</b>	<b>27</b>
Art. 3.11.1 – VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DI OPERE	27
Art. 3.11.2 – SISTEMA SANZIONATORIO	27
Art. 3.11.3 - PROCEDIMENTI PER LE SANATORIE	27
Art. 3.11.4 - TOLLERANZE IN SEDE DI COSTRUZIONE	27
Art. 3.11.5 – CONTROLLI SU SEGNALAZIONE DI PRIVATI	28
<b>CAPO 3.12 - SANZIONI AMMINISTRATIVE</b>	<b>29</b>
Art. 3.12.1 - SANZIONI AMMINISTRATIVE PER VIOLAZIONE AL RUE	29
<b>SCHEDA 1</b>	<b>31</b>
<b>SCHEDA 2</b>	<b>33</b>

# TITOLO 1- IL REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO

## CAPO 1.1 - DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1.1.1 – OGGETTO E CONTENUTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE)

1. Il Regolamento Urbanistico Edilizio, di seguito indicato in breve RUE, è redatto ai sensi della LR 20/2000 smi, nonché con riferimento al principio di non duplicazione della normativa sovraordinata di cui all'art. 18-bis LR 20/2000 e della Delibera G.R. 994/2014 e contiene la disciplina generale degli interventi nonché delle destinazioni d'uso ammissibili. Contiene altresì le norme attinenti alle attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie, ivi comprese le norme igieniche di interesse edilizio, nonché la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano ed extraurbano in conformità alle previsioni del Piano Strutturale Comunale (PSC).
2. Il presente RUE è stato elaborato in termini associati tra i 10 Comuni che compongono il Nuovo Circondario Imolese. Le varianti al RUE relative alla sua struttura e ai contenuti di interesse generale sono soggetti a un'elaborazione condivisa tra tutti i Comuni, mentre elementi specifici di ciascun Comune possono essere modificati in autonomia.
3. In particolare il presente RUE disciplina:
  - gli interventi diffusi e le trasformazioni edilizie sul patrimonio edilizio esistente nei centri storici e negli ambiti consolidati;
  - gli interventi in ambiti specializzati per attività produttive esistenti;
  - le trasformazioni edilizie nel territorio rurale;
  - gli interventi nel sistema delle dotazioni esistenti.
  - gli interventi ammissibili negli ambiti di PSC in assenza (o decadenza) di previsioni del POC.
4. Il RUE disciplina inoltre:
  - la definizione dei parametri edilizi/urbanistici e i metodi di calcolo;
  - le regole riguardanti le competenze, le procedure e gli adempimenti del processo edilizio;
  - i diritti edificatori relativi agli ambiti urbanizzati, al territorio rurale e agli ambiti urbanizzabili in assenza di POC vigente.
  - le regole riguardanti le dotazioni del territorio e le infrastrutture di interesse generale e il concorso dei soggetti attuatori degli interventi alle dotazioni stesse;
  - la disciplina degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione;
  - le modalità di calcolo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali;
  - i requisiti tecnici delle costruzioni edilizie, ivi compresi i requisiti igienici di particolare interesse edilizio;
  - le norme igieniche di interesse edilizio.
5. Il RUE si articola in contenuti regolamentari (Tomi I, II, III parte) soggetti a iter modificativo ai sensi dell'art. 33 LR 20/2000 smi, e in contenuti pianificatori (Tomo III parte e cartografia) soggetti a iter modificativo ai sensi dell'art. 34 LR 20/2000 smi. La distinzione dei contenuti nel Tomo III è indicata all'inizio di ogni capo di tale tomo con apposita sigla (R = Regolamentare, P = Pianificatorio).
6. Le seguenti parti del RUE, in quanto non aventi rilevanza urbanistico - edilizia:
  - Tomo I Titolo 3 "Governo locale del territorio"
  - Tomo I Allegato 1 "Disciplina del contributo di costruzione" (comprensivo dei valori delle monetizzazioni),
  - Tomo III Allegato 5 "Regolamento del verde",
  - Tomo III Allegato A "Disciplinare delle opere di urbanizzazione"si modificano con atto di C.C. o di G.C. a secondo della rispettiva competenza e quindi non seguono il procedimento di cui agli artt. 33 e 34 L.R. 20/2000.
7. Chiunque abbia titolo a effettuare interventi di trasformazione fisica o funzionale d'immobili deve attenersi alle prescrizioni del presente RUE.

### **Art. 1.1.2 – AMBITO APPLICAZIONE ED EFFICACIA DISPOSIZIONI RUE**

1. Il RUE deve intendersi conforme alle prescrizioni, direttive e indirizzi dettati dal PSC. In caso di non conformità fra disposizioni del RUE e disposizioni del PSC queste ultime devono intendersi comunque prevalenti.
2. Il presente RUE assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili nell'intero territorio comunale, in conformità a quanto previsto al comma 3 del precedente articolo, ferme restando le misure di salvaguardia nel periodo tra l'adozione e l'approvazione.
3. I Piani Urbanistici Attuativi relativi a tutti gli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione sono individuati dal POC. Le disposizioni del RUE riguardano gli interventi ammessi negli ambiti urbanizzabili solo in assenza delle determinazioni previste dal POC e dei relativi Piani Urbanistici Attuativi (PUA).
4. A seguito dell'approvazione del RUE, a decorrere dalla data della sua entrata in vigore sono abrogate tutte le previgenti disposizioni urbanistiche emanate dal Comune e quelle regolamentari, se ricomprese nelle presenti NTA.

### **Art. 1.1.3 – ELABORATI COSTITUTIVI DEL RUE**

1. Il RUE è composto da:
  - **RELAZIONE**
  - **TAVOLE GRAFICHE:**
    - Tavola 1a "Ambiti e dotazioni territoriali"
    - Tavola 2a "Disciplina particolareggiata del centro storico":
  - **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE** costituite da:
    - TOMO I - Strumenti e procedure;
    - TOMO II – Regolamento di igiene;
    - TOMO III – Disciplina urbanistica ed edilizia (sez. intercomunale e comunale)
    - VALSAT (Rapporto Ambientale)

Nella sezione comunale del Tomo III è riportato l'elenco degli elaborati specifici di ogni Comune.
2. Nel caso di eventuali non corrispondenze tra elaborati grafici del RUE a scale diverse fa testo l'elaborato a scala più dettagliata. Nel caso di non corrispondenze tra gli elaborati grafici e le presenti norme, prevalgono le presenti norme.
3. Per gli edifici e le altre grafie riportate nelle basi cartografiche (CTR – Carta Tecnica Regionale, o Vettoriale), il RUE non costituisce certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizione, né della legittima esistenza degli oggetti rappresentati.
4. Nella progettazione dei Piani Attuativi e dei Permessi di Costruire convenzionati, qualora non ci sia coincidenza tra il segno grafico del perimetro e gli elementi reali rilevabili sul terreno, prevalgono questi ultimi.

## **CAPO 1.2 - RAPPORTO CON GLI ALTRI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE**

### **Art. 1.2.1 - RAPPORTI CON ALTRI PIANI E REGOLAMENTI COMUNALI**

1. Oltre alle prescrizioni del presente RUE, del PSC e del POC, si applicano le disposizioni degli altri strumenti urbanistici vigenti nel Comune (PRG, Regolamento Edilizio e di Igiene) fatte salve le norme di salvaguardia, fino alla definitiva approvazione degli strumenti di cui alla LR 20/2000.
2. La deroga alle prescrizioni del RUE è ammessa nei casi specificati dallo stesso e in quelli espressamente consentiti dalla legge, in particolare nei casi di opere pubbliche e/o di interesse pubblico.
3. Il RUE si integra con gli eventuali Piani e Regolamenti di Settore comunali e/o intercomunali aventi incidenza sull'attività edilizia.
4. Alla approvazione del RUE si procede ad una contestuale approvazione del Regolamento di Igiene che completa le disposizioni del RUE con specifiche indicazioni igienico-sanitarie relative alle specifiche attività. Nel periodo di salvaguardia valgono le norme più restrittive tra quelle del RUE e quelle del Regolamento edilizio e di Igiene previgenti.

### **Art. 1.2.2 - TITOLI EDILIZI GIÀ RILASCIATI E STRUMENTI ATTUATIVI VIGENTI**

1. Tutti i titoli edilizi rilasciati e/o depositati anteriormente alla data di adozione del RUE, anche se in contrasto con le prescrizioni dello stesso strumento, mantengono la loro validità, purché i lavori siano già iniziati prima dell'entrata in vigore del RUE e nei limiti previsti dal titolo edilizio e siano completati entro il termine stabilito dal titolo abilitativi (art.19 comma 3 LR 15/2013). Sono tuttavia consentite varianti non essenziali a tali titoli edilizi.
2. I PUA (PEEP, PIP, Piani Particolareggiati, Piani di Recupero) convenzionati, gli interventi edilizi convenzionati e gli accordi ex Art. 18 LR 20/2000 sottoscritti, rimangono in vigore nei termini e alle condizioni previste dall'art.1.1.3 del PSC. Dopo la scadenza si applica la disciplina specifica di ogni ambito stabilita nel Tomo III sezione comunale.

### **Art. 1.2.3 – SALVAGUARDIA**

1. Fermo restando quanto previsto al precedente art. 1.2.2, dalla data di adozione del RUE e fino alla sua entrata in vigore trovano applicazione le misure di salvaguardia di cui all'Art. 12 LR 20/2000 e smi.
2. Al tal fine l'Amministrazione Comunale:
  - a) sospende ogni determinazione in merito all'approvazione di tutti gli atti amministrativi, strumenti di pianificazione urbanistici o settoriali che siano in contrasto con le previsioni del RUE adottato o tale da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione;
  - b) sospende ogni determinazione in merito alle domande di permesso di costruire e di autorizzazione unica per la realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione e la riconversione di impianti produttivi, di cui al DPR n. 447/1998 e smi, che siano in contrasto con le previsioni del presente RUE;
  - c) notifica al soggetto che ha depositato DIA (cosiddetta "Super-DIA") in contrasto con le previsioni del presente RUE e per la quale non siano ancora trascorsi i 30 giorni dal deposito l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento;
  - d) richiede che i titoli abilitativi presentati dopo l'adozione del RUE siano accompagnati da asseverazione sulla conformità del titolo agli strumenti urbanistici vigenti e adottati;
  - e) notifica al soggetto che ha depositato la SCIA dopo l'adozione del RUE, in contrasto con le previsioni in esso contenute, il divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi, salvo che non sia possibile la conformazione;
  - f) rileva, nelle conferenze di servizi, negli accordi di programma e in ogni altra sede nella quale è chiamata a esprimere il proprio parere, autorizzazione o altro atto di assenso comunque denominato, l'eventuale

contrasto con il presente RUE adottato, assumendo le conseguenti determinazioni negative o di richiesta di modifiche/integrazioni.

3. È fatta salva la possibilità, per i soggetti interessati, di adeguare la domanda del titolo abilitativo, o dell'autorizzazione unica di cui al DPR n.447/98, alle previsioni del presente RUE adottato.

#### **Art. 1.2.4 – ENTRATA IN VIGORE**

1. Il presente RUE entra in vigore dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso dell'avvenuta approvazione ai sensi degli artt. 33 e 34 LR 20/2000 e smi.

#### **Art. 1.2.5 – VARIANTI – TESTO COORDINATO**

1. Le varianti al presente RUE sono soggette ad approvazione secondo le procedure dell'art. 33 LR 20/2000 e smi in relazione ai contenuti regolamentari (Tomi I, II e III parte) e secondo le procedure dell'art. 34 LR 20/2000 e smi in relazione ai contenuti di carattere pianificatorio (Cartografia e Tomo III parte).
2. A seguito di approvazione di modifica del RUE è redatto il nuovo testo integrale coordinato con le norme oggetto di modifica.
3. Le varianti riguardanti elementi della cartografia comunale e alla sezione comunale del Tomo III possono essere apportate singolarmente da ciascun Ente; le norme di valenza urbanistica strutturale del RUE e dei suoi contenuti disciplinari complessivi saranno condivise in forma associata tra i Comuni del NCI.
4. La modifica alla delimitazione dei centri abitati, nel rispetto del Codice della Strada, non comporta variante al RUE ed è operata tramite adeguamento cartografico delle categorie delle strade e delle relative fasce di rispetto.

#### **Art. 1.2.6 – ATTIVITÀ EDILIZIA E VINCOLI ESPROPRIATIVI IN AMBITI ASSOGGETTATI A POC**

1. Negli ambiti individuati dal PSC e assoggettati a POC, fino all'approvazione del medesimo strumento e del relativo PUA sono consentiti, negli edifici esistenti, gli interventi previsti nelle relative schede ValSAT e Indirizzo progettuale (Vip) e/o nel Tomo III del RUE art. 3.7.1.
2. Gli interventi previsti dal comma precedente sono altresì consentiti qualora, a seguito della scadenza del termine di efficacia del POC, non si sia provveduto alla adozione dei PUA (se di iniziativa pubblica) o alla presentazione dei PUA (se di iniziativa privata).
3. Non si concretizza la decadenza dei vincoli espropriativi quando, entro il termine di validità del POC, è stato assunto atto che comporta la dichiarazione di pubblica utilità.

#### **Art. 1.2.7 – VARIANTI DI INDIVIDUAZIONE DI NUOVE LIMITATE AREE EDIFICABILI**

1. Il POC, in conformità e nei limiti di quanto previsto dal PSC (art. 5.3.3 comma 3 lettera a), può assegnare nuove limitate quantità edificatorie di tipo residenziale, disciplinandone le modalità di attuazione.
2. Per lo sviluppo delle attività produttive insediate nel territorio urbanizzato trova applicazione l'art.A-14 bis L.R.20/2000.

## **TITOLO 2 - DEFINIZIONI E PARAMETRI**

### **CAPO 2.1 - CATEGORIE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

#### **Art. 2.1.1 – CATEGORIE DI INTERVENTO**

1. Le definizioni degli interventi edilizi sono indicate nell'allegato alla L.R. 15/2013 come sostituite ed in raccordo con la normativa sopravvenuta dello Stato che superi in modo automatico le disposizioni della Legge Regionale.
2. Le sigle utilizzate nel presente RUE per individuare gli interventi sono:
  - MO Manutenzione Ordinaria;
  - MS Manutenzione Straordinaria;
  - RS Restauro Scientifico (Ex DLgs 490/99 art. 34 come riportato nel DLgs 42/04 art. 29 c. 3);
  - RRC Restauro e Risanamento Conservativo;
  - RE Ristrutturazione Edilizia;
  - NC Nuova Costruzione;
  - RU Ristrutturazione Urbanistica;
  - D Demolizione;
  - RAL Recupero e Risanamento Aree Libere;
  - SMT Significativi Movimenti di Terra.
3. Negli interventi di RE (Ristrutturazione edilizia) dovranno comunque essere rispettate le specifiche prescrizioni urbanistiche del Tomo III del RUE.
4. L'intervento di D (Demolizione) comprende la bonifica e la sistemazione di tutta l'area scoperta conseguita e di pertinenza.
5. Nel RUE è individuato con la sigla "DR" l'intervento di demolizione e conseguente nuova costruzione con un unico titolo edilizio.
6. Ai sensi della lettera g.6) dell'Allegato alla LR 15/2013, sono inoltre da considerarsi interventi di nuova costruzione la realizzazione di pertinenze su immobili sottoposti alle tutele di cui al DLgs. 42/2004 nonché su immobili classificati Beni culturali nel presente RUE.

#### **Art. 2.1.2 – SIGNIFICATIVO MOVIMENTO DI TERRA (SMT)**

1. A termine della lettera m) dell'Allegato alla LR 15/2013, sono definiti **significativi movimenti di terra (SMT)**, le opere che comportano modifiche morfologiche o altimetriche permanenti di una porzione di suolo, senza edificazione e non connesse ad attività agricole (scavi, livellamenti, riporti di terreno, sbancamenti).
2. Si considerano comunque significativi i movimenti di terra quando eccedono l'altezza di 1 m in più o in meno rispetto all'esistente piano di campagna, anche per finalità agricole.
3. I movimenti di terra non possono in alcun modo prefigurare le escavazioni di materiali che sono soggette alle norme del PAE.

## **CAPO 2.2 - DESTINAZIONI D'USO E LORO VARIAZIONI**

### **Art. 2.2.1 – DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI**

1. Le utilizzazioni ammesse per gli immobili nei vari ambiti del territorio comunale sono definite e normate al Tomo III del presente RUE.
2. Il cambio d'uso (CD), con opere o senza opere, è definito dall'art. 23-ter del D.P.R. 380/2001, ovvero da legislazione regionale successiva.
3. Per gli immobili censiti al Nuovo Catasto Terreni come "fabbricato rurale", in mancanza di altri documenti probanti di cui al comma 1, si considera uso in essere l'uso residenziale, oppure l'uso di pro-servizio, in relazione alla tipologia originaria dell'immobile.

## **CAPO 2.3 - PARAMETRI E INDICI URBANISTICI ED EDILIZI**

### **Art. 2.3.1 – DEFINIZIONI**

1. I parametri e indici urbanistici ed edilizi sono definiti nell'Atto di coordinamento tecnico approvato con Del. Assemblea legislativa Regione Emilia-Romagna (DAL) n.279/2010.
2. Il RUE specifica i parametri per l'applicazione della "Densità territoriale" e "Densità fondiaria" come segue:
  - Ut (Indice di utilizzazione territoriale): È il rapporto tra la Su realizzabile e la St, espresso in mq/mq. Permette di calcolare la quantità massima di superficie utile (Su) realizzabile su una determinata Superficie Territoriale (St).
  - Uf (Indice di utilizzazione fondiaria): È il rapporto tra la Su realizzabile e la Sf, espresso in mq/mq. Permette di calcolare la quantità massima di superficie utile (Su) realizzabile su una determinata Superficie Fondiaria (Sf) o Superficie Agricola Utilizzata (SAU).
3. Sono escluse dal computo della Su e Sa le pensiline con profondità inferiore a m 1,50.
4. L'eliminazione o lo spostamento di pareti interne e di scale interne alle U.I. (qualora ve ne sia più di una) non costituisce variazione di Su ai fini dell'indice edificatorio, qualora operati nell'ambito di un intervento di manutenzione straordinaria.

### **Art. 2.3.2 – DEFINIZIONI SPECIFICHE PER IL TERRITORIO RURALE**

1. Le definizioni relative al territorio rurale sono contenute nel Tomo III Titolo 4.

## CAPO 2.4 - ALTRE DEFINIZIONI

### Art. 2.4.1 – COSTRUZIONE

1. Ai fini dell'osservanza delle distanze per costruzione si intende qualsiasi manufatto non completamente interrato che abbia i caratteri della solidità, stabilità e immobilizzazione al suolo, anche mediante appoggio, incorporazione o collegamento fisso a un corpo di fabbrica preesistente o contestualmente realizzato.
2. In particolare, per quanto riguarda gli sporti, le terrazze, le scale esterne o, in genere, i corpi avanzati costituenti aggetti di un edificio, qualora superino l'aggetto di 1,5 m, devono essere considerati ai fini delle distanze, che vanno misurate dal limite dei manufatti aggettanti.
3. Non sono da considerarsi "costruzioni" gli elementi che per dimensioni e funzioni rientrano nell'arredo per esterni o arredo urbano e i bauletti di alloggiamento dei contatori.

### Art. 2.4.2 – SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI

1. Per "spazi interni agli edifici" si intendono le aree scoperte circondate da parti dell'edificio per una larghezza superiore ai 3/4 del perimetro; in particolare:
  - PATIO: spazio scoperto, interno di un edificio a un solo piano o all'ultimo piano di un edificio a più piani, avente la caratteristica di essere circondato da ambienti coperti ad esso direttamente accessibili;
  - CHIOSTRINA: spazio scoperto interno ad un edificio che consente di dare luce ed aria alle scale o ai servizi;
  - CAVEDIO: spazio interno per la ventilazione dei bagni o dei locali di servizio e il passaggio delle canalizzazioni interne sul quale non si aprono luci e finestre.

### Art. 2.4.3 – SUPERFICIE PERMEABILE: CARATTERISTICHE

1. Nel caso di aree pavimentate con autobloccanti cavi o altri materiali che garantiscano analoghi effetti di permeabilità la superficie viene computata permeabile al 50%, ovvero secondo le caratteristiche dei materiali attestati da apposita scheda tecnica del produttore (specificazione al punto 14 della DAL n.279/2010).

### Art. 2.4.4 – GAZEBO

1. Struttura di arredo autoportante in legno o metallo, priva di fondazione, dotata di copertura leggera (tessuto, PVC, etc.) aperta su tutti i lati.

### Art. 2.4.5 – PERGOTENDA

1. Struttura leggera e amovibile, installata su pareti esterne dell'unità immobiliare di cui è a esclusivo servizio, caratterizzata da elementi in metallo o in legno di esigua sezione, coperta da telo anche retrattile, o altro materiale leggero, priva di opere murarie e di pareti chiuse di qualsiasi genere, costituita da elementi leggeri, assemblati tra loro, tali da rendere possibile la loro rimozione previo smontaggio e non demolizione.

## **TITOLO 3 - GOVERNO LOCALE DEL TERRITORIO**

### **CAPO 3.1 - ORGANISMI FUNZIONALI**

#### **Art. 3.1.1 – SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA E LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE**

1. La responsabilità dei procedimenti relativi agli interventi sugli immobili e sul territorio è demandata, anche in forma associata, allo Sportello Unico per l'Edilizia per la gestione dei procedimenti inerenti l'edilizia residenziale e allo Sportello per le Attività Produttive per la gestione dei procedimenti inerenti la realizzazione e le modifiche di impianti produttivi di beni e servizi.
2. Lo Sportello Unico per l'Edilizia e le Attività Produttive, associato tra Comuni o come struttura unica all'interno dello stesso Comune, svolge sia i compiti e le funzioni dello Sportello Unico per l'Edilizia (artt.4 e 5 L.R. 15/2013) sia i compiti e le funzioni dello Sportello Unico per le Attività Produttive (DPR 160/2010).
3. Il Servizio Sismico presso il Nuovo Circondario Imolese svolge la funzione di Sportello Unico associato dei Comuni per le pratiche sismiche. Lo Sportello Unico del Comune, trasmette al Servizio Sismico la documentazione eventualmente pervenuta.

#### **Art. 3.1.2 – COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO (CQAP)**

1. La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, istituita ai sensi dell'art. 6 LR 15/2013, si esprime:
  - a. sul rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici;
  - b. sugli interventi edilizi sottoposti a SCIA e PdC negli edifici di valore storico architettonico, culturale e testimoniale ad esclusione degli immobili vincolati ai sensi del DLgs. 42/2004.
  - c. sulla riduzione in pristino o applicazione di sanzione pecuniaria in caso di interventi abusivi in edifici situati nel sistema insediativo storico o in edifici soggetti a vincolo di conservazione su cui non debba esprimersi la Soprintendenza ai Beni Architettonici e Paesaggistici;
  - d. sull'approvazione degli strumenti urbanistici su richiesta del Responsabile del Procedimento.
2. La Commissione si compone di 5 membri di norma esterni all'Amministrazione: un Presidente e altri quattro membri, di cui uno eventualmente nominato Vicepresidente, con specifiche competenze nei settori della Pianificazione urbanistica ed ambientale, dell'Architettura e della Conservazione dei beni architettonici e paesaggistici.
3. La Giunta comunale sceglie i membri su base fiduciaria e con scadenza non superiore al termine del proprio mandato amministrativo, tra professionisti iscritti agli Albi o Collegi in possesso di curricula adeguati ai compiti della Commissione stessa.
4. È facoltà dei Commissari recedere dal mandato e facoltà della Giunta procedere in ogni momento alla revoca e sostituzione dei membri.
5. La Commissione dovrà esprimere, una sola volta per ogni progetto, il proprio parere sulla base dei seguenti principi:
  - a) le motivazioni dei pareri sono di carattere esclusivamente tecnico-disciplinare, formulate sulla base della competenza e specializzazione dei membri;
  - b) i pareri sono espressi in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale;
  - c) la commissione all'atto dell'insediamento può redigere un apposito documento guida (o dichiarazione di indirizzi) sui principi e sui criteri compositivi e formali di riferimento per l'emanazione dei pareri, da approvarsi da parte della Giunta comunale.
6. La Commissione è costituita validamente con la presenza del Presidente e di almeno due membri; essa formula pareri a maggioranza motivati da esplicita espressione da parte di ciascun membro; in caso di parità prevale il voto del Presidente.

7. Ai commissari viene attribuito forfettariamente un gettone di presenza, a titolo di compenso e di rimborso spese, pari a quello spettante ai Consiglieri comunali.
8. Le determinazioni conclusive del Dirigente del SUE non conformi, anche in parte, al parere della Commissione sono immediatamente comunicate al Sindaco, con relazione che illustri le ragioni tecnico-giuridiche della determinazione stessa. Il Sindaco entro il termine perentorio di 60 giorni, riesamina la determinazione ed esprime la propria conclusione. Dell'esito ne viene data immediata comunicazione al Dirigente per l'assunzione del provvedimento conseguente.
9. I Comuni aderenti al NCI possono costituire una CQAP associata avente le caratteristiche e funzioni sopra descritte.

#### **Art. 3.1.3 – PREPARERE DELLA COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO**

1. È comunque possibile richiedere da parte dei soggetti interessati, per interventi di particolare complessità e per i PUA, un pre-parere alla CQAP. La documentazione deve permettere ai componenti la CQAP di disporre di tutti gli elementi (documentazione fotografica dell'esistenza, stato di fatto, progetto, inserimento nel contesto urbano, relazione tecnica di progetto) utili ai fini di una valutazione di merito. La proposta progettuale può essere direttamente illustrata dal progettista, a seguito di richiesta della Commissione o del proponente.
2. Qualora gli elaborati presentati per la richiesta degli idonei titoli abilitativi di cui ai successivi articoli, non differiscano da quelli contenuti nel pre-parere e lo stesso sia stato positivo, la pratica non dovrà tornare in CQAP.
3. Il parere è comunicato dallo Sportello unico al richiedente o al progettista incaricato entro 15 giorni dalla seduta della CQAP e conserva la propria validità per un anno.

## CAPO 3.2 - INTERVENTI EDILIZI LIBERI

### Art. 3.2.1 – TIPOLOGIA E REQUISITI DEGLI INTERVENTI

1. Sono attuati liberamente senza titolo abilitativo edilizio, gli interventi di cui all'art.7 comma 1 della L.R. 15/2013 e successive disposizioni applicative regionali.
2. A titolo esemplificativo rientrano nella manutenzione ordinaria e sono attuabili senza titolo abilitativo i seguenti interventi minori:
  - Allacciamenti degli edifici alle reti di distribuzione dei servizi quali acquedotto, gas, elettricità, fognatura, teleriscaldamento, telecomunicazioni purché questi non si configurino come interventi di potenziamento ed estensione delle esistenti reti di distribuzione principale, ferme restando le disposizioni in merito all'occupazione del suolo pubblico, il rispetto del regolamento del verde pubblico e degli standard relativi al ripristino delle sedi stradali;
  - Antenna parabolica e televisiva;
  - Bagni e cucine: sostituzione di pavimenti e rivestimenti, sanitari, lavelli e relativi impianti idraulici;
  - Condizionatori esterni;
  - Doppi vetri;
  - Impianti di riscaldamento senza obbligo di progetto;
  - Impianti elettrici senza obbligo di progetto;
  - Griglie sulle pareti per adeguamento alla normativa sulla sicurezza degli impianti;
  - Impianti di allarme e di sorveglianza;
  - Inferriate, cancelletti, zanzariere estensibili su finestre e porte;
  - Predisposizione dei cantieri in presenza di avvenuto deposito di SCIA o di richiesta di PdC e con esclusione di ogni volume agibile (anche di tipo amovibile) fino all'efficacia del titolo edilizio;
  - Prove, saggi e prelievi per indagini su parti strutturali o meno degli edifici e per indagini archeologiche, se limitati a tale finalità;
  - Riprese, demolizioni e rifacimenti di intonaci esterni;
  - Sostituzione di infissi;
  - Sostituzione di insegne esistenti conformi al Codice della Strada senza alcuna variazione di misure, sagoma e posizione con esclusione degli edifici del Centro Storico e degli edifici classificati beni culturali;
  - Sostituzione di elementi delle finiture esterne (lattonerie, cornicioni, etc.) ;
  - Sostituzione di pavimentazioni interne;
  - Targhe professionali e aziendali;
  - Tende parasole, capottine, tendaggi su balconi;
  - Tinteggiature interne ed esterne;
  - Caminetti interni in presenza di canne fumarie esistenti, barbecue;
  - Pozzi ornamentali e fontanelle;
  - Casette per ricovero attrezzi, gazebo, pergotende e pergolati privi di rilevanza strutturale, nei limiti di cui all'art. 3.2.2 Tomo III.

### Art. 3.2.2 – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI LIBERI

1. Gli interventi liberi devono:
  - a) risultare conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali (PSC, POC e RUE);
  - b) osservare le altre prescrizioni previste dalle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, quali, ai soli fini esemplificativi, le norme antisismiche, di sicurezza antincendio, igienico-sanitarie, relative all'efficienza energetica nonché le disposizioni contenute nel "*Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*" di cui al DLgs 42/2004.
2. Lo Sportello Unico acquisisce le eventuali autorizzazioni o atti di assenso comunque denominati, necessari all'intervento secondo le normative di settore, su richiesta dell'interessato corredata dalla prescritta documentazione.

## **CAPO 3.3 - INTERVENTI SOGGETTI A CIL ASSEVERATA (CILA)**

### **Art. 3.3.1 – TIPOLOGIE E REQUISITI**

1. Sono soggetti a CILA gli interventi di cui all'art. 7 comma 4 LR 15/2013 Regionale e successive disposizioni applicative.

### **Art. 3.3.2 – DOCUMENTAZIONE**

1. La CILA deve essere obbligatoriamente redatta sulla modulistica unica regionale.
2. L'efficacia del titolo è subordinata agli adempimenti prescritti dall'art. 90 comma 10 del DLgs. 81/2008 e alla preventiva acquisizione delle autorizzazioni previste dalla normativa di settore.

## CAPO 3.4 - TITOLI EDILIZI

### Art. 3.4.1 – GENERALITÀ

1. I titoli edilizi devono essere conformi alle leggi e regolamenti in materia urbanistico-edilizia e alle prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica vigenti e/o adottati. Gli stessi sono presentati o rilasciati nell'osservanza dei vincoli paesaggistici, sismici, idrogeologici, forestali, ambientali e di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico.
2. La presentazione dev'essere effettuata obbligatoriamente mediante il modello unico regionale.-

### Art. 3.4.2 - SOGGETTI LEGITTIMATI A CONSEGUIRE IL TITOLO ABILITATIVO

1. Sono legittimati a conseguire titolo abilitativo per interventi edilizi:
  - a) il proprietario dell'immobile (persona fisica o legale rappresentate della persona giuridica);
  - b) il superficiario, nei limiti della costituzione del suo diritto;
  - c) l'enfiteuta, nei limiti del contratto;
  - d) l'usufruttuario e il titolare di diritto di uso e di abitazione, per gli interventi di manutenzione nonché di restauro e risanamento assimilabili;
  - e) il titolare di servitù prediali, per gli interventi conformi al titolo;
  - f) il locatario, previa autorizzazione della proprietà, per gli interventi urgenti di manutenzione straordinaria nonché di restauro e risanamento assimilabili.
  - g) l'affittuario agrario di cui alla L 11/71 per le opere di semplice miglioramento della casa colonica e altri fabbricati rurali;
  - h) il concessionario di terre incolte di cui alla L 440/1978 per le opere di miglioramento della casa colonica e degli altri fabbricati rurali;
  - i) il beneficiario di un provvedimento di occupazione d'urgenza, per quanto attinente l'opera presupposta dal provvedimento;
  - j) il concessionario di beni demaniali conformemente alla concessione;
  - k) l'azienda erogatrice di pubblici servizi, conformemente alla convenzione stipulata con il proprietario o con la persona legittimata a disporre;
  - l) il beneficiario di un conforme provvedimento giurisdizionale o amministrativo;
  - m) l'amministratore condominiale, previa delibera assembleare, per le parti comuni;
  - n) l'assegnatario di aree PEEP o PIP, conformemente all'atto di assegnazione dell'organo comunale competente;
  - o) il soggetto che agisce in forza di un negozio giuridico che consenta il godimento di un bene immobile e contestualmente conferisca l'esplicita facoltà di richiedere il PdC o presentare la SCIA ed eseguire i relativi lavori.
2. In caso di rappresentanza legale o negoziale del soggetto avente titolo a richiedere e ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie, si fa riferimento ai poteri effettivamente conferiti dalla legge o dal contratto.
3. L'elenco di soggetti diversi dal proprietario contenuto al comma n. 1 è esemplificativo e riporta i casi in cui normalmente si può ravvisare la legittimazione in materia di interventi edilizi, fermo restando che la sussistenza della titolarità effettiva ricade nella piena responsabilità del richiedente il quale, mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (autocertificazione), deve attestare incondizionatamente di essere legittimato ed aver titolo al rilascio degli atti abilitativi richiesti.
4. L'abilitazione allo svolgimento degli interventi deve intendersi rilasciata sempre ed in tutti i casi con salvezza dei diritti del proprietario, nonché di qualsiasi altro soggetto terzo. L'AC ha sempre facoltà di procedere a verifiche e controlli anche a campione sia attraverso l'esame diretto e dettagliato degli atti che dovranno essere prontamente esibiti dall'interessato a pena di decadenza, sia attraverso la richiesta di un esplicito atto confermativo di assenso da parte del proprietario o del soggetto terzo.

### **Art. 3.4.3 - VALUTAZIONE PREVENTIVA**

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione del titolo edilizio può chiedere preliminarmente allo Sportello Unico per l'Edilizia una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento, ai sensi dell'art. 21 L.R. 15/2013, allegando una relazione predisposta da un professionista abilitato, contenente i principali parametri progettuali. La relazione deve permettere un'esauriente valutazione dell'intervento proposto e deve obbligatoriamente contenere:
  - dati nominativi, di sede, di appartenenza a Ordini, Collegi e Albi, sottoscritti con timbro e firma, del tecnico abilitato;
  - la collocazione toponomastica dell'intervento;
  - il riferimento e il dimensionamento catastale;
  - la zona urbanistica di riferimento;
  - la modalità ed il tipo dell'intervento;
  - l'esame delle prescrizioni, dei dimensionamenti e dei vincoli di tutela, di quelli edilizi ed urbanistici e di quelli regolamentari;
  - i calcoli e le previsioni che ne derivano;
  - le destinazioni d'uso.
2. La Valutazione preventiva è rilasciata dal SUE entro 45 giorni dalla presentazione della Relazione. Il Responsabile del procedimento, entro 15 giorni dalla presentazione stessa, può richiedere chiarimenti ed integrazioni necessarie all'espressione del parere con una comunicazione che interrompe i termini fino al giorno dell'avvenuta integrazione.
3. Trascorsi i 45 giorni dell'effettivo procedimento valutativo, la Valutazione preventiva si intende tacitamente rilasciata secondo quanto indicato nella Relazione presentata.
4. I contenuti della Valutazione preventiva e della Relazione tacitamente assentita sono vincolanti ai fini del rilascio del PdC o del controllo della SCIA a condizione che il progetto sia elaborato in conformità a quanto indicato nella richiesta di valutazione preventiva.
5. I contenuti della Valutazione preventiva e della Relazione tacitamente assentita conservano la propria validità per un anno, a meno che non intervengano modifiche ai piani urbanistici ed ai Regolamenti.
6. Alla richiesta della valutazione preventiva, da redigere obbligatoriamente sulla modulistica a tal fine predisposta, è allegata la ricevuta del pagamento della somma dei diritti di istruttoria dovuti. In mancanza, la richiesta non verrà istruita e non decorreranno i termini per il rilascio della Valutazione preventiva.

### **Art. 3.4.4 - PARERI, NULLAOSTA E DEPOSITI PREVENTIVI ALL'INIZIO DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA**

1. È compito dell'avente titolo all'inizio di attività edilizie verificare la necessità ed assicurare il conseguimento preventivo di pareri, di nulla-osta e di depositi obbligatori per Legge, mediante l'opera di tecnici abilitati alle varie istanze e prima dell'inizio dell'attività edilizia stessa, in materia di:
  - sicurezza sismica
  - clima acustico
  - impianti termoidraulici ed elettrici
  - rispetto dell'ambiente e delle risorse naturali (scarichi, emissioni in atmosfera, etc.)
  - responsabili della sicurezza in fase di progetto e di intervento
  - antincendio e sicurezza dell'abitazione e dei luoghi di lavoro
  - caratteristiche igienico-sanitarie dei luoghi di lavoro
  - abbattimento delle barriere architettoniche
  - vincoli storico-artistici e beni ambientali
  - autorizzazioni paesaggistiche
  - vincoli idrogeologici
  - apertura di passi carrai
  - ulteriori ed eventuali vincoli specifici previsti da norme di settore.

2. Il SUE sulla base di esplicita richiesta (completa dei necessari elaborati) acquisisce i pareri e nulla osta di cui al comma 1. La non completezza della richiesta sufficiente comporta l'interruzione dei termini per il conseguimento del titolo abilitativo e la sua integrazione deve avvenire non oltre i 30 giorni dalla data della richiesta, pena l'improcedibilità dell'istanza.
3. La valutazione previsionale di impatto acustico e/o clima acustico deve essere effettuata come prescritto dalle Norme della Classificazione acustica comunale, che individuano altresì gli interventi assoggettati.
4. I pareri, nulla osta, atti di assenso comunque denominati richiesti da parte dello Sportello Unico alle Amministrazioni competenti, qualora non rilasciati entro 60 giorni dalla richiesta stessa, sono acquisiti mediante Conferenza di Servizi indetta dal Responsabile dello Sportello Unico ai sensi dell'art. 14 ss. L. 241/1990 smi.
5. L'autorizzazione paesaggistica prevista dall'art. 146 DLgs. 42/2004 smi è il provvedimento da richiedersi per i progetti comportanti alterazione dello stato dei luoghi e modifica dell'aspetto estetico delle aree tutelate individuate all'art. 142 DLgs. 42/2004 smi oppure oggetto di provvedimenti di tutela ai sensi degli artt. 140 e 141 del medesimo decreto. L'istanza presentata dall'avente titolo al SUE seguirà il procedimento di cui all'art. 146 del medesimo DLgs. 42/2004.

#### **Art. 3.4.5 – AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA**

1. L'autorizzazione paesaggistica prevista dall'art. 146 DLgs. 42/2004 smi è il provvedimento da richiedersi per i progetti comportanti alterazione dello stato dei luoghi e modifica dell'aspetto estetico delle aree tutelate individuate all'art. 142 DLgs. 42/2004 smi oppure oggetto di provvedimenti di tutela ai sensi degli artt. 140 e 141 del medesimo decreto.
2. Il proprietario, il possessore o detentore a qualsiasi titolo dei beni di cui al precedente articolo, preliminarmente alla realizzazione delle opere di trasformazione degli stessi, presenta al SUE domanda di autorizzazione paesaggistica utilizzando l'apposita modulistica predisposta dal Comune corredata dagli elaborati nella stessa prescritti.
3. A seguito della presentazione della richiesta di autorizzazione paesaggistica, il SUE dà corso al procedimento disciplinato dall'art. 146 del DLgs. 42/2004.
4. Ai sensi dell'art. 146 c. 9 DLgs 42/2004, gli interventi di "lieve entità" così come classificati nell'All. I DPR 139/2010, sono assoggettati ad Autorizzazione Paesaggistica mediante procedura **semplificata**, con applicazione delle disposizioni e delle procedure autorizzative di cui al medesimo DPR, e presentazione dell'istanza mediante la "Scheda per la presentazione della richiesta di autorizzazione paesaggistica per le opere il cui impatto paesaggistico è valutato mediante una documentazione semplificata", allegata al DPCM 12 dicembre 2005 e della documentazione in essa prevista.

#### **Art. 3.4.6 – CONFORMITÀ STATO DI FATTO - STATO AUTORIZZATO**

1. In tutti i casi di interventi su edifici o impianti preesistenti la presentazione della domanda o il deposito di titolo abilitativo è subordinata alla preliminare verifica dello stato di fatto in relazione agli elaborati dei titoli edilizi riguardanti l'immobile (PdC, concessione, autorizzazione, SCIA, DIA o licenza edilizia o titolo in sanatoria). In mancanza di titolo abilitativo o indeterminazione dello stesso, lo stato di fatto dovrà essere provato sulla base della classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero di altri documenti probanti.
2. L'accertamento dello stato di fatto in rapporto allo stato autorizzato per l'edificio o le UI oggetto di intervento, deve essere prodotto dal progettista richiamando gli estremi degli atti autorizzativi.
3. In caso siano rilevate difformità urbanistico-edilizie, la domanda/deposito di titolo edilizio per i nuovi interventi deve essere preceduta dalla richiesta di sanatoria e dal conseguimento della stessa, anche nell'ambito della domanda o deposito del titolo abilitativo, oppure dalla eliminazione delle opere abusive.

4. In caso di assenza della verifica di cui al comma 1 e nei casi previsti al comma 3, il procedimento abilitativo non può aver corso e ove presentato verrà archiviato e dichiarato privo di effetti fino alla regolarizzazione dell'immobile.

#### **Art. 3.4.7 – FALSE ATTESTAZIONI E DICHIARAZIONI NON VERITIERE**

1. Nel caso di false attestazioni del professionista nella relazione asseverata, allegata ai titoli edilizi, il Dirigente del SUE ne dà comunicazione all'autorità giudiziaria, al competente ordine professionale e all'interessato.
2. Nel caso di dichiarazioni sostitutive di certificazioni o atti di notorietà non veritieri, presentate a corredo di un titolo edilizio, il Dirigente del SUE ne dà comunicazione all'autorità giudiziaria e all'interessato.

## **CAPO 3.5 - SEGNALAZIONE CERTIFICATA D'INIZIO ATTIVITÀ (SCIA)**

### **Art. 3.5.1 – INTERVENTI SOGGETTI A SCIA**

1. Sono eseguiti con SCIA gli interventi di cui all'art. 13 LR 15/2013.
2. Sono inoltre eseguiti con SCIA:
  - pergolati di dimensioni superiori ai limiti di cui al capo 3.2 del Tomo III;
  - realizzazione di sistemi di drenaggio e bacini di accumulo delle acque superficiali
  - installazione di insegne e impianti per cartelloni pubblicitari nei Centri storici o comunque qualora esterni alla sagoma dell'edificio, previo conseguimento dell'autorizzazione dell'ente proprietario della strada;
  - opere per lo scarico e la depurazione di acque reflue;
3. La SCIA deve essere obbligatoriamente presentata utilizzando la modulistica unificata regionale.

### **Art. 3.5.2 – DISCIPLINA ED EFFICACIA DELLA SCIA**

1. La disciplina della SCIA è riportata nella L.R. 15/2013 in raccordo con la normativa sopravvenuta dello Stato che superi in modo automatico le disposizioni della Legge Regionale e successive disposizioni applicative.

### **Art. 3.5.3 - OMESSO O RITARDATO PAGAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

1. In caso di richiesta di versamento del contributo di costruzione da parte del SUE, la corresponsione dovrà essere effettuata entro 30 giorni dalla data di ricevimento della richiesta di pagamento, senza interessi; decorso tale periodo il ritardato pagamento sarà soggetto alle sanzioni e riscossione coattiva previste dall'art. 20 LR 23/2004 e s.m.

## **CAPO 3.6 - PERMESSO DI COSTRUIRE (PdC)**

### **Art.-3.6.1 - INTERVENTI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE**

1. Gli interventi soggetti a Permesso di Costruire e la relativa disciplina sono contenuti negli artt.17, 18, 19 della LR 15/2013.
2. Il Permesso di costruire in deroga è disciplinato dall'art. 20 della L.R. 15/2013.

### **Art. 3.6.2 - PERMESSO DI COSTRUIRE PER PROGETTI COMPLESSI**

1. Per assicurare uniformità di trattamento, ai fini della procedura per il rilascio del Permesso di Costruire, si intendono "progetti complessi" tutti i progetti che sono soggetti a convenzionamento con l'AC o che prevedono la partecipazione all'iniziativa progettuale da parte della stessa Amministrazione.
2. Questi progetti sono soggetti al raddoppio dei termini temporali per l'istruttoria.

### **Art. 3.6.3 – EFFICACIA DEL PdC**

1. L'efficacia del titolo è subordinata agli adempimenti prescritti dall'art. 90 comma 10 del DLgs. 81/2008 e alle autorizzazioni previste dalla normativa di settore.
2. L'efficacia è inoltre subordinata all'acquisizione delle verifiche (cd. "certificazione antimafia") prescritte dall'art. 12 L.11/2010.
3. Ai fini della decadenza del PdC nel caso di entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, si intendono completati gli interventi edilizi quando sono completate le opere al grezzo (compresa la copertura).

### **Art. 3.6.4 – PERMESSO DI COSTRUIRE A TERMINE**

1. Sono soggetti al rilascio di Permesso di Costruire a termine i seguenti interventi a carattere provvisorio:
  - a) costruzioni su aree demaniali;
  - b) costruzioni, anche su suolo privato, per lo svolgimento di servizi d'interesse pubblico (poste, farmacia, mense pubbliche, pubblici esercizi, etc.) necessari nelle more della ristrutturazione o ricostruzione degli edifici sede delle attività, per un periodo superiore a 90 giorni;
2. L'eventuale rilascio del titolo edilizio per la realizzazione di costruzioni nei casi di cui al comma precedente è sempre accompagnato da fideiussione o deposito cauzionale a garanzia della rimozione di quanto costruito e alla rimessa in pristino del sedime; la validità della convenzione, o del titolo abilitativo o della DIA può essere rinnovata al termine del periodo concesso.
3. Il titolo edilizio, nei casi di intervento su suolo pubblico, è rilasciato dopo l'atto di concessione amministrativa.

### **Art. 3.6.5 – CAMBIO DI INTESTAZIONE (VOLTURA)**

1. In caso di trasferimento dell'immobile o dell'area in relazione al quale è stato presentato o rilasciato il titolo edilizio, il subentrante deve darne comunicazione al SUE. Per il permesso di costruire lo Sportello provvederà a rilasciare atto di voltura del titolo edilizio.
2. Nel caso il cambio di intestazione sia richiesto nel corso dell'istruttoria, prima del rilascio di titolo abilitativo, la comunicazione di acquisizione del titolo ad intervenire sull'immobile o su porzione di esso dovrà essere presentata in forma di integrazione alla domanda di titolo abilitativo, allegando copia del relativo titolo di proprietà o di altro diritto comprovante il titolo richiesto.

## **CAPO 3.7 - REALIZZAZIONE E CONTROLLO DEGLI INTERVENTI**

### **Art. 3.7.1 – INIZIO DEI LAVORI**

1. L'inizio dei lavori è subordinato al deposito di:
  - progetto degli impianti tecnologici (DM 37/2008);
  - progetto dell'impianto termico (DPR 380/2001 Capo V, L.10/91 e Del. G.R. 156/2008 e s.m.);
  - estremi dell'autorizzazione rilasciata dall'ufficio pratiche sismiche (DPR 380/01 Capo IV, L. 1086/71, L. 64/74, DM 14/09/05, DGR 1677/05, LR 19/08 in materia di costruzioni in zona sismica);
  - relazione dimostrativa del rispetto dei Requisiti Tecnici relativi ai requisiti acustici passivi degli edifici (DPCM 05/12/1997);
  - dichiarazione requisiti dell'impresa (art.90 comma 10 DLgs.81/2008) e nei casi di PdC dichiarazione inerente la normativa "antimafia"; ;
  - dichiarazione dell'organico medio annuo della/e impresa/e appaltatrice/i;
  - estremi della notifica preliminare di cui all'art.99 DLgs. 81/2008.
2. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi e le qualifiche dei direttori dei lavori (architettonico, strutturale, impiantistico, etc.) e del coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione, denominazione delle imprese esecutrici dei lavori, nonché la sottoscrizione per accettazione, degli operatori incaricati

### **Art. 3.7.2 – VARIAZIONE DEGLI OPERATORI**

1. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata tempestivamente al SUE.
2. Le dimissioni del Direttore dei lavori e/o del Coordinatore per l'esecuzione dei lavori comportano la sospensione degli stessi che potranno essere ripresi con la nuova nomina e relativa accettazione dell'incarico. La nuova nomina e l'accettazione devono essere tempestivamente comunicati al SUE.
3. Il subentro o variazione di imprese esecutrici comporta la presentazione di dichiarazione allo Sportello Unico di cui all'art. 90 comma 10 DLgs. 81/2008.

### **Art. 3.7.3 - PRESCRIZIONI PER IL CANTIERE**

1. In tutti i cantieri di lavoro deve essere affisso, in vista del pubblico, un cartello chiaramente leggibile, in cui siano indicati gli elementi previsti dal DLgs 81/2008.
2. Ogni cantiere è soggetto alle norme in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro di cui al DLgs. 81/2008.
3. I cantieri devono essere recintati e mantenuti liberi da materiali inutili e dannosi per tutta la durata dei lavori. Le recinzioni devono essere sicure, decorose e illuminate in conformità alle indicazioni del Codice della strada sui lati prospicienti la viabilità carrabile e pedonale e avere porte apribili verso l'interno munite di serrature/catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori. Se la recinzione racchiude manufatti che interessino servizi pubblici, deve essere consentito pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi.
4. In ogni cantiere deve essere conservata una copia dei titoli edilizi necessari all'intervento e della notifica preliminare all'ASL in materia di sicurezza (art.99 DLgs 81/2008).
5. L'attività di cantiere deve essere svolta in orari compatibili con il tempo dedicato al riposo. Le deroghe ai limiti delle emissioni del rumore, nonché agli orari, sono soggette a preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale su richiesta motivata dell'interessato sulla base dei vigenti regolamenti comunali

6. Il costruttore, il proprietario e i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili, anche verso terzi, della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva.
7. È possibile inserire nel paramento esterno del ponteggio scritte disegni e immagini pubblicitarie, nel rispetto del Regolamento comunale in materia.
8. I materiali di demolizione devono essere fatti scendere previa bagna-tura o per mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri e smaltiti in base alla normativa vigente. I restauri esterni di qualsiasi genere di fabbricati prospicienti ad aree pubbliche o aperte al pubblico potranno effettuarsi solo con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri.
9. Gli organi adibiti al controllo dell'attività edilizia che, nell'effettuare sopralluoghi, constatassero la non osservanza delle norme di legge e di regolamenti in ordine alla tenuta del cantiere, sono tenuti ad informare le autorità competenti, ai fini dell'applicazione delle sanzioni previste, fatto salvo il potere del Sindaco di adottare i provvedimenti necessari nel caso di pericolo per la pubblica incolumità.

#### **Art. 3.7.4 - OCCUPAZIONE E RIMESSA IN PRISTINO SUOLO PUBBLICO**

1. In caso di necessità di occupazione di suolo pubblico, deve essere fatta apposita domanda al servizio competente, con indicazione planimetrica dell'area interessata e la scadenza temporale prevista, comprensiva dei tempi di montaggio e rimozione delle strutture di cantiere. La concessione dell'area è rinnovabile secondo le modalità dettate dal Regolamento comunale in materia ed è subordinata al pagamento degli oneri previsti.
2. Al di fuori delle aree concesse in occupazione, non è ammesso l'accatastamento anche temporaneo di materiali utili o di rifiuto.
3. Il cantiere deve essere opportunamente segnalato anche per i non vedenti e per coloro che hanno disabilità motoria e deve essere garantito un passaggio pedonale a margine della larghezza minima di 1,20 m, fatte salve diverse soluzioni concordate con il Comune in casi particolari.
4. Entro il termine di scadenza dell'occupazione il suolo pubblico deve essere reso libero da ogni ingombro o impedimento e rimesso in pristino.
5. In caso di inadempienza il servizio competente ordina l'esecuzione d'ufficio a spese del titolare della concessione dell'area e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.
6. È facoltà del Comune richiedere idonee garanzie per il ripristino dello stato dei luoghi.

#### **Art. 3.7.5 - CAUTELE PER LA SALVAGUARDIA RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI**

1. Ferma restando la disciplina per la tutela delle zone ed elementi di interesse storico-archeologico, il titolare del titolo edilizio, nel caso in cui venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico in seguito all'esecuzione dei lavori, deve informarne il SUE e la Soprintendenza ai Beni Archeologici dell'Emilia Romagna ai fini di valutare la necessità di indagini di accertamento archeologico preventivo.
2. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, dovranno essere sospesi per lasciare intatti i ritrovamenti, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi vigenti in materia (DLgs 42/2004).

### **Art. 3.7.6 – ELABORATI DA PRODURRE PER LE VARIANTI A SCIA O PdC**

1. Alla richiesta devono essere allegati gli elaborati grafici e la Relazione tecnica che illustrano le modifiche per tutte le parti soggette a variazione. Negli elaborati grafici devono essere indicati in rosso gli elementi introdotti ed in giallo di quelli eliminati rispetto al progetto autorizzato; in caso di elaborati in bianco/nero può essere proposta una diversa legenda purché esplicita e univoca. La documentazione fotografica deve essere integrata per le parti che differiscano dalla documentazione originaria e deve recare impressa la data di effettuazione.

### **Art. 3.7.7 – CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ**

1. Il Certificato di conformità edilizia e agibilità attesta che l'opera realizzata corrisponde al progetto approvato o presentato, dal punto di vista dimensionale, prestazionale e delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e in particolare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.
2. Sono soggetti al Certificato di conformità edilizia e agibilità tutti gli interventi edilizi soggetti a SCIA e a PdC e gli interventi privati la cui realizzazione sia prevista da accordi di programma ai sensi dell'art.10 comma 1 lettera a) della LR 15/2013.
3. Sono tenuti a chiedere il rilascio del Certificato di conformità edilizia e agibilità, nei casi di cui al comma 2 il titolare del PdC o il soggetto che ha presentato la SCIA ovvero i loro successori o aventi causa. La richiesta deve essere redatta sulla modulistica unificata regionale.
4. Il ritardo o la mancata presentazione della domanda di Certificato di conformità edilizia e agibilità e la mancata trasmissione al SUE di copia della scheda tecnica e della relativa attestazione di conformità, secondo quanto previsto dal presente Articolo, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa progressiva di cui all'art.26 della LR 15/2013.
5. Il procedimento e i termini per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità sono disciplinati dalla LR 15/2013 art.23.
6. Il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità parziale è normato dall'art.25 L.R. 15/2013.

### **Art. 3.7.8 – ACCESSO AGLI ATTI: PUBBLICITÀ TITOLI ABILITATIVI E RICHIESTA RIESAME**

1. Chiunque abbia un interesse giuridicamente rilevante può esercitare il diritto di accesso ai titoli abilitativi rilasciati o depositati, compreso tutti gli atti istruttori relativi al titolo stesso.
2. L'accesso agli atti è subordinato al pagamento dei diritti di ricerca e del costo di riproduzione della documentazione secondo quanto stabilito nelle delibere del Comune.
3. La visione viene effettuata dall'interessato o da persona da lui incaricata presso il SUE e sotto la sorveglianza del personale addetto.
4. È vietato asportare documenti dal luogo presso il quale sono posti in visione, tracciare segni su di esse o comunque alterarli in qualsiasi modo. Eventuali violazioni penalmente e civilmente rilevanti saranno perseguite nelle sedi competenti.
5. Prima dell'adozione del provvedimento finale inerente il permesso di costruire, il titolare di un interesse qualificato può prendere visione dei documenti depositati dal richiedente, ma non degli atti istruttori. Successivamente all'emanazione del provvedimento finale, l'accesso agli atti è consentito anche sugli atti istruttori su cui si fonda il provvedimento finale.
6. Per l'accesso agli atti, si rinvia al Capo V della L. 241/0990 e smi e ai regolamenti in materia.
7. La richiesta di riesame dei PdC rilasciati e delle SCIA presentate è ammessa nei termini e con le modalità indicate all'art. 27 L.R. 15/2013.

#### **Art. 3.7.9 – MANUTENZIONE E OPERE ESEGUIBILI D'URGENZA PER LA MESSA IN SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI**

1. Tutte le costruzioni devono essere mantenute da parte dei proprietari nelle condizioni di sicurezza e decoro prescritte dalle normative vigenti.
2. In caso d'inosservanza delle prescrizioni di cui al paragrafo precedente, l'Amministrazione Comunale può ordinare i lavori di risanamento necessari, o, dichiarare l'immobile o parte di esso inabitabile sulla base di motivata proposta dell'ASL, o dei Vigili del Fuoco o di personale tecnico del Comune.
3. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità degli immobili, a tutela dell'incolumità delle persone, il proprietario procede, agli interventi urgenti strettamente necessari alla messa in sicurezza, senza preventivo titolo abilitativo ma sotto la sua personale responsabilità e previa nomina di un tecnico abilitato. È comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione (entro 5 gg) del pericolo, degli interventi e del tecnico incaricato allo Sportello unico per l'edilizia e di presentare, entro 30 gg dall'inizio degli stessi, il necessario titolo edilizio.
4. Interventi eccedenti le opere strettamente necessarie alla messa in sicurezza, sono assoggettate ai titoli abilitativi prescritti dalla Legge.

#### **Art. 3.7.10 – DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ**

1. Quando ricorrono motivate ragioni di ordine igienico o di pubblica incolumità, il Sindaco può ordinare l'inagibilità di una costruzione o un'unità immobiliare, a norma dell'art. 222 del RD 1265/1934 e può ordinare la rimozione, entro un termine stabilito, dei vizi riscontrati.
2. Per le abitazioni esistenti, può essere dichiarato inagibile 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 (sottotetto, seminterrato, box, edificio al grezzo);
  - insufficienti requisiti di superficie o di altezza;
  - insufficienti condizioni d'aerazione (ventilazione e illuminazione);
  - mancata disponibilità di acqua potabile;
  - assenza di servizi igienici;
  - mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.
3. L'unità immobiliare dichiarata inagibile non può essere usata né data in uso a titolo gratuito o oneroso; in caso di necessità il Sindaco ne ordina lo sgombero e ne impedisce l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.

## **CAPO 3.8 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA)**

### **Art. 3.8.1 – DEFINIZIONE**

1. I piani urbanistici attuativi sono normati dalla LR. 20/2000. e smi art.31, fatto salvo il caso in cui il POC assuma valore di PUA (art.30 LR 20/2000).

### **Art. 3.8.2 – PRESENTAZIONE PUA DI INIZIATIVA PRIVATA**

1. La richiesta di approvazione dei PUA di iniziativa privata, secondo le previsioni dei POC, è presentata dall'avente titolo e ne deve riportare i dati nominativi, di residenza e fiscali; deve, inoltre, essere corredata da fotocopia dell'atto comprovante il titolo con la sottoscrizione della dicitura "Copia conforme dell'originale" (con luogo e data) oppure da una dichiarazione sostitutiva (Atto di notorietà).

### **Art. 3.8.3 - CONTENUTI DEI PUA**

1. I Piani Urbanistici Attuativi devono essere presentati secondo la modulistica comunale ed essere corredati dagli allegati di cui alla scheda 5 2 e devono contenere in particolare:
  - a. l'individuazione di lotti dove realizzare le quote di edificabilità privata e/o pubblica;
  - b. l'individuazione delle aree per le quali è prevista la cessione gratuita al Comune per la realizzazione di dotazioni territoriali e/o di altri usi pubblici, oltre alle aree da cedere al Comune per realizzare le quote di edificabilità a disposizione dell'amministrazione comunale per la realizzazione di programmi pubblici di edilizia residenziale (ERS)
  - c. La disciplina attuativa dell'intervento edilizio - urbanistico.
2. I PUA approfondiscono e sviluppano i contenuti del POC in cui sono inseriti

### **Art. 3.8.4 – ACQUISIZIONE PARERI**

1. Il responsabile del procedimento cura l'istruttoria e l'acquisizione dei pareri previsti dalla legge da parte degli enti preposti, uffici e gestori dei servizi che devono esprimersi anche mediante l'indizione di conferenza dei servizi nel caso risulti più funzionale alla conclusione del procedimento nei termini.

### **Art. 3.8.5 - APPROVAZIONE E ATTUAZIONE**

1. I piani attuativi di iniziativa pubblica e privata sono approvati dal Comune con le procedure di cui all'Art. 35 della LR 20/2000.
2. L'esecuzione è subordinata alla stipula e alla trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della convenzione urbanistica tra il Comune ed il soggetto attuatore del piano, contenente gli obblighi e le condizioni per l'attuazione del PUA, a cura e spese del soggetto attuatore. garanzie fideiussorie previste nella convenzione devono essere presentate prima del rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.
3. Prima della stipula e della presentazione delle garanzie fideiussorie non possono essere rilasciati i titoli edilizi relativi alle opere d'urbanizzazione e/o interventi edilizi previsti dal piano stesso.
4. Gli interventi edilizi di nuova costruzione sono soggette a SCIA nei casi indicati all'art. 13 comma 2 L.R. 15/2013 e precisamente qualora il PUA individui in modo specifico, per ciascun lotto o unità minima d'intervento, i seguenti elementi:
  - allineamenti planimetrici degli edifici;
  - altezza degli edifici;
  - edificabilità massima ammessa;

- piante e prospetti indicativi degli edifici e tipologia delle coperture;
  - numero dei piani previsti;
  - caratteristiche architettoniche e di finitura degli edifici.
5. La realizzazione degli interventi che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistico - ambientale è subordinata comunque al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, di cui al DLgs. 22 gennaio 2004 n. 42.

## **CAPO 3.9 - PROGRAMMI DI RICONVERSIONE O AMMODERNAMENTO DELL'ATTIVITÀ AGRICOLA (PRA)**

### **Art. 3.9.1 - DEFINIZIONE**

1. Il Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA) previsto dalla LR 20/2000 art. A-19 comma 3, è finalizzato alla dimostrazione che gli "interventi significativi" previsti in zona agricola siano coerenti con l'obiettivo di miglioramento della competitività dell'attività agricola e di sostenibilità ambientale. Il PRA deve attestare il rapporto di funzionalità tra attività agricola e intervento edilizio o modificativo.
2. Il PRA costituisce un allegato della richiesta del titolo edilizio necessario per la realizzazione dell'intervento previsto. È facoltà del Comune avvalersi, in fase istruttoria, delle competenze del preposto ufficio provinciale, per la valutazione del PRA.

### **Art. 3.9.2 - INTERVENTI SIGNIFICATIVI**

1. Il PRA è obbligatorio ai fini della valutazione dell'ammissibilità dei seguenti interventi considerati significativi ai sensi della DGP 572/2008:
  - a) nuova costruzione di Su per usi residenziali (esclusi gli ampliamenti di cui all'art. 4.5.1 del Tomo III del RUE);
  - b) nuova costruzione di Su per servizi agricoli;
  - c) ampliamenti superiori a 200 mq di Su di servizi agricoli esistenti;
  - d) nuovi allevamenti intensivi e ampliamenti di quelli esistenti;
  - e) bacini di accumulo delle acque per l'irrigazione.

### **Art. 3.9.3 - CONTENUTI**

1. Il PRA è costituito da una relazione tecnico-economica a firma di dottore o perito agronomo che deve illustrare, su apposita modulistica:
  - a) Situazione aziendale prima della realizzazione degli investimenti, con riferimento all'ubicazione, alla dimensione dell'azienda, al tipo di conduzione, al numero di coadiuvanti/collaboratori presenti in azienda, al modello organizzativo, alla dotazione di fabbricati aziendali e relativo uso, alle strutture fondiarie disponibili con relative caratteristiche infrastrutturali, all'indirizzo produttivo, etc.
  - b) Strategia di sviluppo dell'azienda con indicazione delle trasformazioni che l'azienda intende perseguire legate al miglioramento economico, tecnico, organizzativo, di mercato, imprenditoriale, ambientale, evidenziando la coerenza con il requisito di miglioramento del rendimento globale dell'azienda e di miglioramento della competitività aziendale;
  - c) Descrizione degli investimenti previsti, compresi quelli edilizi, indicando per ciascuno la tipologia, il costo, le caratteristiche tecniche, le finalità, il settore produttivo cui è asservito, gli elementi di innovazione introdotti.
  - d) Descrizione degli interventi di mitigazione e/o miglioramento ambientale e paesaggistico.

## **CAPO 3.10 - INTERVENTI DIRETTI CONVENZIONATI (IDC)**

### **Art. 3.10.1 - DEFINIZIONE**

1. Si definisce “Intervento Diretto Convenzionato” (IDC) l’intervento edilizio attuabile con Permesso di Costruire convenzionato in ambiti disciplinati dalle Norme del RUE o dal POC senza necessità dell’approvazione di un PUA.

### **Art. 3.10.2 - INTERVENTI SOGGETTI A INTERVENTO DIRETTO CONVENZIONATO**

1. L’IDC è di norma previsto in caso l’intervento edilizio comporti il reperimento e cessione al Comune di opere di urbanizzazione, la destinazione a edilizia convenzionata, l’assunzione di altre obbligazioni connesse agli interventi e comunque in tutti i casi previsti dalla sezione comunale del RUE e/o dal POC.

### **Art. 3.10.3 - PROCEDURE**

1. Il rilascio del Permesso di Costruire è effettuato previa approvazione, stipula della convenzione che regola l’attuazione degli interventi e previa presentazione di idonea garanzia fideiussoria in relazione agli eventuali impegni inseriti nella convenzione stessa. La convenzione deve essere trascritta a cura e spese del convenzionato ed immediatamente trasmessa al Comune.
2. L’IDC costituisce un “progetto complesso” e pertanto i termini dell’istruttoria per il rilascio del Permesso di Costruire sono raddoppiati.

## **CAPO 3.11 - VIGILANZA, SANZIONI E TOLLERANZE**

### **Art. 3.11.1 – VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DI OPERE**

1. Il titolo edilizio, comprensivo di copia degli elaborati tecnici rilasciati e timbrati dall'amministrazione comunale, deve essere depositato in cantiere ad uso degli incaricati delle verifiche.
2. Il cantiere deve essere provvisto di apposito cartello come disciplinato all'art. 3.7.3 "Prescrizioni per il cantiere".
3. L'accesso in cantiere dei tecnici comunali incaricati delle verifiche non richiede nessuna preventiva comunicazione e può essere effettuato in ogni momento dell'esecuzione delle opere.
4. Il titolare del titolo edilizio deve fornire, a propria cura e spese, ogni strumento, mezzo e manodopera necessari agli accertamenti e misure ritenuti necessari dal personale che effettua il controllo.
5. Dopo ogni visita viene redatto un apposito verbale di sopralluogo in duplice copia, di cui una deve rimanere in cantiere.
6. Qualora i controlli accertassero la realizzazione di opere difformi dal titolo abilitativo o dalle norme vigenti in materia di costruzioni, salvo che le difformità rientrino fra quelle da dichiarare a fine lavori e purché non sia stata dichiarata la fine dei lavori, il Dirigente del SUE assume i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati secondo quanto previsto dalla legislazione nazionale e regionale.

### **Art. 3.11.2 – SISTEMA SANZIONATORIO**

1. La realizzazione di opere che comporti violazione urbanistico - edilizia sarà sanzionata ai sensi della normativa vigente.
2. La presentazione d'istanza di accertamento di conformità, entro i termini indicati dalle normative richiamate nel comma che precede, sospende i termini del procedimento sanzionatorio fino alla comunicazione dirigenziale dell'esito dell'istanza ovvero alla formazione del silenzio-rigetto ove previsto per legge. In caso di inammissibilità della sanatoria i termini decorrono nuovamente dalla notifica del diniego.
3. I criteri per la determinazione della sanzione per l'accertamento di compatibilità paesaggistica e la parametrizzazione delle sanzioni per gli abusi edilizi potranno essere definiti con appositi provvedimenti comunali.

### **Art. 3.11.3 - PROCEDIMENTI PER LE SANATORIE**

1. L'accertamento di conformità è rilasciato a seguito delle verifiche di conformità urbanistico - edilizia del titolo edilizio in sanatoria presentato o depositato, nei termini indicati dalla legge (art. 36 e 37 comma 4 DPR 380/2001 e art.17 LR 23/2004).
2. Per opere in corso iniziate senza previo deposito di SCIA, la presentazione di SCIA in sanatoria, prima che siano effettuati i controlli da parte del SUE, dovrà essere accompagnata dalla ricevuta del versamento della sanzione minima prevista, salvo conguaglio della sanzione dovuta definita del SUE.
3. Qualora l'intervento non risulti sanabile, dopo il rigetto della sanatoria il SUE attiverà il procedimento sanzionatorio previsto dalle normative vigenti.

### **Art. 3.11.4 - TOLLERANZE IN SEDE DI COSTRUZIONE**

1. Le tolleranze in sede di costruzione sono disciplinate dall'art. 19bis della L.r. 23/2004 e s.m.. La tolleranza non si applica in fase progettuale.

#### **Art. 3.11.5 – CONTROLLI SU SEGNALAZIONE DI PRIVATI**

1. Il SUE dà corso ai controlli di eventuali abusi edilizi segnalati in forma scritta da privati, se contengono elementi o indizi sufficienti dai quali si possa evincere la fondatezza di quanto denunciato. Qualora la segnalazione sia carente degli elementi predetti il SUE comunica al segnalante l'archiviazione.

## **CAPO 3.12 - SANZIONI AMMINISTRATIVE**

### **Art. 3.12.1 - SANZIONI AMMINISTRATIVE PER VIOLAZIONE AL RUE**

1. Alle violazioni del presente RUE, nonché a quelle di seguito elencate si applica una sanzione amministrativa pecuniaria da € 50,00 ad € 500,00:
  - a) omessa o ritardata comunicazione di Fine lavori;
  - b) omessa o ritardata comunicazione di Inizio lavori;
  - c) omessa o ritardata comunicazione della Direzione Lavori e/o dell'Impresa esecutrice;
  - d) omessa esposizione del Cartello di cantiere o esposizione del Cartello di cantiere privo delle indicazioni obbligatorie;
  - e) omessa tenuta in cantiere di copia del titolo edilizio completo degli elaborati;
  - f) omessa o ritardata presentazione di documentazione obbligatoria a corredo delle comunicazioni di cui alle precitate lettere a) e b).
2. Per l'omessa o ritardata ottemperanza alle ordinanze emesse per le violazioni al presente RUE verrà applicata la sanzione di € 500,00.
3. L'applicazione delle sanzioni di cui sopra non esonera dall'obbligo per cui la sanzione stessa è stata prevista, pena la reiterazione della sanzione stessa.



regolamento urbanistico edilizio  
circondario imolese

Norme Tecniche Attuative

**TOMO I**

**TIT. 3 – GOVERNO LOCALE DEL TERRITORIO**

---

## **SCHEDA 1**

### **ABBREVIAZIONI**

<b>AC</b>	Amministrazione Comunale
<b>CD</b>	Cambio d'uso
<b>CEA</b>	Capacità edificatoria d'ambito
<b>CEC</b>	Capacità edificatoria comunale
<b>CEP</b>	Capacità edificatoria privata
<b>CIL</b>	Comunicazione di inizio lavori
<b>CILA</b>	Comunicazione di inizio lavori asseverata
<b>CQAP</b>	Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio
<b>D</b>	Demolizione
<b>De</b>	Distanze tra edifici
<b>DIA</b>	Dichiarazione di inizio attività
<b>DPQU</b>	Documento programmatico della qualità urbana
<b>DR</b>	Demolizione e Ricostruzione
<b>DUC</b>	Disegno urbanistico concertato
<b>H</b>	Altezza dell'edificio
<b>Hf</b>	Altezza dei fronti
<b>Hu</b>	Altezza utile dei vani
<b>IDC</b>	Intervento Diretto Convenzionato
<b>MO</b>	Manutenzione Ordinaria
<b>MS</b>	Manutenzione Straordinaria
<b>NC</b>	Nuova costruzione
<b>NTA</b>	Norme Tecniche di Attuazione
<b>PAS</b>	Procedura abilitativa semplificata
<b>PdC</b>	Permesso di Costruire
<b>POC</b>	Piano Operativo Comunale
<b>PRA</b>	Programmi di Riconversione o Ammodernamento dell'attività agricola
<b>PSC</b>	Piano Strutturale Comunale
<b>PTCP</b>	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
<b>PUA</b>	Piano Urbanistico Attuativo
<b>Q</b>	Rapporto di copertura
<b>RAL</b>	Risanamento delle aree libere
<b>RE</b>	Ristrutturazione Edilizia
<b>RRC</b>	Restauro e Risanamento conservativo
<b>RS</b>	Restauro scientifico
<b>RU</b>	Ristrutturazione Urbanistica
<b>RUE</b>	Regolamento Urbanistico Edilizio
<b>Sa</b>	Superficie accessoria
<b>Sc</b>	Superficie complessiva, edificata o edificabile
<b>SCIA</b>	Segnalazione certificata di inizio attività
<b>SdV</b>	Superficie di vendita
<b>Sf</b>	Superficie Fondiaria
<b>SMI</b>	Superficie Minima di Intervento
<b>SMT</b>	Significativi movimenti di terra
<b>SP</b>	Superficie permeabile

<b>SQ</b>	Superficie coperta
<b>St</b>	Superficie Territoriale
<b>Su</b>	Superficie utile
<b>SUAP</b>	Sportello Unico per le Attività Produttive
<b>SUE</b>	Sportello Unico per l'Edilizia
<b>UE</b>	Unità edilizia
<b>Uf</b>	Indice di utilizzazione Fondiaria
<b>UI</b>	Unità Immobiliare
<b>Ut</b>	Indice di utilizzazione Territoriale
<b>Ut<sub>(c)</sub></b>	Indice di utilizzazione comunale
<b>Ut<sub>(p)</sub></b>	Indice di utilizzazione privata
<b>Ut<sub>(s)</sub></b>	Indice di utilizzazione sostenibile
<b>VALSAT</b>	Valutazione di Sostenibilità Ambientale Territoriale
<b>VAS</b>	Valutazione Ambientale strategica
<b>VI</b>	Indice di Visuale Libera
<b>Vip</b>	Valutazione indirizzo progettuale
<b>Vu</b>	Volume utile

## SCHEDA 2

### DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER LA PRESENTAZIONE DI PUA

La documentazione da allegare alla richiesta, salvo diversa indicazione da specifiche norme di settore, del Piano Strutturale Comunale o del Piano Operativo Comunale, e in conformità con la L.R. 20/2000 e smi, è la seguente:

1. Elaborati relativi allo stato di fatto:
  - a. estratto degli strumenti urbanistici sovraordinati, limitato alla parte interessata dall'intervento, con indicazione dell'area e degli articoli delle relative norme di attuazione;
  - b. estratto degli strumenti di pianificazione generale comunale (PRG, PSC, RUE, POC);
  - c. estratto di mappa catastale in scala 1:1000/1:2000, con proprietà, limiti e superfici;
  - d. planimetria in scala 1:500 della zona prima dell'intervento, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente cui riferire le curve di livello e le quote planoaltimetriche comprendente:
    - a. rilievo del verde esistente con le indicazioni delle principali essenze arboree; costruzioni e manufatti di qualsiasi genere;
    - b. elettrodotti, metanodotti, fognature ed impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù ed altre eventuali infrastrutture;
    - c. viabilità e toponomastica;
    - d. impianti per l'emittenza radio e televisiva e per la telefonia mobile;
    - e. altri eventuali vincoli e/o servitù;
  - e. sezioni e profili del terreno in scala 1:500, eseguite nei punti più rilevanti (almeno due);
  - f. documentazione fotografica con indicazione dei punti di ripresa, esaustiva per la rappresentazione di tutta l'area;
2. Elaborati di progetto:
  - a. planimetrie di progetto almeno in scala 1:500 con l'indicazione dei seguenti elementi:
    - i. lotti edificabili;
    - ii. aree di sedime di massima dei fabbricati;
    - iii. strade, marciapiedi, piste ciclopedonali, piazze;
    - iv. spazi di verde attrezzato (pubblico e privato);
    - v. eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati;
    - vi. spazi pubblici di sosta e parcheggio;
    - vii. spazi per servizi di carattere generale o di insediamento;
    - viii. spazi per isole ecologiche attrezzate per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani;
    - ix. tabella riepilogativa dei dati urbanistico-edilizi di POC e di progetto;
  - b. sezioni e profili in scala 1:500 dell'area di intervento;
  - c. sezioni stradali in scala 1:100 riportanti la stratigrafia, i percorsi pedonali e ciclabili con evidenziazione del rispetto della normativa in materia di eliminazione delle barriere architettoniche;
  - d. tipologie edilizie, destinazioni d'uso e altezze;
  - e. progetto di massima degli impianti tecnici delle opere di urbanizzazione e delle reti di distribuzione con definizione degli allacciamenti ai pubblici servizi (rete idrica, fognante, energia elettrica, telefonica e dati, gas, impianto di depurazione, etc.);
  - f. norme tecniche di attuazione che dovranno contenere di massima i seguenti dati:
    1. superficie catastale;
    2. superficie territoriale St: qualora l'intervento comprenda zone omogenee a destinazione diversa va specificata la St relativa a ciascuna zona omogenea;
    3. superficie fondiaria Sf totale e di ciascun lotto o unità minima di intervento, riportata secondo l'ordine indicato nella planimetria di progetto;
    4. superficie utile Su e superficie accessoria Sa totale e di ciascun lotto, distinte secondo le varie destinazioni d'uso ammesse o indice di utilizzazione fondiaria da applicare ai lotti risultanti dal disegno di PUA;
    5. superficie destinata alle dotazioni territoriali e alle infrastrutture distinte in base alla tipologia (strade, verde, parcheggi, etc.);
    6. superficie permeabile;
    7. principali caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione, con specificazione del-

- le modalità d'allacciamento ai pubblici servizi e alla rete pubblica, da concordarsi con gli Enti erogatori dei servizi medesimi (Comune, Enel, Hera, Telecom, Bonifiche, etc.);
8. modalità di attuazione degli interventi previsti dal piano (comparti, stralci, unità minime di intervento, etc.);
  9. definizione della qualità dell'intervento con riferimento a:
    - ii. spazi esterni ed elementi di arredo urbano ed ambientale;
    - iii. verde pubblico e privato;
    - iv. materiali da impiegare nelle finiture delle costruzioni con indicazione dei colori;
    - v. recinzioni;
    - vi. distacchi dalle strade e dai confini;
    - vii. materiali e particolari costruttivi delle opere di urbanizzazione (percorsi, passi carrai, manufatti esterni relativi all'erogazione dei servizi, piazzali per bus, piazzole per la raccolta rifiuti solidi urbani, etc.);
    1. numero e caratteristiche degli accessi carrai;
    2. indicazione delle modifiche non sostanziali che non costituiscono variante al PUA;
3. Relazione geologica – geotecnica – sismica firmata da tecnici abilitati;
4. Documentazione in materia acustica a firma di tecnico competente ai sensi della L. 447/1995 e in particolare:
  1. valutazione d'impatto acustico per le opere previste dall'art. 8 c. 2 e 4 L. 447/95;
  2. valutazione previsionale di clima acustico per gli insediamenti previsti all'Art. 8, c. 3 L. 447/95.La documentazione dovrà essere redatta nel rispetto della delibera GR 673 del 14 aprile 2004 (Criteri tecnici per la redazione della documentazione di previsione di impatto acustico e della valutazione del clima acustico ai sensi della LR 9/5/2001 n. 15 recante "Disposizioni in materia di inquinamento acustico") e coerentemente con quanto contenuto nelle norme tecniche della Classificazione Acustica del territorio comunale;
5. Rapporto Preliminare ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS/VALSAT sulla proposta progettuale (ai sensi del DLgs 152/2006, così come modificato ed integrato dal DLgs 4/2008 e ai sensi dell'art. 5 LR 20/2000 come modificata ed integrata dalla LR 6/2009);
6. Relazione illustrativa comprendente:
  1. analisi del contesto ambientale e, in particolare, per i piani che comprendono edifici esistenti, l'analisi storica e l'analisi della consistenza dei medesimi, la verifica di eventuali vincoli di carattere idraulico od idrogeologico, di eventuali fonti di inquinamento e di altri elementi di criticità;
  2. descrizione delle caratteristiche funzionali, formali e tecniche dell'intervento in rapporto al contesto ambientale;
  3. illustrazione degli eventuali stralci di attuazione del piano;
  4. computo metrico di massima e quadro economico (comprensivo di imprevisti, IVA e spese tecniche) delle opere di urbanizzazione da realizzarsi direttamente dal soggetto attuatore;
  5. relazione sull'impianto di illuminazione pubblica anche in relazione al contenimento dell'inquinamento luminoso ai sensi della LR 19/2003 e Del. GR 2263/05;
  6. valutazione sull'orientamento ai fini della ventilazione ed illuminazione naturali degli ambienti nonché all'esposizione solare ed ai venti dominanti e sui temi energetici;
  7. valutazione, per gli interventi di nuova urbanizzazione di superficie utile totale superiore a 1000 mq, della fattibilità tecnico-economica dell'applicazione di impianti di produzione di energia basati sulla valorizzazione delle fonti rinnovabili, impianti di cogenerazione, pompe di calore, sistemi centralizzati di riscaldamento e raffrescamento (cfr. art. 5, c. 4 LR 26/2007).
7. Schema di convenzione ai sensi dell'art. 28 L. 1150/1942 e dell'art. 31 comma 6 LR 20/2000, che preveda:
  - i. la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - ii. la eventuale costituzione delle servitù previste dal Piano Particolareggiato,
  - iii. l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alla esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti il PUA, nonché l'assunzione degli oneri per la costruzione delle opere di urbanizzazione secondaria;
  - iv. le modalità di collaudo e cessione delle aree;
  - v. i termini di ultimazione degli eventuali stralci funzionali di intervento previsti per l'attuazione del comparto;
  - vi. l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione fino a quando tali opere non vengano acquisite dal Comune in base alla convenzione stessa;
  - vii. congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;

- viii. quant'altro possa riguardare patti e condizioni inerenti l'attuazione anche se qui non richiamate.
8. Documentazione necessaria per l'acquisizione dei pareri di competenza di organi diversi dal Comune tra cui:
- a. parere preventivo integrato di Arpa ed AUSL ai sensi della lettera h) e h-bis) dell'Art. 19, 1 c. LR 4/5/1982 n. 19 come sostituita dall'Art. 41, 1 c. LR 25/11/2002 n. 31;
  - b. autorizzazione della Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici oppure della Soprintendenza ai beni archeologici, da richiedersi ai sensi dell'Art. 16 della L. 17/8/1942 n° 1150 nel caso in cui il piano ricomprenda immobili vincolati ai sensi del DLgs 42/2004;
  - c. autorizzazione della Provincia o dell'Ente Nazionale Strade (ex 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, secondo quanto previsto dal Codice della Strada;
  - d. autorizzazione del 7°Comando Militare Territoriale di Firenze alla deroga a servitù militari in caso il piano preveda interventi che comportino la deroga a tali servitù o che sia in variante al POC;
  - e. pareri degli Enti erogatori dei servizi previsti in progetto;
  - f. parere della Provincia relativo al vincolo sismico;
  - g. altri nulla-osta ed autorizzazioni di organi diversi dal Comune, qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici (Consorti di Bonifica, Autorità di Bacino del Reno, Aeronautica militare per opere che possono costituire ostacolo alla navigazione aerea, etc.).