

**TESTO UNICO DELLE NORME REGOLAMENTARI IN MATERIA DI EDILIZIA,
TERRITORIO, URBANISTICA, AMBIENTE**

PARTE PRIMA

DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I - PRINCIPI E NORME GENERALI

ART. 1 – NATURA ED OGGETTO DEL CODICE

1. Il presente Codice disciplina, per l'intero territorio comunale, la gestione dell'attività di trasformazione edilizia e l'attuazione degli strumenti urbanistici. Richiama inoltre, secondo gli indirizzi, le direttive, le prescrizioni delle norme sovra ordinate, i procedimenti abilitativi necessari a legittimare le varie tipologie di intervento. Contiene infine la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo alle normative tecnico estetiche, igienico sanitarie, di tutela dei valori ambientali e architettonici del territorio comunale, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle loro parti.
2. Chiunque abbia titolo ad effettuare le trasformazioni di cui al primo comma, deve attenersi alle prescrizioni del Codice fatta salva comunque l'osservanza degli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati, della legislazione statale e regionale, nonché del Codice Civile.
3. Il Codice è redatto secondo il principio di non duplicazione della normativa sovraordinata ([artt 16 e 18bis della LR 20/2000; del. G .R. n.994 del 07.07.2014](#)).

ART. 2 – ELEMENTI COSTITUTIVI E CONTENUTI

1. Il testo normativo raccoglie in modo coordinato i contenuti dei previgenti regolamenti comunali di seguito elencati, aggiornati rispetto alle sopraggiunte normative sovraordinate:
 - regolamento edilizio
 - regolamento per l'installazione di chioschi su aree pubbliche e private per lo svolgimento di attività commerciali
 - regolamento dei procedimenti amministrativi in materia di vincolo idrogeologico
 - regolamento per l'insediamento urbanistico e territoriale degli impianti per la telefonia mobile e la minimizzazione dell'esposizione ai campi elettromagnetici
2. Contiene inoltre come allegati la seguente documentazione:
 - Disposizioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione
 - Disciplinare tecnico per la realizzazione delle opere di urbanizzazione
 - Disposizioni per gli scarichi di acque in fognatura di tipo bianca e di acque reflue domestiche non in fognatura
 - Disposizioni sulla gestione dei suoli a prevenzione del rischio idrogeologico e a tutela del territorio
 - Regolamento per la disciplina delle attività rumorose
 - Disposizioni sulla numerazione civica, toponomastica, SIT
3. Raccoglie infine le disposizioni riguardanti i criteri per il calcolo ed il pagamento degli oneri di costruzione, in precedenza disciplinati dalle deliberazioni del [Consiglio comunale n. 297 e 298 del 16.12.1999](#), aggiornate secondo le sopraggiunte norme sovraordinate.

ART. 3 – RAPPORTI CON GLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI

1. Qualora indicazioni e/o definizioni del Codice risultassero non coerenti con le norme di attuazione del PRG vigente, dette norme prevalgono su quelle del Codice ai fini dell'attuazione dello strumento urbanistico.

2. Si precisa che per le zone A (Centri storici, nuclei storici minori, complessi o edifici isolati con caratteristiche di bene culturale o di interesse storico - testimoniale in ambito urbano e rurale) valgono le specifiche norme di disciplina contenute negli [allegati normativi A2 e A3 alle norme di attuazione del PRG 2000](#).

ART. 4 – EFFICACIA DELLE DISPOSIZIONI ED ENTRATA IN VIGORE

1. Il presente Codice entra in vigore ad avvenuta esecutività della delibera di approvazione.
2. Dalla data di entrata in vigore assume piena validità ed efficacia per qualunque intervento di trasformazione edilizia nel territorio comunale.
3. Il Codice non si applica, tuttavia, agli interventi per i quali sia stato presentato o richiesto titolo abilitativo o autorizzazione amministrativa in data antecedente quella di entrata in vigore.
4. Per tutto quanto riguarda i procedimenti amministrativi, il Codice è integrato dalle disposizioni - in quanto compatibili - contenute nel "[Regolamento dei procedimenti](#)" vigente e nelle norme specifiche che disciplinano le trasformazioni territoriali.
5. Nuove norme urbanistiche adottate ed approvate e sopraggiunte norme sovra-ordinate prevalgono sulle disposizioni del presente regolamento, anche nel caso in cui non venga tempestivamente adeguato.
6. Entro i rispettivi termini di validità, per gli interventi compresi entro i PUA approvati in vigore del Disciplinare per incentivare l'edilizia sostenibile continuano a trovare applicazione le disposizioni ivi contenute .

TITOLO II – DEFINIZIONI

CAPO I - TERMINI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

ART. 5 - RIFERIMENTI NORMATIVI E RICHIAMO ALLE DEFINIZIONI REGIONALI UNIFICATE

Le definizioni tecniche dei parametri ed indici urbanistici ed edilizi sono quelle deliberate dalla Regione Emilia Romagna con atto di coordinamento tecnico ([Delibera dell'Assemblea Legislativa n. 279/2010](#) e successive modifiche ed integrazioni) approvato ai sensi dell'[art.16 della LR 20/2000](#); per le ulteriori definizioni riguardanti particolari parametri contenuti nello strumento urbanistico generale vigente si fa riferimento [all'art.5 delle Norme di Attuazione](#) .

Per gli interventi edilizi compresi nei piani attuativi convenzionati ed in quelli approvati prima dell'entrata in vigore delle definizioni sopra richiamate (28.01.2014), vengono applicate le definizioni vigenti al momento dell'approvazione dello strumento attuativo.

ART.6- PARAMETRI DI RIFERIMENTO PER IL CALCOLO DEI CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE

Ai fini del calcolo degli oneri di costruzione di cui al successivo Titolo III sono utilizzate le seguenti unità di superficie, come definite nelle deliberazioni del [Consiglio regionale 04.03.1998, n.849 e n.850](#), tutt'ora valide:

per calcolo oneri di urbanizzazione :

1. L'unità di superficie (Su) per la Funzione abitativa è il mq utile abitabile risultante dall'applicazione [dell'art.3 del D.M. 10 maggio 1977 n.801](#): "la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e di finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi".
2. L'unità di superficie (Su) per le Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, commerciali al dettaglio, artigianali di servizio, esercizi pubblici, attività produttive di tipo manifatturiero artigianale a carattere laboratoriale, funzioni di servizio (culturali, ricreative, sanitarie, ecc.), studi professionali è il mq utile della superficie complessiva risultante dalla somma delle superfici utili nette compresi locali di archivio, deposito, magazzino; dal calcolo della Su sono escluse le scale interne, le autorimesse di pertinenza, gli impianti igienici, la centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni dei lavoro e dell'ambiente.
3. L'unità di superficie (Su) per le Funzioni commerciali all'ingrosso, funzioni produttive di tipo manifatturiero non laboratoriali, insediamenti di tipo agroindustriale, allevamenti zootecnici di tipo intensivo, funzioni agricole svolte da non aventi titolo, funzioni alberghiere è il mq utile

della superficie complessiva risultante dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra: dal calcolo della S_u sono esclusi gli impianti igienici, le autorimesse di pertinenza, la centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni dei lavoro e dell'ambiente.

In detta superficie (S_u) sono compresi i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa.

4. L'unità di superficie (S_u) per gli Insedimenti all'aperto per: le attività turistiche temporanee, gli esercizi pubblici, le attività commerciali, quelle di interesse collettivo e gli impianti sportivi che non costituiscono standard urbanistici è il mq dell'area individuata dall'ambito effettivo di svolgimento dell'attività turistica, commerciale, collettiva o sportiva, di esercizio pubblico, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori.
Quando la superficie dell'attività sportiva effettivamente svolta è prevalente rispetto a quella riservata al pubblico, la superficie A_i è ridotta del 20%.

Per contributo sul costo di costruzione:

5. INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE.

La superficie complessiva è data da $S_c = S_u + 60\% S_{nr}$ dove:

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

S_{nr} = Superficie non residenziale. E' costituita dalla superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, cantine e soffitte e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni di ingresso, porticati liberi, escluso quelli di uso pubblico, volumi tecnici, rimesse o posti macchina coperti, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella S_{nr} i locali sottotetto aventi altezza virtuale (calcolata come rapporto V/S) inferiore a ml 1,70.

6. INTERVENTI DESTINATI AD ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI E DIREZIONALI.

La superficie di riferimento è la superficie totale (S_t), che risulta dalla somma della superficie utile (S_n) e dal 60% della superficie accessoria (S_a), ovvero $S_t = S_n + 60\% S_a$ dove:

S_n = Superficie utile. E' costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entro terra, compresi i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa;

S_a = Superficie accessoria. E' costituita dalla somma delle superfici nette destinate a servizio dell'attività quali tettoie, porticati, scale, vani ascensori e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.

CAPO II- DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

ART. 7 - RIFERIMENTI NORMATIVI ED ELENCO DELLE DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI

La definizione degli interventi edilizi è contenuta [all'art.3 del D.P.R. 380/2001](#) e successive modifiche ed integrazioni (TU edilizia). [L'Allegato alla L.R. 15/2013](#) contiene l'individuazione di ulteriori quattro interventi edilizi. Si elencano di seguito, rimandando alla descrizione contenuta nelle norme richiamate. Negli articoli successivi vengono descritte alcune tipologie di interventi inquadrandoli nella rispettiva categoria.

Manutenzione ordinaria	Art.3 D.P.R.380/2001
Manutenzione straordinaria	Art.3 D.P.R.380/2001
Restauro scientifico	Allegato L.R.15/2013

Restauro e risanamento conservativo	Art.3 D.P.R.380/2001
Ripristino tipologico	Allegato L.R.15/2013
Ristrutturazione edilizia	Artt. 3 e 10 D.P.R.380/2001
Nuova costruzione	Art.3 D.P.R.380/2001
Ristrutturazione urbanistica	Art.3 D.P.R.380/2001
Demolizione	Allegato L.R.15/2013
Recupero e risanamento aree libere	Allegato L.R.15/2013
Significativi movimenti di terra	Allegato L.R.15/2013

ART.8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

La realizzazione ex-novo di opere di urbanizzazione costituisce - ai sensi delle norme richiamate nel precedente articolo - intervento di nuova costruzione.

Sono opere di urbanizzazione primaria:

- a) strade residenziali;
- b) spazi di sosta o di parcheggio;
- c) fognature
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato;
- h) gli impianti cimiteriali;
- i) g) reti telefoniche;
- j) cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazione;
- k) infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione, di cui agli articoli [87 e 88 del codice delle comunicazioni elettroniche, di cui al decreto legislativo 1° agosto 2003, n. 259](#), e successive modificazioni, e opere di infrastrutturazione per la realizzazione delle reti di comunicazione elettronica ad alta velocità in fibra ottica in grado di fornire servizi di accesso a banda ultralarga effettuate anche all'interno degli edifici.

Costituiscono opere di urbanizzazione secondaria:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie; nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate;
- h) aree verdi di quartiere.

Fatti salvi i casi di riduzione o esonero previsti dalle norme edilizie vigenti, il proprietario dell'immobile o colui che ha titolo per chiedere il rilascio del permesso o presentare la segnalazione certificata di inizio attività, è tenuto a corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

Il titolare del permesso di costruire o della SCIA onerosa, al di fuori dei casi in cui le norme lo richiedano come presupposto per il rilascio e la validità dei titoli abilitativi, può realizzare direttamente le opere di urbanizzazione (primarie, secondarie) munendosi di idoneo titolo alla

realizzazione delle stesse, a scomputo totale o parziale del contributo per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

La progettazione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione da parte di privati, riguardanti sia interventi all'interno di PUA che interventi diretti, convenzionati o meno, oltre alla realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo di oneri, sono disciplinate dalle ["Disposizioni per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione"](#), allegate al presente Codice. Le medesime Disposizioni disciplinano le modalità di collaudo delle opere e di cessione delle stesse al Comune.

ART. 9 – CHIOSCHI SU SUOLO PUBBLICO E PRIVATO - UTILIZZI AMMESSI E CRITERI LOCALIZZATIVI

I chioschi su suolo pubblico o privato costituiscono intervento di nuova costruzione e si definiscono quali installazioni, funzionali allo svolgimento di attività artigianali e commerciali, realizzate mediante strutture e manufatti amovibili con semplici operazioni di smontaggio o rimozione con mezzi meccanici.

Possono essere svolte in chioschi le seguenti attività:

- a) produzione e vendita di piadina romagnola, e generi di gastronomia;
- b) somministrazione e vendita di prodotti alimentari e bevande;
- c) vendita di frutta e verdura;
- d) vendita di fiori;
- e) vendita libri usati;
- f) vendita giornali e riviste.

E' consentita la vendita di altri prodotti appartenenti al settore non alimentare. Nei chioschi di tipologia a) b) e c) è consentito il consumo sul posto dei prodotti.

Le aree pubbliche per l'installazione di nuovi chioschi e per il trasferimento di attività esistenti non motivato da specifica esigenza del Comune sono assegnate a seguito di procedure di evidenza pubblica. Sono escluse nuove installazioni in Centro storico.

Le attività sopra elencate possono essere svolte in chioschi installati su area pubblica, mentre l'installazione in aree private è ammessa esclusivamente per le attività di cui alle lett. a) e d) ed è consentita nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

per la lettera a): l'installazione è ammessa esclusivamente, fuori dai centri abitati, lungo l'itinerario principale e nelle immediate vicinanze delle aziende individuate dalla "Strada dei Vini e dei Sapori dei colli di Forlì e Cesena" in quanto rappresenta un significativo percorso di promozione e valorizzazione del turismo enogastronomico, ad una distanza viaria di almeno 7 km l'uno dall'altro;

per la lettera d): esclusivamente entro la fascia di rispetto cimiteriale come da individuazione di P.R.G.

L'installazione di chioschi su suolo pubblico è assoggettata a permesso di costruire, previa Concessione permanente di suolo pubblico.

Per tutte le tipologie dei chioschi può essere richiesta la concessione permanente per una ulteriore area, oltre a quella di sedime, di pertinenza del chiosco medesimo, di dimensione non superiore al 130% della superficie del chiosco. Inoltre, può essere richiesta ulteriore occupazione di suolo pubblico esclusivamente a carattere temporaneo per una superficie massima pari al 100% della superficie del chiosco. La concessione permanente e l'autorizzazione temporanea sono rilasciate con le modalità di cui al Regolamento per l'Occupazione di Spazi ed Aree Pubbliche.

I chioschi possono essere corredati di dehors secondo le tipologie indicate nel medesimo Regolamento.

La ditta intestataria della concessione permanente di suolo pubblico deve essere la medesima titolare dell'attività svolta all'interno del chiosco.

Con riferimento all'attività esercitata all'interno del chiosco, è necessario altresì effettuare le Comunicazioni, Segnalazioni certificate di Inizio Attività od ottenere i titoli previsti dalle specifiche normative di riferimento. Limitatamente all'esercizio dell'attività del settore alimentare, il rispetto dei requisiti igienico sanitari è verificato tramite le procedure previste dalla normativa di cui ai [Regolamenti CE n. 852/2004 ed 853/2004](#), e relativi provvedimenti di attuazione.

Il Comune può disporre la revoca del Permesso di Costruire in qualsiasi momento, con provvedimento motivato, ordinando la rimozione del manufatto secondo le modalità previste dai regolamenti vigenti e previo preavviso di mesi sei, al fine di dare la possibilità al concessionario di trasferire il chiosco in un'altra area. La revoca può essere disposta anche nel caso in cui il chiosco rimanga inattivo per un periodo superiore ad un anno.

Le indicazioni tipologiche costruttive e quelle igienico sanitarie sono contenute nei successivi articoli dal 148 al 150.

ART. 10 – SIGNIFICATIVI MOVIMENTI DI TERRA E RILEVANZA EDILIZIA

Costituiscono interventi significativi di movimento di terra le opere che comportano modifiche morfologiche o altimetriche permanenti e significative di una porzione di suolo o di corpi idrici, senza peraltro comportare la realizzazione di costruzioni: ad esempio scavi, reinterri e rilevati, realizzazione, opere di sistemazione idrogeologica, opere di rimodellazione di corsi d'acqua, scavi archeologici, e simili. Si considerano significativi i movimenti che alterino la quota del terreno per almeno 0,5 m in profondità o in riporto o che movimentino più di 500 mc di terreno.

Negli ambiti del territorio comunale in cui le Norme di attuazione del PRG non ne precludono la realizzazione, tali interventi sono ammissibili a condizione che sia garantita l'efficienza della rete idrologica superficiale.

Gli interventi sono sottoposti a SCIA salvo che si tratti di modifiche connesse con le attività produttive agricole o con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche, nel qual caso non sono sottoposti a procedimento edilizio, ferme restando le eventuali altre procedure autorizzative di legge. La modifica o soppressione di fossi di drenaggio, o comunque la riduzione del volume specifico degli invasi di scolo, per esigenze della produzione agricola è soggetta ad autorizzazione da parte dell'Ente gestore del reticolo idrografico ricevente. Le modificazioni del suolo connesse alla coltivazione di cave sono sottoposte alle procedure autorizzative specifiche di cui alle norme vigenti in materia.

ART. 11 - DEFINIZIONE DI MANUFATTI PERTINENZIALI – CRITERI LOCALIZZATIVI E COSTRUTTIVI – TITOLI LEGITTIMANTI

Le definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia di cui alla [DAL 279/2010](#) contengono anche la definizione di pertinenza e di alcune opere ascrivibili a tale categoria. Ad integrazione si individuano di seguito tre categorie di opere pertinenziali definendone le caratteristiche costruttive e localizzative. La non rispondenza alle caratteristiche indicate fa rientrare le opere nel novero delle nuove costruzioni da assoggettare a permesso di costruire.

Piscina: Si definisce piscina la struttura accessoria, sia fuori che entro terra, atta a consentire attività di balneazione anche se di modeste dimensioni. La piscina deve essere munita di impianto per il trattamento delle acque. Ai fini del calcolo dell'Indice di Permeabilità, la piscina è considerata superficie impermeabile.

La realizzazione delle piscine è collegata alla sussistenza di un fabbricato al cui uso risulti funzionale. Non è pertanto ammissibile la costruzione di piscine in presenza di soli fabbricati di servizio o in assenza di fabbricati.

Legnaia, deposito attrezzi da giardino, deposito biciclette: Si definiscono legnaia, deposito attrezzi da giardino, deposito biciclette, i manufatti pertinenziali di modeste dimensioni, prefabbricati o non, dotati di appalti fondali strettamente necessari, con copertura semplice e leggera.

La SUL max potrà essere utilizzata una sola volta per ciascuna unità immobiliare unifamiliare avente propria sede di pertinenza o per ciascuna area cortilizia di edificio condominiale. Tali manufatti, nel Territorio Rurale, nei Centri Storici di Cesena e Roversano, nei Centri Storici Minori e nei Complessi o Edifici Isolati di interesse storico testimoniale, sono invece considerati a tutti gli effetti nuove costruzioni.

PARAMETRI:

H max = ml 2,50;

SUL max = mq 10,00

Distanza minima dai confini di proprietà D1 = ml 1,50.

Ricoveri per cani : si definiscono ricoveri per cani i manufatti destinati alla custodia ad uso domestico di cani da caccia e/o da compagnia, con espressa esclusione di allevamento, custodia per conto terzi e commercializzazione. Per il loro dimensionamento si fa espresso riferimento alla normativa regionale sul benessere animale: [L.R. 27/2000](#); [L.R.5/2005](#) e relative delibere attuative ([DGR 394/2006](#); [DGR 667/2007](#)) ed al regolamento comunale specifico.

PARAMETRI:

H max = ml 2,50;

SUL max = come da norme sopra richiamate, in funzione della razza dell'animale da ospitare

Distanza minima dai confini di proprietà D1 = ml 1,50

CAPO III- INTERVENTI PARTICOLARI

ART. 12 - INTERVENTI PARTICOLARI E OPERE MINORI

1. Si definiscono **interventi relativi all'arredo e alle opere minori** i seguenti:
 - transenne ed elementi parapetonali;
 - lapidi e cippi commemorativi;
 - cabine di pubblici servizi;
 - manufatti esterni ed opere nel sottosuolo al servizio delle reti;
 - altre opere aventi scarsa rilevanza nel quadro urbano;
 - bacheche e punti informativi;
 - espositori;
 - panchine e sedute;
 - punti vendita automatizzati;
 - cassette e buche per la posta;
 - tende pensili o sulle fronti esterne degli edifici aggettanti su suolo pubblico e che non costituiscono mezzo pubblicitario;
 - pavimentazioni esterne;
 - manufatti per la sistemazione delle aree esterne con l'esclusione di muri di rilevanza strutturale;
 - sistemazione di aree libere senza elementi che impegnino la capacità edificatoria;
 - piccoli arredi leggeri da giardino e per il gioco bambini, gazebo, pergolati, barbecue, vasche e voliere; ai fini della loro descrizione si fa riferimento alle definizioni regionali. Nel caso di gazebo e pergolati l'altezza massima ammessa è di ml 3,00. La loro installazione è esclusa all'interno di zone regolate da piani attuativi che non ne prevedono la realizzazione.
2. **Installazione di manufatti a servizio di pubblici esercizi in area privata**

Nelle aree di proprietà privata, adiacenti a pubblici esercizi e locali in cui viene esercitata la somministrazione di alimenti e bevande (bar, ristoranti, circoli ricreativi, agriturismo), possono essere collocate strutture funzionali all'estensione dell'attività all'aperto.

Tali opere dovranno comunque inserirsi in modo adeguato nel contesto ambientale. Gli interventi su edifici di valore storico-testimoniale identificati dal vigente PRG sono assoggettati a parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, ai sensi [dell'art. 6 comma 2 della L.R. 30.07.2013 n15](#).

Le installazioni assumono le caratteristiche di pertinenze, come definite al precedente art. 11.

Le strutture pertinenziali devono essere in possesso delle seguenti caratteristiche:

- configurare l'estensione all'aperto delle attività e non essere adibite a depositi, ripostigli, locali di servizio;
- avere una estensione massima del 100% della superficie di somministrazione esistente in sede fissa.
- Le caratteristiche strutturali da rispettare sono le seguenti:
- utilizzo di strutture leggere in ferro, alluminio verniciato, dotate di apaprato fondale strettamente necessario;
- assenza di tamponamenti di qualunque natura. Sono ammesse coperture con tende e/o stuoie.

Ai fini dell'applicazione del presente articolo nonché [dell'art.23bis delle Nda del PRG](#) e degli [artt.31 e 32 del "Regolamento per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche"](#), [si definisce superficie di somministrazione](#) in sede fissa l'area opportunamente attrezzata destinata alla somministrazione di alimenti e bevande, compresa quella occupata da banchi e retro banco, casse, scaffalature, espositori, arredi mobili e simili. Non è superficie di somministrazione quella destinata a magazzini, cucine, depositi, locali di lavorazione appositamente dedicati, uffici, servizi igienici per gli utenti, spogliatoi e servizi igienici per il personale addetto.

La progettazione deve essere redatta nel rispetto delle seguenti norme: sicurezza stradale, superamento delle barriere architettoniche, tutela dei diritti di terzi, costruzioni in zone sismiche, sicurezza impiantistica.

La messa in opera è assoggettata a segnalazione certificata di inizio attività, previa sottoscrizione di accordo di cui [all'art.11 della Legge 241/90](#) nel quale sono disciplinate le condizioni per il mantenimento della struttura e per lo smontaggio della stessa alla cessazione dell'attività.

Nel caso di modifica di destinazione d'uso dei locali, la struttura deve essere rimossa.

Le strutture temporanee destinate ad ospitare manifestazioni di pubblico spettacolo o intrattenimento sono legittimate all'interno del procedimento autorizzativo della singola iniziativa secondo le disposizioni di cui al [R.D. 18 giugno 1931, n. 773](#).

3. **Recinzioni**

Le recinzioni devono avere aspetto decoroso, intonato all'ambiente e devono essere tali da non creare pericolo per la pubblica incolumità, pertanto sul fronte pubblico è vietato l'uso di filo spinato o di elementi appuntiti o comunque che possono generare pericolo.

Sul fronte pubblico ed all'interno dei centri abitati o delle aree zonizzate da PRG, indipendentemente dal confine di proprietà, le recinzioni vanno poste nella posizione più arretrata rispetto alle seguenti possibilità:

- confine di proprietà;
- allineamento preesistente.

Sul fronte pubblico all'esterno dei centri abitati, indipendentemente dal confine di proprietà, debbono essere rispettate le distanze minime previste dal C.d.S. e dal relativo regolamento di attuazione.

Le recinzioni non devono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione. In particolare, nelle intersezioni, qualora il limite di PRG non sia più restrittivo, indipendentemente dal confine di proprietà, sui due allineamenti, quando gli stessi formino tra loro angoli pressoché retti, dovrà essere realizzato un raccordo curvilineo di raggio esterno minimo pari a ml 5,00 o un raccordo lineare fra punti distanti ml 4,00 dal vertice degli allineamenti.

Le recinzioni fra confini privati interni, nella Città Consolidata e nei PUA, potranno di norma avere una altezza massima pari a ml 3,00. Tale recinzione dovrà essere costituita da una parte basamentale in muratura avente altezza media massima dal piano di campagna pari

a ml 1,00; la restante parte dovrà essere realizzata con materiali che non ostacolino il passaggio della luce e dell'aria nel lotto confinante.

Sono fatti salvi i diversi accordi documentati tra privati e le prescrizioni diverse contenute nei Piani Attuativi e negli ambiti rurali.

E' facoltà dell'Amministrazione in relazione a casi specifici richiedere distanze superiori a quelle sopra riportate.

La realizzazione è assoggetta al titolo edilizio previsto dalle norme vigenti, previo parere del Settore comunale competente in materia di viabilità.

4. **Abbattimento di alberature in aree private**

L'intervento è soggetto ad Autorizzazione Amministrativa per le sole essenze arboree di seguito indicate:

- circonferenza del fusto (misurata a cm 130 di altezza dal colletto) superiore o uguale a cm 75 (diametro di circa cm 24) per le specie di 1° grandezza e 2° grandezza;
- circonferenza del fusto (misurata a cm 130 di altezza dal colletto) superiore o uguale a cm 40 (diametro di circa cm 13) per le specie di 3° grandezza, nonché le piante con più fusti se almeno uno di essi raggiunge la circonferenza di cm 34.

Le classi di grandezza sono così suddivise:

- 1° grandezza = altezza pianta a maturità > ml 18,00
- 2° grandezza = altezza pianta a maturità da ml 12,00 a ml 18,00
- 3° grandezza = altezza pianta a maturità < a ml 12,00

Fanno parte della classe di:

- a) 1° grandezza: *Pinus Pinea (pino domestico o italico)*, *Tilia Platyphyllos (Tiglio)*, *Cedrus Deodara, Atlantica, Libani (Cedro dell' Himalaya dell' Atlante del Libano)*, *Celtis Australis (Bagolaro)*, *Aesculus Hippocastanum (Ippocastano)*, *Platanus Orientalis (Platano)*, *Quercus Ilex (Leccio)*, *Quercus Robur (Farnia)*, *Quercus Cerris (Cerro)*, *Quercus Petraea (Rovere)*, *Fraxinus Excelsior (Frassino)*, *Magnolia Grandiflora (Magnolia)*, *Juglans Regia (Noce)*, *Populus Alba (Pioppo Bianco, Gattice)*, *Populus Nigra (Pioppo Nero, Pioppo italico)*, *GinKo Biloba (Ginko)*, *Liquidambar Styraciflua (Liquidambar) etc.*
- b) 2° grandezza: *Carpinus Betulus (Carpino)*, *Catalpa Bignonioides (Catalpa)*, *Alnus Cordata (Ontano)*, *Robinia Pseudoacacia Bessoniana (Robinia)*, *Gleditsia Triacanthos (Spina di Cristo)*, *Chamaecyparis Lawsoniana (Cipresso di Lawson)*, *Cupressocyparis Leylandii,(Cipresso di Leyland)*, *Taxus Baccata (Tasso Comune)*, *Cupressus Sempervirens (Cipresso Comune) etc.*
- c) 3° grandezza: *Acer Campestre (Acero Campestre)*, *Cercis Siliquastrum (Albero di Giuda)*, *Olea Europea (Ulivo)*, *Albizzia Julibrissin (Albizzia, Mimosa)*, *Prunus Avium, Cerasifera (Ciliegio da fiore, Mirabolano)*, *Morus Alba o Nigra (Gelso bianco o nero)*, *Paulownia Tomentosa (Paulonia) etc.*

La richiesta di abbattimento deve essere presentata al Reparto Verde Pubblico – Settore Edilizia Pubblica che entro 30 giorni rilascerà l'Autorizzazione; decorso tale termine la domanda si intenderà comunque accolta.

La richiesta dovrà essere corredata di idonea documentazione fotografica delle alberature e planimetria che indichi l'ubicazione, dovranno inoltre essere espressamente riportate le motivazioni che ne giustificano l'abbattimento (es.: pericolo di crollo, danno a strutture, rischio a persone o a cose compresi i terzi, rischi per la salute, ecc.).

Gli alberi abbattuti devono essere sostituiti con piante preferibilmente autoctone, come riportato nell'Allegato normativo A8 del PRG 2000, salvo i casi in cui la sostituzione sia impossibile o inattuabile per mancanza di condizioni idonee (mancanza di spazio, elevata densità arborea, ecc.).

L'inosservanza di tali prescrizioni comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa da € 150,00 a € 450,00.

Per le alberature non rientranti fra le tipologie sopracitate, l'abbattimento è libero.

L'abbattimento di platani, ai sensi del [D.M. 17/04/1998](#), è assoggettato al preventivo assenso del Servizio Fitosanitario Regionale.

L'abbattimento di pubbliche alberature è soggetta alle disposizioni di cui alla [Legge 14.01.2013 n. 10](#).

La tutela degli alberi monumentali è affidata alla attuazione del [Decreto del Ministro delle Politiche agricole, alimentari, forestali 23.10.2014](#).

5. **Insegne d'esercizio, vetrofanie, targhe professionali, tende**

Le insegne d'esercizio, le vetrofanie, le targhe professionali e le tende devono essere studiate in funzione dei prospetti degli edifici e devono inserirsi in questi con materiali, colori, forme e dimensione in relazione al carattere dell'edificio e dell'ambiente.

All'interno del Centro Storico di Cesena e dei Centri Storici Minori, si osserva quanto di seguito riportato:

- per le insegne d'esercizio è vietata l'installazione della tipologia a bandiera;
- per le insegne d'esercizio a muro è ammessa la sola collocazione all'interno al vano vetrina; nei soli centri storici minori con esclusione di Roversano è ammissibile la collocazione a muro al di sopra della vetrina;
- per le tende parasole o pubblicitarie, è ammessa la sola collocazione della tipologia lineare estensibile;
- le targhe professionali dovranno essere di modeste dimensioni (max mq 0,15) e realizzate con materiali di pregio (pietre naturali, ottone, rame) o in materiale trasparente;
- nei vani vetrina di altezza inferiore a ml 2,20, ove risulta difficoltosa l'installazione di insegne d'esercizio a muro, saranno valutate eventuali soluzioni alternative proposte.
- è sempre ammessa l'installazione di stendardi che pubblicizzino mostre ed eventi sugli edifici sede delle iniziative. Qualora l'installazione riguardi fabbricati soggetti a vincolo di tutela di cui alla [parte III del D.Lgs. 42/2004](#) deve essere acquisita l'autorizzazione della competente Soprintendenza.

Il posizionamento delle insegne di esercizio, vetrofanie, targhe professionali collocate parallelamente al senso di marcia e sugli edifici (cassonetti luminosi monofacciali e non, entro e fuori i centri abitati), deve essere sempre conforme alla disciplina del Codice della Strada e del suo Regolamento di attuazione.

Nelle nuove aree produttive, negli edifici polifunzionali con più di 8 unità immobiliari, nei fabbricati con attività terziarie e direzionali dovrà preferibilmente essere definito un progetto unitario (tipo) contenente l'ubicazione e le specifiche caratteristiche di tutti i mezzi pubblicitari (insegne – vetrofanie – targhe – tende), compatibilmente con le peculiarità dei loghi aziendali delle attività insediate. Le insegne luminose sulle coperture o sulle sommità dei fabbricati devono essere proporzionate alle dimensioni ed allo sviluppo delle facciate ed integrate ad esse.

L'apposizione è soggetta a presentazione di SCIA corredata dal nulla-osta dell'Ente proprietario della strada e dei pareri previsti in base alla localizzazione, oltre che al pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni come da regolamento comunale.

Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, può applicare alle fronti dei fabbricati prospettanti gli spazi pubblici o privati, previo avviso agli interessati, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici, fatte salve le disposizioni relative agli immobili tutelati ai sensi del [D.Lgs. 22.01.2004 n. 42](#).

In caso di apposizione:

- senza titolo, verranno applicate le sanzioni dettate dal CDS;
- in difformità dal titolo si applica una sanzione pecuniaria pari a € 100,00.

Entro trenta giorni dall'accertamento della violazione, si dovrà procedere con la regolarizzazione, presentando titolo in sanatoria in conformità ai precedenti commi.

Le insegne d'esercizio, le vetrofanie, le targhe professionali e le tende, qualora non rispettino le norme del CDS o le norme del presente regolamento, dovranno essere rimosse entro dieci giorni dalla data dell'ordine di rimozione.

6. **Impianti pubblicitari su suolo privato e pubblico**

Sono disciplinati da un apposito Piano Comunale (Piano Generale Installazioni Pubblicitarie) e sono soggetti ad Autorizzazione Amministrativa prevista dal Codice della Strada di validità triennale. Qualora le installazioni abbiano le caratteristiche di manufatti di rilevanza strutturale ai sensi della [Delibera della Giunta regionale n.687/2011](#), la relativa realizzazione è assoggettata a permesso di costruire.

ART. 13 - IMPIANTI DI PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI

Il [D.Lgs.29.12.2003 n. 387](#) costituisce la norma generale di riferimento per la definizione e descrizione degli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili. Allo stesso si rinvia per l'individuazione degli impianti e delle relative procedure autorizzative, ulteriormente definite e dettagliate nel [D.Lgs. 03.03.2011 n. 28](#). I criteri localizzativi sono contenuti nelle Deliberazioni dell'Assemblea Legislativa [n. 28 del 06.12.2010 e n. 51 del 26.07.2011](#). Il successivo art. 77 riepiloga alla data di approvazione del presente Codice i procedimenti amministrativi necessari alla legittimazione delle varie tipologie di impianti

ART. 14 – IMPIANTI PER LA TELEFONIA MOBILE

La [L.R.31.10.2000 n. 30](#) e le relative direttive attuative costituiscono normativa generale di riferimento per la definizione delle tipologie di Stazioni Radio Base per la telefonia. La norma suddetta, unitamente al [D.Lgs. 01.08.2003 n. 259 "Codice delle comunicazioni elettroniche"](#), Capo V, artt. 86-95, cui si rimanda, ne descrive le procedure abilitative.

ART. 15 - LINEE ED IMPIANTI DI TRASMISSIONE DATI

Il [D.Lgs. 01.08.2003 n. 259 "Codice delle comunicazioni elettroniche"](#) costituisce la norma generale di riferimento per la definizione e descrizione degli impianti di trasmissione dati. Allo stesso si rinvia per l'individuazione degli impianti e delle procedure autorizzative.

ART. 16 – IMPIANTI RADIO TELEVISIVI

1. La [L.R. 31.10.2000 n. 30](#) e le relative direttive costituiscono normativa generale di riferimento per la definizione delle tipologie impianti di diffusione del segnale radiotelevisivo. La norma suddetta, unitamente al [D.Lgs. 01.08.2003 n. 259 "Codice delle comunicazioni elettroniche"](#), descrive le procedure abilitative.
2. La Provincia di Forlì-Cesena ha approvato il ["Piano provinciale di localizzazione dell'emittenza radiotelevisiva"](#) che si richiama integralmente per la individuazione delle aree idonee alla localizzazione degli impianti.

TITOLO III USI DEL TERRITORIO E RELATIVE DOTAZIONI

CAPO I - USI E FUNZIONI

ART. 17 – CASISTICA DEGLI USI E RELAZIONI CON LO STRUMENTO URBANISTICO

1. L'uso U3/6 (terziario diffuso) così come previsto dall'[art. 22 delle N.d.A. del PRG 2000](#) è caratterizzato dalla compresenza nello stesso organismo edilizio di usi diversificati e frazionati quando è integrativo della residenza e la sua SUL non supera mq 800; la dotazione dei parcheggi pubblici in tali casi va riferita alle quantità stabilite per la funzione U3/6;
2. Qualora il terziario diffuso (con SUL non superiore a mq 800) sia integrativo alla presenza di funzioni produttive (U4/1, U4/2), la dotazione di parcheggi pubblici va riferita alle quantità stabilite per la funzione U3/6;
3. Per i complessi direzionali caratterizzati da funzioni terziarie con superfici superiori alle soglie definite ai commi 1 e 2, la dotazione di parcheggi pubblici va riferita alle quantità stabilite per la funzione U3/9.

ART. 18 – CORRISPONDENZA DEGLI USI CON LE CATEGORIE CATASTALI

La tabella di seguito riportata definisce la corrispondenza fra gli usi previsti e regolati dalle Norme di attuazione del PRG vigente (art.22) e le categorie catastali.

USI		CATEGORIE CATASTALI		
Funzione abitativa				
U1/1	Abitazioni singole e collettive, locande e affittacamere, nidi d'infanzia, turismo ricettivo rurale	DA A1 ad A8 –A9		
Funzioni alberghiere e congressuali				
U2/1	Alberghi, motel, centri congressi, centri benessere, residence	D2-D3		
Funzioni terziarie				
U3/1	Esercizi di vicinato (fino a 250 mq di Sv)			
U3/2	Medio-piccole strutture di vendita (da 250 mq a 1500 mq di Sv)	U3/2 alimentare	Sv < 400 mq	D8
			400 mq < Sv < 800 mq	D8
			800 mq < Sv < 1500 mq	D8
	U3/2 non alimentare		Sv < 400 mq	D8
			400 mq < Sv < 800 mq	D8
			800 mq < Sv < 1500 mq	D8
U3/3	Medio-grandi strutture di vendita (da 1500mq a 2500 mq di Sv)	U3/3 alimentare	1500mq < Sv < 2500 mq	D8
		U3/3 non alimentare		D8
U3/4	Grandi strutture di vendita (> 2500 mq di Sv)	U3/4 alimentare	Sv > 2500 mq	D8
		U3/4 non alimentare		D8
U3/5	Pubblici esercizi attrezzature culturali e sedi istituzionali, con esclusione dei locali per lo spettacolo e lo svago		C1- C3	
U3/6	Terziario diffuso, attrezzature sportive (uffici e studi professionali, sportelli bancari e sedi-rappresentative di quartiere, ricerca, ecc.), artigianato di servizio limitatamente ai servizi alla persona		C1-C3	
	Artigianato di servizio alla casa, agli automezzi, alle imprese, ai beni di produzione		C3	
U3/7	Commercio all'ingrosso		D8	
U3/8	Discoteche, attrezzature per lo spettacolo e per la musica		D3	
U3/9	Complessi direzionali, attrezzature socio-sanitarie (edifici pubblici e privati prevalentemente destinati a tali attività)		B4-D4-D5-D8	
Funzioni produttive e manifatturiere				
U4/1	Industria, impianti produttivi agroalimentari, artigianato produttivo, foresteria aziendale		D7	
U4/2	Depositi e magazzini			
U4/3	Industria insalubre di I° classe, industrie sottoposte a valutazione di impatto ambientale LR 9/99, industrie a rischio incidente rilevante		D7	
Funzioni agricole				
U5/1	Abitazioni rurali		DA A1 ad A8 –A9	
U5/2	Annessi agricoli, impianti e attrezzature per la produzione e la ricerca agricola, serre fisse di tipo industriale, agriturismo, foresteria aziendale come definita dall'art.2.4.5, All.A1 parchi didattici sulle fonti rinnovabili		D10	
U5/3	Impianti zootecnici intensivi		D10	
U5/4	Impianti zootecnici non intensivi come definiti dall'art.2.4.5, All.A1		D10	

ART. 19 - MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

1. Costituisce mutamento d'uso rilevante sotto il profilo urbanistico ed edilizio la sostituzione dell'uso in atto nell'immobile con altra destinazione d'uso definita ammissibile dal PRG;
2. Qualora la nuova destinazione determini un aumento del carico urbanistico, come definito dai [commi 3 e 4 dell'art. 28 della L.R. 30.07.2013 n.15](#), il mutamento d'uso è subordinato all'effettivo reperimento delle dotazioni territoriali e pertinenziali richieste e comporta il versamento della differenza tra gli oneri di urbanizzazione per la nuova destinazione d'uso e gli oneri previsti, nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso in atto. È fatta salva la possibilità di monetizzare le aree per dotazioni territoriali nei casi previsti dallo strumento urbanistico vigente. Qualora il mutamento d'uso sia accompagnato da opere l'intervento assume la qualificazione di ristrutturazione edilizia e gli oneri sono rapportati alle relative tariffe unitarie indicate nelle tabelle regionali.
3. La destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero o, in assenza o indeterminatazza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti. In carenza di ogni documentazione, si fa riferimento alla destinazione d'uso in atto, in termini di superficie utile prevalente (> 50% di quella complessiva).
4. Non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30 per cento della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 metri quadrati. Non costituisce inoltre mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, secondo quanto previsto [dall'articolo 4 del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228](#) (Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57), purché contenuta entro il limite del 20 per cento della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250 metri quadrati ovvero, in caso di aziende florovivaistiche, di 500 metri quadrati. Tale attività di vendita può essere altresì attuata in strutture precarie o amovibili nei casi stabiliti dagli strumenti urbanistici.

CAPOII – URBANIZZAZIONE E CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE

ART. 20 – DOTAZIONI TERRITORIALI (STANDARD)

1. Le norme di attuazione del PRG vigente definiscono per ciascuna zona urbanistica le dotazioni minime di parcheggio pubblico e privato e di verde pubblico secondo le funzioni insediabili. Si fa pertanto riferimento alle stesse per il dimensionamento e la localizzazione.
2. Per la progettazione e gli aspetti funzionali costituiscono riferimento l'allegato "Disciplinare tecnico per la realizzazione delle opere di urbanizzazione" e le norme di settore specifiche per tipologie di opere.
3. Ulteriori disposizioni riguardanti la gestione dei procedimenti tecnico - amministrativi da seguire per la realizzazione da parte dei privati, sono contenute nelle "Disposizioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione".

ART. 21 – PARCHEGGI ED AUTORIMESSE DI PERTINENZA DELLE COSTRUZIONI

1. Il regime giuridico dei parcheggi privati è regolato dalla [L. 24.03.1989, n.122](#) ai cui contenuti si rimanda per la individuazione delle varie casistiche.
2. I parcheggi e le autorimesse di pertinenza delle costruzioni devono essere progettati e realizzati in base a quanto prescritto nelle norme di attuazione del PRG. La sistemazione dei parcheggi privati dovrà di massima garantire almeno 1 posto auto ogni 25 mq di area destinata a parcheggio (con stalli di sosta fissati indicativamente in 2,5 mt per 5 mt). Il dimensionamento degli spazi di manovra nonché la pendenza delle rampe di accesso nel caso di parcheggi interrati o seminterrati devono rispettare le norme vigenti in materia di progettazione di parcheggi.
3. I parcheggi di pertinenza di edifici a destinazione produttiva e commerciale dovranno essere progettati tenendo conto dell'utilizzo e della fruibilità da parte di automezzi pesanti.

4. Per il calcolo dello standard minimo di parcheggi, il volume da considerare è dato dalla SUL del piano abitabile o usabile moltiplicato per l'altezza che va dalla quota del piano terra all'intradosso del solaio di copertura.
5. Per l'applicazione dello standard minimo di parcheggi P1 si assume, come parametro convenzionale per il calcolo delle volumetrie, un'altezza teorica di ml 4,00 per gli usi U3/2, U3/3, U3/4, mentre si assume un'altezza teorica di ml 3,00 per gli usi U3/7, U4/1, U4/2, U5/2, U5/3, così come previsti dall'[art. 22 delle Nda del PRG 2000](#).
6. Per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, è obbligatoria l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no.
7. Per motivazioni dovute a specifici vincoli di natura pubblica (archeologici, idrogeologici, ecc.) e previa valutazione degli uffici, i parcheggi privati e pertinenziali possono essere collocati nel sottosuolo di aree pubbliche previa definizione di rapporti convenzionali con l'ente proprietario.

ART. 22 - CRITERI PER LA MONETIZZAZIONE DEI PARCHEGGI NELLA CITTA' CONSOLIDATA

1. In conformità all'[art.24 delle Norme di attuazione del PRG vigente](#), in alternativa alla cessione dei parcheggi pubblici, la quota derivante dalla attuazione degli interventi edilizi può essere monetizzata secondo i criteri di seguito indicati previa verifica tecnica da parte del settore Infrastrutture e Mobilità e valutazione della Giunta Comunale. L'importo relativo viene definito con riferimento al costo dell'area ed all'onere stimato per realizzazione dell'opera.
2. Nel caso in cui la superficie da monetizzare rispetto allo standard dovuto sia pari o inferiore a mq 200 (n. 8 posti auto) deve essere verificata la sussistenza di almeno una delle seguenti condizioni:
 - la presenza, nelle immediate vicinanze dell'intervento, di spazi a parcheggio pubblico in numero e dislocazione adeguata a soddisfare comunque l'incremento di carico urbanistico;
 - le dimensioni e l'organizzazione distributiva delle aree destinate a parcheggio pubblico siano tali da non permettere una organica distribuzione degli spazi di sosta e/o da determinare eccessivi costi manutentivi e gestionali a carico della pubblica Amministrazione;
 - l'intervento preveda una quantità di parcheggi privati esterni, in aggiunta a quelli stabiliti dalla [Legge 122/1989](#), non inferiore alla dotazione di parcheggi pubblici prevista e tali da garantire lo stazionamento dei veicoli in relazione al nuovo intervento;
 - l'ubicazione del parcheggio determini problematiche di accessibilità e fruibilità in relazione alla viabilità esistente.
3. Nel caso di superfici superiori a mq 200 la Giunta Comunale può valutare la possibilità della monetizzazione dei parcheggi P2 ove sussistano almeno tre delle condizioni sopra riportate.
4. In alternativa alla cessione in proprietà può essere accettato - previo parere del Settore Infrastrutture e Mobilità - l'asservimento dell'area all'uso pubblico di parcheggio mediante atto registrato e trascritto quando sussista almeno una delle seguenti condizioni:
 - non completino parcheggi pubblici esistenti;
 - siano attestati su strade private di uso pubblico;
 - non siano funzionali anche alle aree limitrofe per esigenze derivanti dalla presenza di altri servizi o attrezzature scolastiche, religiose o di interesse generale;
 - siano previsti interrati;
 - si tratti di un'area destinata esclusivamente a funzioni produttive.
5. Qualora in tempi successivi alla realizzazione dei parcheggi ed alla apposizione della servitù di uso pubblico venga accertato che la localizzazione non risulti più funzionale alle esigenze iniziali o crei problematiche di utilizzo o conflittualità fra usi pubblici e privati, la Giunta comunale previo parere del Settore Infrastrutture e Mobilità può valutare l'opportunità di

autorizzare la cancellazione della servitù di uso pubblico sulle aree, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- il parcheggio non sia indicato nelle tavole di PRG e non sia compreso nel Piano Urbano dei Parcheggi;
 - sia accertato che nella zona e nelle vicinanze siano stati realizzati e messi in esercizio parcheggi pubblici o di uso pubblico funzionali alle esigenze derivanti dalla presenza di servizi ed attrezzature pubbliche e di pubblico interesse;
 - sia accertata una commistione di usi pubblici privati;
 - venga pagata da parte della proprietà la quota di monetizzazione di un'area di pari dimensione secondo le tariffe vigenti al momento della richiesta di cancellazione della servitù di uso pubblico;
 - tutte le spese preliminari e conseguenti vengano assunte dal soggetto interessato.
6. La monetizzazione delle aree destinate a parcheggi pubblici dovrà essere espressamente richiesta dal titolare allegando domanda al momento di presentazione dell'istanza di permesso di costruire o preliminarmente alla presentazione di segnalazione certificata di inizio attività.
7. Il pagamento della quota di monetizzazione dovrà essere eseguito prima dell'inizio dei lavori nel caso di intervento soggetto a segnalazione certificata di inizio attività e prima del rilascio del titolo nel caso di intervento soggetto a permesso di costruire .

ART. 23 - CRITERI PER LA MONETIZZAZIONE DEL VERDE NELLA CITTA' CONSOLIDATA

1. E' possibile, previa verifica tecnica da parte del servizio Verde pubblico e valutazione della Giunta Comunale, la monetizzazione del verde pubblico senza realizzazione delle opere per un importo pari al costo dell'area e all'onere relativo alla realizzazione dell'opera, nel caso in cui sussista almeno una delle seguenti condizioni:
- Non completi parchi esistenti o di progetto;
 - Non svolga funzione di collegamento fra servizi;
 - Non svolga una funzione ecologico - ambientale significativa;
 - Non svolga una funzione sociale aggregativa significativa.
2. Tali superfici potranno essere utilizzate come parcheggi pubblici o privati permeabili, piazzali permeabili o come verde privato.
3. Sono fatti salvi i casi previsti dall'[art.24.02 delle N.d.A. del PRG 2000](#).
4. La monetizzazione delle aree destinate a verde pubblico dovrà essere espressamente richiesta dal titolare allegando domanda al momento di presentazione dell'istanza di permesso di costruire o preliminarmente alla presentazione della segnalazione certificata di inizio attività.
5. Il pagamento della quota di monetizzazione dovrà essere eseguito prima dell'inizio dei lavori nel caso di intervento soggetto a segnalazione certificata di inizio attività e prima del rilascio del titolo nel caso di intervento soggetto a permesso di costruire.

ART. 24 - REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE AFFERENTI INTERVENTI EDILIZI PRIVATI

1. I soggetti privati attuatori di interventi edilizi realizzano, di norma, le opere di urbanizzazione mancanti poste a diretto servizio dell'insediamento di progetto, secondo le modalità concertate con il Comune prestando allo scopo idonee garanzie. L'allegato "Disciplinare tecnico per la realizzazione delle opere di urbanizzazione " contiene le disposizioni per al progettazione degli interventi
2. Gli interventi di urbanizzazione sono oggetto di convenzione o accordi con il Comune sottoscritti ai sensi dell'[art.11 della L.241/1990](#).
3. Nel caso in cui il Comune provveda direttamente alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria il concessionario è tenuto a cedere le aree necessarie e a corrispondere l'onere secondo le tabelle parametriche regionali.

4. Negli interventi diretti le opere possono essere eseguite a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione, secondo le modalità previste dalle norme vigenti, previa autorizzazione allo scomputo approvata dalla Giunta comunale.
5. Qualora l'importo delle opere realizzate dal soggetto privato superi l'importo degli oneri calcolati secondo le tabelle, lo scomputo è effettuato esclusivamente fino alla concorrenza dell'intero onere dovuto.

ART. 25 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Fatti salvi i casi di esclusione previsti dalla [L.R. 30.07.2013 n.15](#) e quelli di riduzione regolati nei successivi articoli in coerenza con le disposizioni del [D.PR. 380/2002](#) e delle [delibere del Consiglio regionale 97 e 298 del 16.12.1992](#), il proprietario dell'immobile o colui che ha titolo per chiedere il rilascio del permesso o per presentare la segnalazione certificata di inizio attività è tenuto a corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.
2. Il contributo di costruzione è quantificato dal Comune per gli interventi da realizzare attraverso il permesso di costruire ovvero dall'interessato per quelli da realizzare con segnalazione certificata di inizio attività.
3. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso ovvero all'atto della presentazione della segnalazione certificata di inizio attività.
4. La quota di contributo relativa al costo di costruzione può essere corrisposta in due soluzioni secondo le modalità definite nel successivo art. 27.

ART. 26 – ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi di ristrutturazione edilizia o agli interventi che comportino nuova edificazione o che determinano un incremento del carico urbanistico in funzione di:
 - a) aumento delle superfici utili degli edifici;
 - b) mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili nei casi previsti all'[art.28, commi 3 e 4 della LR 15/2013](#) ;
 - c) aumento delle unità immobiliari fatto salvo il caso di cui all'[art.32, comma 1 lett.g\) della LR 15/2013](#).
2. Gli oneri di urbanizzazione sono altresì dovuti nel caso di interventi di manutenzione straordinaria qualora comportino un aumento del carico urbanistico e dall'intervento derivi un aumento della superficie calpestabile.
3. Sono invece gratuiti gli interventi di manutenzione straordinaria che comprendono anche frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere senza aumento di superficie calpestabile nonché gli interventi individuati dall'[art.32 comma 1 lett.g della L.R. 15/2013](#).
4. Gli oneri di urbanizzazione sono destinati alla realizzazione e alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche ed ambientali, anche con riferimento agli accordi territoriali di cui all'[art.15 della L.R.20/2000](#), ferma restando ogni diversa disposizione in materia tributaria e contabile.
Costituiscono opere di urbanizzazione, ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri, di cui all'[art. 30 della L.R. 15/2013](#), quelle elencate all'art. 8 del presente Regolamento.
Le tabelle di parametrizzazione e incidenza degli oneri, sono raggruppate in cinque categorie funzionali:
 - Tabella A: funzione abitativa;
 - Tabella B: funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali per la parte di SU fino a 200 mq, funzioni di servizio privato, pubblico e/o d'uso pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e di studi professionali;

- Tabella C: funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriale per la parte di SU oltre i 200 mq, insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo;
- Tabella D: funzioni agricole svolte da non aventi titolo (esclusa la residenza);
- Tabella E: funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo.

Ai fini della determinazione del contributo di concessione, in relazione a ciascun caso di realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'onere è scomposto in quote in relazione alla tipologia delle opere ed alle destinazioni funzionali.

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (U1)	INCIDENZA PER RESIDENZA	INCIDENZA PER ATTIVITA' PRODUTTIVE	ALIQUOTE ALLACCI
Strade	22%	30%	
spazi di sosta e di parcheggio	10%	10%	
fognatura bianca	7%	7%	3%
fognatura nera	4%	6%	3%
impianti di depurazione	3%	5%	
sistema di distribuzione dell'acqua	5%	3%	2%
sistema di distribuzione dell'energia elettrica e forza motrice	11%	2%	5%
gas	3%	2%	1%
telefono	2%	1%	1%
pubblica illuminazione verde attrezzato	10%	7%	
allacciamento ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al servizio diretto dell'insediamento	15%	15%	
	100%	100%	15%

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA(U2)	INCIDENZA PER RESIDENZA	INCIDENZA PER ALTRI USI
Asili nido e scuole materne	10%	10%
Scuole dell'obbligo	38%	38%
Chiese e altri edifici per servizi religiosi	7%	7%
Centri civici e sociali,attrezzature culturali e sanitarie	7%	7%
Mercati di quartiere e delegazioni comunali	6%	6%
Spazi pubblici a parco e per lo sport	25%	25%
Parcheggi pubblici	7%	7%
	100%	100%

Nell'onere complessivo U=U1+U2 non è compreso il costo dell'area di pertinenza di ciascuna opera di urbanizzazione. Nel caso di monetizzazione degli standards, tale costo verrà stabilito sulla base di valori determinati con deliberazione della Giunta comunale.

Le unità di superficie per l'applicazione dei parametri U1 e U2 sono descritte al precedente art. 6. Nel caso di edifici a destinazione multipla a ciascuna superficie sono applicati i relativi valori tabellari.

ART. 27 – MODALITA' DI CALCOLO E CASI DI RIDUZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Per le opere di urbanizzazione primaria (U1) e di urbanizzazione secondaria (U2) afferenti la parte posta al diretto servizio dell'insediamento, l'onere è dovuto, per le opere non realizzate direttamente dal concessionario, nella misura stabilita dalle tabelle parametriche per ogni intervento diretto sul territorio. L'onere di urbanizzazione secondaria è dovuto anche per gli interventi compresi in piani attuativi di iniziativa privata.

La quota di contributo di costruzione relativa agli oneri è versata per il suo intero ammontare in un'unica soluzione all'atto del rilascio del permesso di costruire o della presentazione delle SCIA.

Gli oneri di urbanizzazione sono restituiti su richiesta dell'interessato, previo accertamento della mancata esecuzione dell'intervento previsto dal titolo edilizio, nei seguenti casi:

- qualora sia stata dichiarata la decadenza del titolo edilizio per mancato inizio dei lavori nei termini fissati dalle vigenti norme;
- per mancata esecuzione dell'intervento.

Sono applicate riduzioni nei casi di seguito indicati, prendendo come riferimento le zone individuate nella delibera di perimetrazione del centro abitato ed il perimetro della collina indicato nelle tavole dei sistemi del PRG vigente:

- a) Interventi ricadenti negli ambiti assoggettati a riqualificazione urbana: le convenzioni possono prevedere riduzioni dell'U2 fino al 70% .
- b) Interventi di edilizia residenziale permanente da realizzare nei centri, nuclei e zone esterne al capoluogo, gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sulla base delle perimetrazioni della tavola allegata alla delibera di individuazione del centro abitato nel modo seguente:
- per il centro capoluogo (zona 1) non si applica alcuna riduzione;
 - entro il perimetro dei centri abitati nei centri della pianura e fondo valle (zona 2) si applica una riduzione del 40%;
 - fuori dal perimetro dei centri abitati nei centri della pianura e fondo valle (zona 2) si applica una riduzione del 30%;
 - entro il perimetro dei centri abitati nei centri della collina (zona 3) si applica una riduzione del 50%;
 - fuori dal perimetro dei centri abitati nei centri della collina (zona 3) si applica una riduzione del 40%;

Le zone sono state individuate con [delibera n.120 del 15.04.2013](#). Il perimetro della collina è indicato nelle tavole dei sistemi del PRG vigente.

- d) I titoli edilizi riguardanti la ricostruzione di edifici crollati a seguito di calamità naturali pubblicamente dichiarate sono rilasciati senza corresponsione di oneri di urbanizzazione; i titoli edilizi riguardanti il ripristino di edifici demoliti o crollati sono rilasciati previo pagamento di oneri secondo i parametri relativi alla nuova costruzione, con esclusione degli interventi di ripristino conseguenti a crolli parziali debitamente documentati, cui vengono applicati i valori tabellari riguardanti la ristrutturazione senza aumento di carico urbanistico
- e) Interventi relativi a residenze per anziani e per le strutture socio-assistenziali-sanitarie: (U2) ridotti del 50% ferma restando la gratuità degli interventi per strutture pubbliche o di interesse generale promossi da enti istituzionalmente competenti. Agli interventi relativi a residenze per anziani autosufficienti, che non necessitano di assistenza sanitaria, si applicano gli oneri della Tabella "A", mentre a quelli relativi a strutture socio-assistenziali con prestazioni di tipo sanitario si applica la Tabella "B".
- f) Strutture fisse dotate di copertura, quali tettoie, pensiline o comunque strutture di ricovero e/o riparo: riduzioni sia di U1 che di U2:
- del 70% dell'incidenza delle rispettive tabelle C o B se destinate a deposito o ricovero di attrezzature e/o macchine, connesse all'esercizio di attività commerciali all'ingrosso o produttive di tipo manifatturiero non laboratoriali o agroindustriali, riferite all'area coperta dagli impianti;
 - del 60% dell'incidenza delle rispettive tabelle se destinate a magazzini di materie prime, semilavorati e prodotti finiti;
 - del 30% dell'incidenza della tabella B (commercio all'ingrosso) se destinate a depositi non connessi ad alcuna attività produttiva;
 - Per edifici o loro parti destinate a magazzini e/o depositi connessi ad attività, gli oneri di U1 e U2 sono ridotti del 20% della relativa tabella (B, C o D).

Nel caso di trasformazione dei suddetti spazi in superfici destinate all'attività produttiva nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, indipendentemente dalle opere eseguite, le somme non riscosse per effetto delle suddette riduzioni saranno recuperate.

- g) Insediamenti da realizzare su aree ad intervento urbanistico diretto per le quali il soggetto attuatore sottoscrive convenzione con cui si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione primaria: sono dovuti per intero gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) mentre gli oneri di

urbanizzazione primaria (U1) sono dovuti – con riferimento alle quote indicate al precedente art.25 - per le opere non previste in convenzione.

- h) Interventi di edilizia residenziale convenzionata ai sensi degli [artt. 32 e 33 della L.R. 15/2013](#) e dell'[art. 35 della Legge 865/71](#) non compresi nei PEEP, con esclusione degli edifici unifamiliari, gli oneri di urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2) sono ridotti all'80% dei valori di incidenza previsti dalle tabelle parametriche a condizione che gli alloggi non superino i 105 mq di superficie utile abitabile, calcolata come indicato al precedente art. 6.
- i) Interventi relativi ad attività artigianali, escluso l'artigianato di servizio: (U2) ridotti del 50%.
- l) Interventi riguardanti attività commerciali in esercizi di vicinato (fino a mq 250 di superficie di vendita): gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (U1 e U2) sono ridotti del 10%.
- m) Insediamenti relativi a centri produttivi, commerciali ed infrastrutturali, realizzati da enti, Società o Imprese, di cui la partecipazione pubblica non sia inferiore al 50%, debitamente documentata: oneri di urbanizzazione secondaria (U2) ridotti al 50%.
- n) Interventi di ristrutturazione di edifici che garantiscano un livello di accessibilità maggiore rispetto a quello imposto dal [DM 14 giugno 1989, n. 236](#): viene applicata una riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) secondo le seguenti modalità:
- del 50% quando la norma richiede la sola visitabilità o adattabilità, mentre il progetto prevede il livello di accessibilità, ottenuto mediante impianti elettromeccanici esterni ed adeguamenti interni alle singole U.I.;
 - del 30% quando l'accessibilità è ottenuta con impianti di sollevamento elettromeccanici non obbligatori per norma;
 - del 10% quando l'accessibilità è ottenuta mediante soli adeguamenti interni alle singole U.I.;
- Tali previsioni devono essere chiaramente dimostrate nella relazione e negli elaborati grafici previsti dalla [L.13/89](#) ed allegati alla richiesta di permesso di costruire o alla segnalazione certificata di inizio attività.
- o) Quando il cambio di destinazione d'uso con opere avviene nei dieci anni successivi all'ultimo titolo edilizio presentato o rilasciato, su richiesta dell'interessato, è applicata l'aliquota ridotta corrispondente alla categoria RE senza aumento di CU.
- p) La trasformazione di una sala cinematografica ad unico schermo, in sale con più schermi, anche se comporta aumento di superficie utile, non è soggetta al pagamento degli oneri di urbanizzazione. Il ripristino delle attività di esercizio cinematografico in locali precedentemente adibiti a tale uso, anche se comporta aumento di superficie utilizzabile non costituisce mutamento di destinazione d'uso ed è esente dal pagamento degli oneri di urbanizzazione.
- q) Nel caso di ristrutturazione che preveda la suddivisione dell'immobile in più unità immobiliari la superficie utile a cui applicare l'onere è quella relativa all'UI minore.
- r) Per gli interventi all'interno di P.E.E.P. o P.I.P. gli oneri di urbanizzazione sono stabiliti dal Comune in rapporto ai reali costi di urbanizzazione. Gli oneri U1 ed U2 sono definiti contestualmente al prezzo di cessione delle aree. Per gli interventi all'interno di P.I.P gli oneri di U2 sono ridotti del 30%.

Le riduzioni degli oneri di urbanizzazioni sono cumulabili fino ad un massimo del 75% dell'onere stesso, singolarmente riferito all'U1 e all'U2.

ART. 28 - CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

Edilizia residenziale

Per i nuovi edifici il costo di costruzione al mq di superficie complessiva è stato determinato dalla Regione ([delibera del Consiglio Regionale n. 1108 del 29/3/99](#)), con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata. In applicazione dei criteri ivi contenuti è stato determinato per il Comune di Cesena il costo di costruzione unitario, annualmente adeguato dal Comune con provvedimento dirigenziale in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT alla data del 30 giugno dell'anno precedente.

Il costo di cui al comma 1 è maggiorato in misura non superiore al 50% in relazione alle caratteristiche degli alloggi e degli edifici indicate nelle tabelle 1 e 2 dell'[ALLEGATO B](#).

Il costo dell'intervento si ottiene moltiplicando il suddetto costo di costruzione maggiorato per la superficie complessiva (SC) come da definizione di cui all'art 6.

Per gli interventi sugli edifici residenziali esistenti il costo dell'intervento è determinato, sulla base dei progetti presentati per conseguire il titolo edilizio, utilizzando la stima della incidenza totale dei lavori da eseguire sugli elementi costitutivi dei fabbricati, ricavata utilizzando l'[ALLEGATO C](#).

Nel caso di ampliamento di edifici residenziali esistenti senza aumento del numero delle unità immobiliari e con esclusione degli interventi gratuiti di seguito elencati, il costo di costruzione al netto delle maggiorazioni, si applica alla superficie dell'ampliamento.

La quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di costruzione di cui all'art. [31 della LR 15/2013](#), è variabile dal 5% al 20% in funzione delle caratteristiche, delle tipologie e dell'ubicazione degli edifici, così come indicato all'[ALLEGATO D](#).

Costruzioni o Impianti Destinati Ad Attività Turistiche, Commerciali, Direzionali.

Per le nuove costruzioni od impianti il costo di costruzione al mq di Sc è determinato con riferimento al costo base aggiornato, modificato con coefficienti diversificati secondo i vari tipi di attività, come indicato nella seguente tabella:

Tipo di attività	Coefficienti da applicare al costo di costruzione di cui al punto 1.1, secondo l'attività
Turistica, alberghiera	1,10
Direzionale	0,90
Commerciale	0,80

Il costo dell'intervento si ottiene moltiplicando il suddetto costo di costruzione per la superficie definita all'art. 6.

Le destinazioni d'uso appartenenti a ciascuno dei tre tipi di attività indicati sono così descritte:

Attività Turistica, Alberghiera: sono comprese le attività ricettive di tipo alberghiero, campeggi e villaggi turistici;

Attività Direzionale: sono compresi gli uffici, studi professionali, ambulatori, agenzie di intermediazione, le attività bancarie, finanziarie, assicurative, le sedi di istituti di ricerca, di associazioni politiche, religiose, sindacali, i centri per servizi informatici e di elaborazione dati, scuole ed istituti di formazione, ed attività assimilabili a queste;

Attività Commerciale: sono comprese le attività commerciali al dettaglio (compreso noleggi, autorimesse, mostre ed esposizioni, giornali, farmacie, ed assimilabili), le attività commerciali all'ingrosso, i centri commerciali, gli esercizi pubblici (bar, ristoranti, mense, sale da gioco, pizzerie, ed assimilabili), le attività ricreative (discoteche, sale da ballo, cinema, teatri, circoli culturali e/o ricreativi, musei, biblioteche, locali per lo spettacolo e/o ritrovo e simili), le attività sportive coperte (palestre, piscine e impianti sportivi in genere).

Distributori carburante: è indicata la suddivisione dell'importo fra l'area di intervento complessiva (su cui si applica l'importo ridotto all'1%) e poi la percentuale in base all'attività svolta nell'edificio annesso (commercio al dettaglio, pubblico esercizio, ricreativo, ecc.).

Per gli interventi sugli edifici esistenti il costo dell'intervento è determinato, sulla base dei progetti allegati alle richieste di permesso di costruire ed alle segnalazioni certificate di inizio attività, utilizzando la stima della incidenza totale dei lavori da eseguire sugli elementi costitutivi dei fabbricati, ricavata utilizzando l'[ALLEGATO C](#).

Costruzioni o Impianti Destinati Ad Attività Turistiche, Commerciali, Direzionali.

Le quote del costo di costruzione per la determinazione del contributo sul costo di costruzione in funzione dei diversi tipi di attività sopra descritti, sono stabilite nella tabella seguente:

Tipo di attività	Quota q (%)
Turistica, alberghiera	5
Direzionale	10
Commerciale	7
Commercio ingrosso	5
Pubblici esercizi (bar, ristoranti, pizzerie)	6
Distributori benzina - area insediamento - altre attività svolte	1 (vedi % prec.)

Per gli interventi sugli edifici esistenti le quote sono ridotte del 50%.

Ferma restando la disposizione [dell'art.9 del D.M. 801/77](#), nel caso di titoli edilizi relativi ad interventi unitari che prevedano destinazioni d'uso multiple, per ciascuna destinazione d'uso vanno calcolati i relativi importi applicando alle superfici i diversi valori definiti secondo le funzioni.

La convenzione di cui all'[art.33 della L.R. 15/2013](#) è ammessa per le sole parti a destinazione residenziale.

Per i titoli edilizi che riguardano più tipi di intervento sull'esistente (ad esempio ristrutturazione ed ampliamento), vanno specificate le superfici oggetto di ciascun tipo di intervento, con i relativi importi del contributo sul costo di costruzione.

ART. 29 - MODALITA' DI CALCOLO E CASI DI RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Le modalità di calcolo del contributo relativo al costo di costruzione sono riportate in calce alle tabelle degli ALLEGATI B e C.

Le unità di superficie per l'applicazione del costo di costruzione sono definite all'art.6.

Il contributo relativo al costo di costruzione è determinato alla presentazione della segnalazione certificata di inizio attività ed all'atto del rilascio del permesso di costruire ed può essere rateizzato con le seguenti modalità:

- il 50% della quota di contributo sul costo di costruzione dovrà essere pagato all'atto del ritiro del permesso di costruire o della presentazione della SCIA ;
- il restante 50% dovrà essere pagato contestualmente alla comunicazione di fine dei lavori o comunque entro tre anni dal rilascio del permesso di costruire o dalla presentazione della SCIA.

Per gli interventi di edilizia abitativa convenzionata la convenzione è approvata con riferimento agli schemi regionali.

Può tener luogo della convenzione un atto unilaterale d'obbligo con il quale il concessionario si impegna a rispettare le condizioni stabilite nello schema di convenzione adottato dal comune .

Non è consentito avvalersi della facoltà di realizzare edilizia convenzionata per gli interventi da realizzare in zona agricola di P.R.G. non a servizio dell'attività agricola, comprese le residenze non coloniche.

Le caratteristiche dei nuovi alloggi convenzionati dovranno essere rispondenti ad uno dei seguenti tipi:

- a) conformi alle leggi vigenti in materia di edilizia economica-popolare ed agevolata, con particolare riferimento agli [articoli 16 e 43 della L. 457/78](#) e s.m.;
- b) altri tipi di alloggio stabiliti dal Comune entro il limite massimo di 160 mq di Su (superficie utile abitabile definita ai sensi del [D.M. 801/77, art.3](#)).

Per gli interventi di recupero e per le utenze speciali (residenze collettive per anziani, studenti, immigrati, ecc.) non trovano applicazione le suddette limitazioni e si fa invece riferimento a standard abitativi valutati dal Comune in relazione alle specifiche esigenze, fatti salvi eventuali vincoli imposti dalla normativa regionale.

E' consentito il convenzionamento anche di una sola parte degli alloggi oggetto di istanza del permesso di costruire.

Lo schema di convenzione è aggiornato dal Comune nel caso di modifica delle norme sovraordinate di riferimento.

ART. 30 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER OPERE O IMPIANTI NON DESTINATI ALLA RESIDENZA

1. Il titolo abilitativo relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta, oltre alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione, il versamento di un contributo pari all'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi (D) e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi (S) ove ne siano alterate le caratteristiche. Gli oneri necessari al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi (lettera D delle Tabelle C e D), vengono determinati in relazione alla destinazione di zona di PRG. Tali oneri vengono ridotti del 30% per le aree di pianura e del 50% per le aree di collina. Gli oneri relativi alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche (lettera S delle Tabelle C e D), vengono determinati in valori corrispondenti al 20% e 10% del valore base di D. I valori di D ed S sono ridotti del 50% per interventi di RE.
2. Il titolo abilitativo relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione e di una quota non superiore al 10 per cento del costo di costruzione.
3. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate ai commi 1 e 2 nonché di quelle realizzate nel territorio rurale in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, sia modificata nei dieci 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.

ART. 31 - CASI DI ESENZIONE DAL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Sono esenti dal pagamento del contributo di costruzione i seguenti interventi :

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
- b) gli interventi di manutenzione straordinaria anche se comportano aumento delle unità immobiliari senza aumentare la superficie calpestabile;
- c) gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologico-cognitive;
- d) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato nonché i carotaggi e le opere temporanee per le analisi geologiche e geotecniche richieste per l'edificazione nel territorio urbanizzato;
- e) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- f) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- g) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti, temporanee e stagionali e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a sei mesi compresi i tempi di allestimento e smontaggio delle strutture;
- h) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
- i) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici senza creazione di volumetria e con esclusione delle piscine, che sono soggette a SCIA;
- j) le modifiche funzionali di impianti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- l) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori dei centri storici e degli insediamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale, di cui agli articoli A-7 e A-8 dell'Allegato della [Legge Regionale n. 20 del 2000](#);

- m) le installazioni dei depositi di gas di petrolio liquefatto di capacità complessiva non superiore a 13 metri cubi, di cui all'[articolo 17 del decreto legislativo 22 febbraio 2006, n. 128](#) (Riordino della disciplina relativa all'installazione e all'esercizio degli impianti di riempimento, travaso e deposito di GPL, nonché all'esercizio dell'attività di distribuzione e vendita di GPL in recipienti, a norma dell'[articolo 1, comma 52, della L. 23 agosto 2004, n. 239](#));
- n) i mutamenti di destinazione d'uso non connessi a trasformazioni fisiche dei fabbricati già rurali con originaria funzione abitativa che non presentano più i requisiti di ruralità e per i quali si provvede alla variazione nell'iscrizione catastale mantenendone la funzione residenziale;
- o) gli interventi restauro scientifico e quelli di restauro e risanamento conservativo;
- p) gli interventi, anche residenziali, da realizzare nel territorio rurale in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo professionale, ai sensi dell'[articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99](#) (Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura, a norma dell'articolo 1, comma 2, lettere d), f), g), l), e e), della [L. 7 marzo 2003, n. 38](#)), ancorché in quiescenza;
- q) a realizzazione dei parcheggi da destinare a pertinenza delle unità immobiliari, nei casi di cui all'[articolo 9, comma 1, della legge n. 122 del 1989](#) e all'[articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 \(Legge urbanistica\)](#), limitatamente alla misura minima ivi stabilita;
- r) gli interventi di ristrutturazione edilizia o di ampliamento in misura non superiore al 20 per cento della superficie complessiva di edifici unifamiliari;
- s) il frazionamento di unità immobiliari, qualora non sia connesso ad un insieme sistematico di opere edilizie che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e qualora non comporti aumento delle superfici utili e mutamento della destinazione d'uso con incremento delle dotazioni territoriali, secondo la descrizione contenuta nella [Deliberazione della Giunta Regionale 27 gennaio 2014 n.75](#);
- t) la realizzazione degli impianti, delle attrezzature, delle opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti e dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS), nonché delle opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici, e i parcheggi pertinenziali nella quota obbligatoria richiesta dalla legge;
- u) gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- z) 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.

PARTE SECONDA ATTUAZIONE E PROCEDURE

TITOLO I - ELEMENTI GENERALI DI DISCIPLINA DEI PROCEDIMENTI URBANISTICI ED EDILIZI

ART. 32 - LO SPORTELLO UNICO DELL'EDILIZIA

1. Il Comune, attraverso gli strumenti di pianificazione, disciplina l'attività urbanistica ed edilizia ed affida la responsabilità dei procedimenti di trasformazione del territorio allo Sportello Unico per l'Edilizia secondo le discipline di cui alla L.R. 15/2013 e successive modifiche ed integrazioni.
2. Il Comune attraverso lo sportello unico fornisce una adeguata e continua informazione ai cittadini sui contenuti degli strumenti urbanistici ed edilizi.

ART. 33 - SEMPLIFICAZIONE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA

Il presente Codice in coerenza con la normativa regionale vigente-persegue la semplificazione dell'attività edilizia e dei procedimenti ad essa pertinenti, promuovendo modalità istruttorie idonee a non rallentare il procedimento con la previsione di termini inopinatamente lunghi o con la richiesta di adempimenti istruttori inutili o particolarmente complessi, salvo che ciò non sia determinato da straordinarie e motivate esigenze imposte dallo svolgimento dell'istruttoria.

ART. 34 – INFORMAZIONE, GESTIONE E CONTROLLO DEI PROCEDIMENTI URBANISTICI ED EDILIZI

1. Nell'ambito delle disposizioni del presente Codice e delle disposizioni di legge vigenti il Comune esercita funzioni di informazione, gestione e controllo sui procedimenti urbanistico-edilizi.
2. I servizi informativi dello Sportello unico, forniti anche per via telematica, riguardano:
 - a. l'erogazione di informazioni sulla normativa urbanistico-edilizia e sui contenuti degli strumenti urbanistici e dei titoli edilizi;
 - b. l'erogazione di informazioni sulle procedure;
 - c. la diffusione della modulistica unificata approvata dalla Regione Emilia Romagna con atto di coordinamento tecnico
 - d. l'erogazione di informazioni sullo stato dei procedimenti;
 - e. la visione degli atti depositati ed il rilascio di copie;
 - f. la presentazione telematica di comunicazioni ed istanze mediante la piattaforma telematica regionale il cui link è accessibile dal sito internet del Comune.
3. La gestione dei procedimenti urbanistici ed edilizi si dispiega tra gli atti formali che ne segnano l'inizio (domanda di PUA, richiesta di permesso di costruire, deposito di SCIA, ecc.) e la conclusione (approvazione di PUA, rilascio/diniego del titolo abilitativo, nonché emissione degli atti relativi all'esercizio dei controlli previsti, ecc.).
4. Il Comune predispone e promuove l'utilizzo di mezzi per la presentazione in via telematica di istanze e progetti, secondo le modalità previste dalla legge.
5. Il Comune esercita la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia, per assicurare la rispondenza degli interventi alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi, nonché alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi. I compiti di vigilanza sono svolti dal personale del Settore comunale competente, secondo le modalità stabilite dalla legge, dallo Statuto del Comune e dal presente Codice , fatte salve le competenze stabilite per il Corpo di Polizia Municipale.
6. I controlli d'ufficio che riguardano le opere eseguite con CIL, SCIA e con permesso di costruire sono disciplinati dai corrispondenti articoli del presente Codice. I controlli d'ufficio sono effettuati nelle diverse fasi del processo edilizio attraverso la verifica, al momento della presentazione delle istanze, della completezza della documentazione prevista, nonché attraverso controlli di merito sulla rispondenza del progetto alle norme e dell'intervento al progetto rilasciato e/o depositato, attraverso sopralluoghi sul territorio svolti sia da parte del Comune nelle sue differenti articolazioni organizzative, sia da parte di enti competenti per materie (Ausl, Arpa, Vigili del Fuoco, ecc.). I controlli sul territorio sono effettuati anche su istanza dei cittadini o su iniziativa degli uffici e degli agenti di Polizia Municipale o di altri enti competenti per materie. Il competente servizio comunale istruisce le segnalazioni di presunte violazioni edilizie accertando l'eventuale inosservanza delle norme edilizie e urbanistiche, procedendo nelle forme e modalità previste dalla legge.

ART. 35 – PARTECIPAZIONE AL PROCEDIMENTO

1. Fatta salva la specifica normativa statale e regionale in materia di procedimenti urbanistici ed edilizi, il presente Codice si conforma, in tema di procedimento amministrativo, ai principi di cui alla [Legge 241/1990](#) ed al vigente Regolamento comunale sul procedimento amministrativo.
2. La possibilità di intervenire nel procedimento per i soggetti destinatari diretti del provvedimento finale, per i soggetti nei confronti dei quali è presumibile che il provvedimento finale produca i suoi effetti, per i soggetti portatori di interessi pubblici o privati nonché portatori di interessi diffusi, ai quali il provvedimento possa recare pregiudizio, è realizzata mediante la visione degli atti del procedimento stesso, la possibilità di presentare memorie scritte o documenti illustrativi che il responsabile di procedimento è tenuto a valutare in relazione allo sviluppo dell'istruttoria e alla ponderazione degli interessi in vista dell'adozione del provvedimento finale senza creare pregiudizio alla tempistica prevista per il procedimento stesso.
3. In accoglimento di osservazioni o proposte presentate dai soggetti coinvolti nel procedimento, il responsabile di procedimento, o l'organo competente all'adozione del

provvedimento finale, può concludere accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento, ovvero, nei casi previsti dalla legge, in sostituzione di questo. Si osservano a tal fine le condizioni e le modalità stabilite dall'art. 11 della [Legge 241/1990](#).

4. Il diritto di accesso è esercitato da chiunque vi abbia interesse per la tutela di situazioni giuridicamente rilevanti.
5. I soggetti sopra indicati esercitano il proprio diritto di accesso rivolgendosi direttamente allo Sportello unico per l'edilizia. Il diritto di accesso è esercitato in maniera informale o formale.
6. I soggetti nei confronti dei quali il provvedimento è destinato a produrre effetti diretti, o che per legge debbono intervenire oppure abbiano determinato l'avvio del procedimento stesso, hanno il diritto di richiedere e ottenere dal responsabile di procedimento, ai sensi dell'art. 10 del DLgs 267/2000, informazioni circa lo stato di avanzamento e il tempo di attesa per l'esito del procedimento in corso che li riguarda. Gli stessi soggetti hanno il diritto di ricevere dal responsabile di procedimento risposta a domande motivate e dubitative sul corretto e tempestivo svolgimento del procedimento, sia da un punto di vista strettamente formale, sia per quanto riguarda l'osservanza e l'esatta applicazione delle norme.

ART. 36 - COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO: COMPETENZA E FUNZIONI

1. E' istituita, ai sensi [dell'art. 6 della L.R. 30.07.2013 n. 15](#), la Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, organo consultivo del Comune nel settore urbanistico, edilizio e ambientale cui spetta l'emanazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi edilizi – tra cui l'accessibilità, usabilità e fruibilità degli edifici esaminati, ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico ed ambientale.
2. La Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio esprime il proprio parere, obbligatorio e non vincolante, relativamente a:
 - a) sul rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici;
 - b) sugli Interventi edilizi sottoposti a SCIA e permesso di costruire in edifici aventi valore storico – architettonico, culturale e testimoniale individuati dal PRG;
 - c) sugli strumenti attuativi del PRG e sui Piani di Riconversione e Miglioramento Aziendale.

ART. 37 - COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO: COMPOSIZIONE E NOMINA

1. La Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio è nominata dalla Giunta Comunale, è composta da:
 - N° 5 componenti esterni in possesso di diploma universitario/diploma di laurea o attinenti a materie quali l'uso, la pianificazione e la gestione del territorio e del paesaggio, la progettazione edilizia e urbanistica, la tutela dei beni architettonici e culturali, le scienze geologiche, naturali, geografiche, ambientali, agrarie e forestali o diploma di scuola media superiore attinenti a materie quali l'uso, la gestione del territorio e del paesaggio, la progettazione edilizia.Dovranno inoltre aver maturato una qualificata esperienza, almeno triennale se laureati, almeno quinquennale se diplomati nell'ambito della libera professione o in qualità di pubblico dipendente ovvero attraverso altra esperienza professionale analoga, in una delle materie sopra indicate.

La commissione, al momento del suo insediamento, nominerà quale presidente, uno dei cinque membri.

I consulenti verranno individuati con la seguente modalità:

- Il Settore comunale competente richiederà agli Ordini professionali interessati (Architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori; ingegneri; geologi; dottori agronomi e forestali; geometri e periti industriali) ed all'Università degli Studi di Bologna, l'individuazione di

terne di nominativi, predisposte nel rispetto del principio di pari opportunità, corredate dai curricula individuali, da cui deve risultare il possesso del titolo di studio e l'esperienza maturata. Il curriculum potrà, altresì, dar conto di eventuali ulteriori esperienze professionali, della partecipazione a corsi di formazione relativi alla tutela del paesaggio e dell'esperienza maturata in materia. Sulle candidature pervenute il medesimo Settore disporrà idonea istruttoria tecnica al fine di verificare il possesso dei requisiti e consentire all'organo preposto alla nomina la comparazione dei curricula.

2. Esercita funzioni di segretario della Commissione, senza diritto di voto, un dipendente del Settore, competente in materia.
3. Potranno essere invitati, senza diritto di voto, ai lavori della Commissione i tecnici e i funzionari comunali interessati agli argomenti posti all'ordine del giorno,
4. La Commissione dura in carica 3 anni. I membri non possono essere nominati per due mandati consecutivi. I membri della Commissione restano in carica fino alla nomina della nuova Commissione. L'assenza non giustificata da parte di ciascun componente per tre sedute consecutive ne determina la decadenza.
5. In caso di dimissioni, decadenza o decesso di uno o più membri della Commissione, la Giunta Comunale procederà alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo di durata in carica della Commissione.

ART. 38 - COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO: FUNZIONAMENTO

1. La Commissione si riunisce nella Sede Municipale. La convocazione deve essere comunicata per iscritto dal Presidente e pervenire almeno tre giorni prima della seduta oppure potrà essere convocata dai membri in modo programmato. Le riunioni della Commissione sono valide in prima convocazione se interviene la metà più uno dei componenti, tra i quali il Presidente; in seconda convocazione, la quale deve essere fissata a non meno di 1 ora dalla prima, se intervengono almeno tre membri, tra cui il Presidente.
2. La Commissione esprime parere favorevole, parere favorevole con eventuali prescrizioni o parere contrario. Il parere in materia di beni paesaggistici ed il parere contrario dovranno essere adeguatamente motivati. È valido il parere approvato con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei membri presenti alla seduta. In caso di parità prevale il voto del Presidente.
3. I componenti della Commissione non possono presenziare all'esame e alla valutazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. La partecipazione al voto su un'opera edilizia costituisce per i membri della Commissione motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, la direzione lavori o la costruzione dell'opera medesima. I progettisti degli interventi da esaminare possono chiedere di poter illustrare il progetto prima della valutazione.
4. Ai Commissari esterni sarà attribuito un gettone di presenza la cui misura è fissata dalla Giunta Comunale.
5. Delle adunanze della Commissione viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente e dal Segretario. Il Segretario, inoltre, appone sui disegni di progetto la dicitura: "Esaminato nella seduta del dalla Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio" completata dalla data e dalla vidimazione del Presidente e di un Commissario. I pareri della Commissione sono resi noti al pubblico, su richiesta, in forma sommaria, con appositi registri.
6. La Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, all'atto del suo insediamento e prima dell'inizio dell'attività consultiva, può redigere un documento guida sui principi e sui criteri compositivi e formali che saranno di riferimento per l'emanazione dei pareri nella valutazione dei progetti sottoposti al suo esame.

7. Qualora vengano stipulate convenzioni con altri Comuni ai sensi dell'[art. 30 del D.Lgs. 18.08.2000 n.267](#) la Commissione come sopra istituita può assumere la funzione di organo consultivo per i Comuni convenzionati.

TITOLO II - PIANI ATTUATIVI

ART. 39 - DEFINIZIONE

1. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) sono strumenti di attuazione del PRG previsti dalla legislazione statale e regionale.
2. La legislazione vigente prevede i seguenti Piani attuativi:
 - il Piano particolareggiato di iniziativa pubblica ([L.R. 47/78](#));
 - il Piano particolareggiato di iniziativa privata ([L.R. 47/78](#));
 - il Piano per l'edilizia economica e popolare ([L.R. 47/78](#));
 - il Piano delle aree da destinare agli insediamenti produttivi ([L.R. 47/78](#));
 - il Piano di recupero di iniziativa pubblica ([L. 457/78](#));
 - il Piano di recupero di iniziativa privata ([L. 457/78](#));
 - il Piano di recupero urbano ([L. 493/93](#));
 - i Programmi integrati di intervento ([L. 179/92](#));
 - il Programma di riqualificazione urbana ([LR 19/98](#)).

ART. 40 - AUTORIZZAZIONE ALLA PRESENTAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

Prima della presentazione del P.U.A., ai sensi dell'[art. 25 della L.R. 47/78](#) e s.m.i., è necessario acquisire l'autorizzazione da parte dell'Organo comunale competente.

L'autorizzazione è rilasciata previa richiesta contenente in allegato lo stralcio del PRG vigente con l'indicazione dell'area di intervento e il parere di HERA che attesti la fattibilità a breve termine, dello stesso intervento, in relazione allo stato delle reti idriche, energetiche e fognarie.

L'autorizzazione costituisce titolo alla presentazione del PUA che deve avvenire entro 18 (diciotto) mesi dalla data della stessa. Decorso tale termine dovrà essere richiesta una nuova autorizzazione.

ART. 41 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA DI INIZIATIVA PRIVATA – DOCUMENTAZIONE

Ottenuta l'autorizzazione preliminare, i proprietari o aventi titolo possono presentare il Piano urbanistico attuativo inoltrando richiesta di approvazione al Sindaco.

Tale richiesta deve essere redatta su apposito modulo e firmata dai proprietari o aventi titolo e dai progettisti.

Gli elaborati del Piano attuativo, devono contenere gli elementi di cui [all'art. 49 della L.R. 47/78](#). La documentazione minima da allegare alla richiesta è la seguente:

TAV. 1)	STRALCIO PRG, RILIEVO;
ALLEGATO N. 1.1	Documentazione fotografica, elementi catastali;
TAV. 2)	ANALISI PROGETTUALE;
TAV. 3)	PLANIVOLUMETRICO;
TAV. 4)	PROFILI / SEZIONI, TIPOLOGIE EDILIZIE ;
TAV. 5)	VERDE PUBBLICO, FOGNATURA BIANCA, MOBILITA';
TAV. 6)	AREE DA CEDERE;
TAV. 7)	SCHEMA RETI (GESTORE S.I.I. ED ALTRE RETI);
TAV. 8)	SCHEMA RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA;
TAV. 9)	RETI ENEL, TELECOM, TLC;
TAV. 9BIS)	COLLEGAMENTI CICLOPEDONALI;
TAV. 10)	Per opere di importo pari o superiore alla soglia comunitaria PROGETTO PRELIMINARE OPERE DI URBANIZZAZIONE (può essere presentato successivamente al parere della C.Q.A.P.);
TAV. 11)	PROGETTO DI MASSIMA E COMPUTO METRICO IMPEGNI P.P.A.;
ALLEGATO N. 1.2	Relazione illustrativa - Relazione sull'invarianza;

ALLEGATO N. 1.3	Norme tecniche di attuazione;
ALLEGATO N. 1.4	Relazione clima acustico (solo per A.T. residenziali);
ALLEGATO N. 1.5	Do.I.M.A. (solo per A.T. polifunzionali);
ALLEGATO N. 1.6	Relazione geologica – geotecnica;
ALLEGATO N. 1.7	Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità alla V.A.S.;
ALLEGATO N. 1.8	Computo metrico delle opere di urbanizzazione;
ALLEGATO N. 1.9	Schema di convenzione.

Per i contenuti puntuali, gli elementi e i dettagli relativi alla documentazione sopra elencata si rimanda all' ["Elenco-guida alla redazione dei P.U.A." allegato "E"](#) al presente Codice.

La documentazione tecnica-progettuale necessaria ad acquisire il parere da parte di Hera dovrà contenere gli elementi necessari per l' "Approvazione di Piani Urbanistici e/o delle Opere di Urbanizzazione" elencati nella ["Nuova procedura relativa alla gestione tecnico amministrativa delle attività di progettazione, rilascio parere, realizzazione e presa in carico di impianti e reti relativi a Piani urbanistici per i servizi di competenza di Hera Forlì-Cesena"](#), definita dallo stesso anzidetto Gestore del S.I.I. con nota prot. 26033 del 22/06/2009.

PARERI E DOCUMENTI ALLEGATI ALLA PRESENTAZIONE DEL PUA

Pareri preventivi sui progetti degli impianti tecnici delle opere di urbanizzazione e delle reti di distribuzione da parte delle aziende fornitrici dei servizi (ENEL e TELECOM) per la realizzazione delle opere previste dal piano.

Documentazione attestante l'avvenuta trasmissione alla Soprintendenza per i beni archeologici di Bologna dei seguenti elaborati: Autorizzazione alla presentazione del PUA, stato attuale dei luoghi, documentazione fotografica, planimetria catastale, stralcio del PRG, planimetria di progetto, profili di progetto, tipologie edilizie.

La documentazione tecnica sopra elencata (TAV. 1 – ALL. 19) deve essere prodotta ai fini istruttori in una copia.

ART. 42 – ITER ISTRUTTORIO E CONVENZIONAMENTO DEL P.U.A. DI INIZIATIVA PRIVATA

Per consentire l'avvio del procedimento, l'istanza di approvazione del P.U.A. deve contenere la documentazione tecnica completa e corretta nei contenuti come prevista nell'art. 41 del presente Regolamento Edilizio (nel caso di opere di urbanizzazione di importo pari o superiore alla soglia comunitaria la TAV.10 – Progetto preliminare opere di urbanizzazione, può essere presentata successivamente al parere della C.Q.A.P.).

Gli uffici interessati, di norma entro 30 (trenta) gg. dal ricevimento della richiesta, svolgono una verifica della documentazione presentata per accertare la sussistenza dei requisiti essenziali necessari al corretto prosieguo dell'iter, previa valutazione -informale- della CQAP. Ove la domanda sia ritenuta irregolare o incompleta il responsabile del procedimento ne dà comunicazione al richiedente, indicando le cause dell'irregolarità o dell'incompletezza e assegnando un termine variabile tra 15 e 60 giorni per provvedere alla corretta integrazione della stessa domanda. Il termine iniziale del procedimento decorre dal ricevimento della domanda regolarizzata o completata. Nel caso di mancata presentazione della documentazione integrativa entro il termine assegnato, ovvero qualora la stessa documentazione integrativa non risulti corretta sotto il profilo tecnico-istruttorio e/o formale, l'ufficio procede con un provvedimento espresso redatto in forma semplificata che esplicita i riferimenti ed i contenuti ritenuti risolutivi.

Qualora la domanda risulti completa e regolare, l'ufficio, di norma nei 30 gg. dalla data di presentazione conclude la propria istruttoria formulando il parere di competenza per il prosieguo dell'iter e sottopone il progetto all'esame della Commissione Qualità Architettonica Paesaggio.

La necessaria documentazione tecnica progettuale deve essere riprodotta secondo le indicazioni degli uffici. Successivamente il progetto del PUA viene trasmesso ai seguenti Enti e Servizi se coinvolti in ragione di leggi e regolamenti, con la richiesta del parere di competenza, anche attraverso conferenza dei servizi: Lavori Pubblici e Ambiente, Consorzio di Bonifica, Servizio Tecnico di Bacino, Soprintendenza, ASL, ARPA, Quartiere, ecc..

In caso di ulteriori accertate incompatibilità, emerse anche a seguito della conferenza dei servizi, il Responsabile del Procedimento sospende l'iter assegna all'interessato un termine, variabile tra 15 e 60 giorni, per provvedere alla corretta integrazione della domanda.

Ove l'interessato non provveda, nei termini assegnati, alle integrazioni documentali, ovvero perdurino situazioni di incompatibilità o contrasto, l'ufficio procede comunicando il preavviso di

diniego secondo le disposizioni di cui all'[art. 10 bis della L. 241/90](#). Il ricorso all'art. 10 bis della L. 241/90 interrompe i termini del procedimento che iniziano a decorrere nuovamente e per intero dalla data di presentazione, da parte delle proprietà, delle osservazioni al diniego.

Al ricevimento dei pareri favorevoli, o della maggior parte di essi, i Piani sono depositati alla libera visione per 30 giorni presso il Servizio Urbanistica.

Del deposito è data pubblicità mediante affissione dell'avviso all'Albo Pretorio, nel sito Internet del Comune.

Contestualmente al deposito del PUA viene trasmesso alla Provincia il relativo progetto per gli aspetti connessi:

- all'[art. 5 della LR 19/2008](#) (parere sismico che viene rilasciato nell'atto di assenso reso dalla Provincia nel corso del procedimento di approvazione dello strumento urbanistico);
- all'[art 12 del D.Lgs 152/06](#) e s.m.i. (verifica assoggettabilità e/o VAS);
- all'[art. 24 della L. 47/85](#) (controllo attività edilizia e sanatoria);
- [art. 3 L.R. 46/88](#) per le eventuali relative varianti.

Nei 30 giorni successivi al compiuto deposito chiunque può presentare osservazioni e i proprietari interessati possono presentare opposizione al piano.

Prima dell'approvazione dovranno essere consegnati ai Servizi interessati dal procedimento:

- schema di convenzione sottoscritto, per accettazione, dalla ditta attuatrice;
- CD ROM o DVD, contenenti:
 - a) tutti gli elaborati grafici del PUA in formato pdf e l'analisi progettuale in formato .dwg con gli stili di stampa (.ctb);
 - b) tutti gli elaborati di testo in formato pdf;

al fine di costituire un adeguato archivio digitale.

L'Organo comunale competente approva il PUA con le eventuali controdeduzioni alla deliberazione della Giunta Provinciale contenente le determinazioni in merito alla procedura di verifica di assoggettabilità ed agli altri contenuti in ordine alla compatibilità urbanistico-territoriale. La deliberazione di approvazione sarà assunta entro 90 giorni dalla data del ricevimento dell'ultimo parere espresso sul PUA.

I procedimenti relativi a progetti in corso di approvazione possono concludersi nel rispetto delle disposizioni previgenti.

La realizzazione degli interventi previsti dal PUA, è subordinata alla stipula ed alla trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore del piano, contenente gli elementi indicati nell'[Allegato 18](#) richiamato al precedente art. 41.

Tale convenzione deve essere stipulata, a cura e spese del soggetto attuatore, entro due anni dall'approvazione del progetto da parte dell'organo comunale competente. Su richiesta motivata presentata, prima della scadenza, dal soggetto interessato il suddetto termine è prorogabile di ulteriori due anni, a condizione che non siano intervenute varianti urbanistiche che incidono sulle previsioni attuative. Decorso il termine il Piano Urbanistico Attuativo dovrà essere nuovamente approvato.

Il termine anzidetto vale anche per i soggetti attuatori di PUA non ancora convenzionati che abbiano presentato regolare istanza di proroga della stipula entro i termini di scadenza (un anno) stabiliti dal Regolamento edilizio previgente, approvato con [del. C.C. n. 58 del 02.04.2009](#).

La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie. In tal caso per ogni stralcio funzionale nella convenzione saranno quantificati gli oneri di urbanizzazione e le opere di urbanizzazione da realizzare e le relative garanzie purchè l'attuazione parziale sia funzionalmente autonoma e coerente con l'intera area oggetto di intervento.

Al momento della stipula dovranno essere versati gli oneri di urbanizzazione secondaria nella misura del 50% del contributo dovuto; il restante 50% sarà versato in fase di perfezionamento dei titoli abilitativi. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e di quelle secondarie da eseguire a scomputo deve essere garantita da fideiussione bancaria o assicurativa a prima richiesta, con esclusione del beneficio della preventiva escussione, da prestare secondo le seguenti modalità:

- a) Nel caso di convenzione che preveda il contestuale rilascio dei permessi di costruire delle opere di urbanizzazione e dei fabbricati ed in ogni caso per le opere di urbanizzazione a scomputo, la somma da garantire è pari al 100% del costo presunto delle opere; il 40% viene garantito alla stipula della convenzione; un' ulteriore quota pari 30% viene garantita prima

del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione; il residuo 30% viene garantito prima del rilascio del permesso di costruire dei fabbricati.

- b) Nel caso di convenzione che subordina il rilascio dei permessi di costruire degli edifici alla esecuzione di una significativa quota di urbanizzazione primaria, la somma complessiva da garantire all'atto della stipula della convenzione medesima, è pari al 60% del costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria medesima.
- c) Nel caso in cui la convenzione preveda anche la realizzazione di opere di urbanizzazione fuori comparto oltre a quelle interne, su richiesta della ditta attuatrice, la somma da garantire è pari al 100% del costo presunto delle opere: alla stipula della convenzione viene garantito il 100% del costo delle opere di urbanizzazione fuori comparto; prima del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione la fideiussione viene integrata fino a coprire l'importo pari al 100% del costo stimato di tutte le opere di urbanizzazione sia quelle esterne al comparto che quelle interne, aggiornato all'attualità. Il permesso di costruire delle opere di urbanizzazione sia delle opere interne che di quelle esterne al comparto deve essere richiesto entro cinque anni dalla approvazione del piano e rilasciato entro sei anni dal medesimo termine. Qualora il permesso di costruire per la realizzazione delle opere non venga rilasciato nel termine suddetto, il Comune provvede ad escutere la fideiussione relativa alle opere fuori comparto. Resta ferma la possibilità di avvalersi delle modalità previste ai precedenti punti a) e b).

La garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei soggetti attuatori, quando una parte funzionalmente autonoma delle opere sia stata realizzata e - sempre previa verifica sulla collaudabilità, anche parziale, delle opere stesse - il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

Al momento della stipula dovrà essere consegnata la planimetria di progetto, come definito dalla conclusione del procedimento, in formato CAD (.dwg) georeferenziata secondo le coordinate comunali ed eseguita in base agli standard definiti nel documento denominato Data base topografico su supporto informatico (CD o DVD) da approvarsi dal SIT preventivamente alla stipula.

ART. 43 – PIANI URBANISTICI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA – RICHIESTA

La documentazione da allegare ai P.U.A. di iniziativa pubblica può fare riferimento agli elementi stabiliti dal precedente articolo 40. E' necessario, inoltre, l'inserimento dell'elenco catastale delle proprietà eventualmente da espropriare o da acquisire, nonché una relazione economico-finanziaria di previsione di spesa contenente i costi di acquisizione e di urbanizzazione dell'area.

Prima della stipula e della trascrizione della convenzione non possono essere rilasciati i permessi di costruire relativi alle opere di urbanizzazione e/o agli interventi edilizi previsti dal piano stesso.

I piani urbanistici attuativi (P.U.A.) di iniziativa pubblica sono approvati dal Comune con le procedure dell'[art. 22 della L.R. n. 47/78](#) e successive modifiche e integrazioni.

ART. 44 - PIANI DI RICONVERSIONE E MIGLIORAMENTO AZIENDALE (PRA)

1. DEFINIZIONE DI PRA

- 1.1. I Piani di Riconversione e Miglioramento Aziendale (PRA) sono strumenti attuativi in ambito rurale, previsti e regolamentati dall'[art. 40 della L.R. 47/78](#), obbligatori nel caso in cui la riconversione e ammodernamento delle aziende agricole ed il miglioramento delle condizioni di produzione al loro interno rendano necessari interventi edilizi che superano gli indici massimi previsti dallo strumento urbanistico vigente per l'ambito rurale di riferimento.
- 1.2. L'[art. 77 delle Norme di Attuazione](#) (NdA) del PRG vigente consente deroghe parziali per gli interventi in zona rurale funzionali all'attività agricola. I Piani di Riconversione e Miglioramento Aziendale (PRA) stabiliscono le quantità e la qualità degli interventi infrastrutturali e di quelli edilizi necessari alla riconversione e ammodernamento delle aziende agricole ed al miglioramento delle condizioni di produzione al loro interno.
- 1.3. I PRA sono proposti dai soggetti aventi titolo alle deroghe parziali di cui all'[art. 77 delle NdA](#) del PRG vigente, e vengono approvati secondo le procedure del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata;
- 1.4. Ai fini della valutazione, la documentazione tecnica del PRA deve contenere gli elementi indicati dall'[art. 77 delle NdA](#) del PRG vigente e di seguito elencati:

2. DOCUMENTAZIONE TECNICA DEL PRA

Ai fini delle valutazioni istruttorie il PRA va corredato della seguente documentazione tecnica:

- a) modulo di richiesta predisposto su schema regionale;
- b) scheda conoscitiva dell'azienda agricola;
- c) estratto di PRG;
- d) planimetria catastale con individuazione di tutte le aree ed edifici facenti parte dell'azienda;
- e) planimetria della corte aziendale;
- f) schema di calcolo della SAU e relative planimetrie dimostrative in scala 1:1.000;
- g) relazione sulla edificabilità del suolo con tabella riepilogativa degli indici già utilizzati e riferimento ai precedenti autorizzativi dei fabbricati esistenti sull'azienda;
- h) relazione fotografica con indicazione dei punti di ripresa;
- i) copia degli atti attestanti la disponibilità dei suoli;
- j) dichiarazione sostitutiva di certificato di Imprenditore Agricolo Professionale;
- k) dichiarazione sostitutiva di certificato di iscrizione alla Camera di Commercio;
- l) dichiarazione sostitutiva di certificato di iscrizione al Registro regionale aziende agricole;
- m) elaborati progettuali previsti per l'ottenimento del titolo edilizi indicati nella Deliberazione della Assemblea Legislativa n.279/2010 ([ALL. B](#));
- n) schema di convenzione, nel caso di previsione di realizzazione di opere di urbanizzazione.

La documentazione di cui ai punti a), b), d), e), m). va presentata in 4 copie.

3. ITER ISTRUTTORIO DEL PRA

- 3.1. Il Settore competente provvede ad istruire la pratica di PRA verificando in particolare:
 - a) l'esistenza dei requisiti per la presentazione del PRA;
 - b) la completezza degli elaborati e della documentazione;
 - c) la corrispondenza fra le quantità edilizie dichiarate e quelle reali;
 - d) il rispetto delle norme di PRG.
- 3.2. Entro 30 giorni dal ricevimento, in caso di carenze riscontrate nella documentazione presentata, il Responsabile del procedimento richiede che la stessa sia compiutamente integrata e ne sospende l'iter. Qualora la pratica non sia compiutamente integrata entro i successivi 60 giorni il Responsabile del procedimento dispone l'avvio del procedimento di diniego.
- 3.3. Entro 30 giorni dal ricevimento o dalla integrazione, il Responsabile del procedimento la trasmette il piano all'Organo tecnico Consultivo, convocato dal relativo presidente nei 30 giorni successivi ed acquisisce il parere della CQAP e di enti /aziende, qualora previsti in ragione della tipologia di intervento.
- 3.4. In caso di parere negativo da parte dell'OTC, il Responsabile del Procedimento provvede a notificare al richiedente il preavviso di diniego di approvazione.
- 3.5. Qualora l'OTC o la CQAP chiedano modifiche o integrazioni il Responsabile del procedimento provvede ad inoltrarne richiesta al proponente. Qualora la pratica non sia compiutamente integrata entro i successivi 60 giorni il Responsabile del procedimento dispone l'avvio del procedimento di diniego.
- 3.6. Il Responsabile del procedimento, acquisiti i pareri dell'OTC e se necessario della Commissione per la Qualità Architettonica e del Paesaggio, dispone il deposito del PRA per 30 giorni dandone avviso all'Albo comunale affinché chiunque possa prenderne visione.
- 3.7. Chiunque può presentare osservazioni al PRA entro e non oltre 30 giorni dal compiuto deposito. Le eventuali osservazioni sono istruite dal responsabile del procedimento, avvalendosi eventualmente dell'OTC e sulle medesime l'organo comunale preposto alla approvazione esprime le proprie controdeduzioni.

L'avvenuta approvazione del PRA consente il rilascio del titolo edilizio necessario alla realizzazione dell'intervento.

TITOLO III - VALUTAZIONE PREVENTIVA, PARERI, NULLA-OSTA ED AUTORIZZAZIONI

ART. 45 - VALUTAZIONE PREVENTIVA

1. In coerenza con l'[art.21 della L.R. 15/2013](#) il proprietario dell'immobile o l'avente titolo, prima della presentazione della SCIA o della richiesta del Permesso di Costruire, può chiedere allo Sportello Unico per l'Edilizia una valutazione sulla ammissibilità dell'intervento.
2. Alla richiesta deve essere allegata una Relazione Illustrativa, predisposta da un professionista abilitato che tenga conto della specifica destinazione d'uso proposta e fare esplicito riferimento alla compatibilità con i vincoli o prescrizioni che gravano sull'immobile e/o sull'area interessata; nonché dalla tabella degli indici urbanistici ed edilizi.

La relazione deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- a) planimetria in scala 1:200 per gli immobili, che consenta l'esatta individuazione dell'immobile e/o dell'area di intervento;
 - b) documentazione fotografica dello stato di fatto relativa agli immobili e all'intorno immediato. Le fotografie devono essere a colori, di formato minimo di cm 15 x 10 e montate su cartoncino formato A/4 con didascalie e planimetria con i punti di ripresa;
 - c) eventuale rilievo dell'area e/o immobile oggetto di intervento in scala non inferiore a 1:500 per le aree, con l'indicazione dei limiti di proprietà dei fabbricati circostanti, delle opere di urbanizzazione primaria limitrofe al lotto e delle alberature esistenti e, in scala non inferiore a 1:200, per gli immobili, con l'ulteriore indicazione delle piante di tutti i piani, adeguatamente quotate, corredate delle destinazioni d'uso dei locali, e con l'indicazione altresì dei prospetti e di almeno due sezioni.
3. La Valutazione Preventiva è rilasciata dallo SUE entro il termine di giorni 45 dalla data della sua presentazione. Trascorso tale termine, la Valutazione Preventiva si intende rilasciata secondo quanto indicato nella relazione presentata e nella documentazione allegata.
 4. I contenuti della Valutazione Preventiva e della relazione tacitamente assentita, sono vincolanti ai fini del rilascio del Permesso di Costruire o del controllo della SCIA a condizione che il progetto sia elaborato in conformità a quanto indicato nella richiesta di Valutazione Preventiva. Le stesse conservano la propria validità per anni uno, a meno che non intervengano modifiche agli strumenti di pianificazione urbanistica.
 5. Al momento della richiesta, dovrà essere versata una somma forfetaria per spese istruttorie in relazione alla complessità dell'intervento, definite con apposita delibera di Giunta.

ART. 46 - PARERE PRELIMINARE ALLA INSTALLAZIONE DI CHIOSCHI SU SUOLO PUBBLICO

1. Preliminarmente alla presentazione dell'istanza di attivazione di procedimento unico per l'installazione o adeguamento di chioschi su suolo pubblico, gli interessati devono richiedere obbligatoriamente allo Sportello Unico per l'edilizia un parere preliminare sulla fattibilità del progetto.

Il parere viene espresso in sede di Conferenza dei Servizi, composta dai Settori ed Enti competenti, entro 45 giorni dall'istanza. La Conferenza dei Servizi è composta – di massima- dai responsabili dei seguenti Servizi ed Enti:

- Servizio Tecnico dello Sportello Unico Edilizia;
- Servizio Patrimonio;
- Servizio Edilizia Pubblica;
- Servizio Infrastrutture e Mobilità;
- Polizia Municipale;
- Azienda Unità Sanitaria Locale.

La Conferenza esaminerà in tale sede, contestualmente al progetto di massima, gli aspetti relativi al rilascio della Concessione permanente di suolo pubblico, invitando allo scopo il servizio competente.

Alla Conferenza dei Servizi potranno essere convocati altri Settori ed Enti, qualora si ravvisi la necessità di reperire ulteriori pareri specifici. La Conferenza è coordinata e convocata dal

Dirigente del Settore cui è posto in capo il relativo procedimento o suo delegato, dandone informazione alla Giunta Comunale.

2. Alla domanda di cui al comma 1 deve essere allegata la seguente documentazione:
 - Progetto di massima;
 - Estratto di P.R.G.;
 - Documentazione fotografica del luogo;
 - Tavola indicante l'ubicazione del chiosco ed individuazione dei parcheggi.
3. Il Parere preliminare favorevole ha validità 120 gg. dalla data di ricevimento della comunicazione dell'esito favorevole. Qualora nel termine indicato non venga presentata istanza di attivazione di procedimento unico, la procedura è conclusa con l'archiviazione del parere preliminare ottenuto e del relativo progetto.

ART. 47- PARERE PRELIMINARE ALLA PRESENTAZIONE DI S.C.I.A. e di C.I.L.

In caso di attività edilizia libera soggetta a comunicazione e di attività soggetta a SCIA, lo Sportello unico - su istanza dei privati interessati - acquisisce direttamente o tramite conferenza di servizi ai sensi della [Legge 7 agosto 1990, n. 241](#) le autorizzazioni e gli altri atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio, in esecuzione degli [articoli 7, comma 7, 14, comma 2, e 15, comma 2, della L.R. 15/2015](#).

ART. 48 – VALUTAZIONE DELLA AUSL PRELIMINARE ALLA PRESENTAZIONE DEI TITOLI EDILIZI

Per gli interventi edilizi relativi alle tipologie di indicate nella [deliberazione della Giunta Regionale n.193/2014](#) lo Sportello Unico, qualora valuti che la verifica in ordine alla conformità dei requisiti edilizi igienico sanitari degli insediamenti produttivi e di servizio, comporti valutazioni tecnico-discrezionali e di particolare complessità, può, ai sensi dell'[art. 5 della LR 19/82](#), richiedere il supporto tecnico dei Dipartimenti di Sanità Pubblica delle Aziende USL per la valutazione di relativi progetti, sia in caso di interventi soggetti a permesso di costruire che per quelli subordinati a segnalazione certificata di inizio attività ai sensi della [LR n. 15 del 2013](#); la valutazione dei Dipartimenti di Sanità Pubblica delle Aziende USL può essere acquisita dallo sportello unico anche su istanza dei privati interessati, per eseguire interventi rientranti nelle medesime tipologie di attività, individuate alla Tabella 3 allegata alla richiamata deliberazione regionale.

ART. 49 - PARERE PREVENTIVO DELLA COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA ED IL PAESAGGIO

1. Il parere obbligatorio della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio dovuto ai sensi dell'[art. 6 della L.R. 30 luglio 2013, n. 15](#) può essere richiesto da parte degli aventi titolo prima dell'avvio della procedura edilizia. Il parere obbligatorio sulle richieste di autorizzazione paesaggistica viene invece acquisito dal Responsabile del procedimento all'interno della procedura autorizzativa come definita dal [D.Lgs. 22/01/2004 n. 42](#).
2. Alla richiesta di parere preventivo dovrà essere allegata una documentazione che permetta una valutazione in merito all'inserimento nel contesto urbano ed ambientale (elaborati di progetto con stato attuale e futuro; relazione, documentazione fotografica).
3. Nel caso di intervento assoggettato a SCIA il parere è comunque richiesto preliminarmente alla presentazione della pratica, trattandosi di parere di commissione consultiva per il quale non è ammessa asseverazione sostitutiva.

ART. 50 - AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

1. I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili ed aree di interesse paesaggistico, tutelati ai sensi dell'[articolo 142 e/o dagli artt. 136, 143, comma 1, lettera d\), e 157 del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42](#) hanno l'obbligo di presentare al Comune il progetto degli interventi che intendano intraprendere, corredato della documentazione di seguito indicata,

preordinata alla verifica della compatibilità fra interesse paesaggistico tutelato e l'intervento progettato ed astenersi dall'avviare i lavori fino a quando l'ottenuta autorizzazione abbia assunto efficacia giuridica.

2. L'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio. Fuori dai casi di cui all'[articolo 167, comma 4, secondo le procedure definite dal comma 5, del D.Lgs. 42/2004](#) l'autorizzazione non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi. L'autorizzazione è valida per un periodo di cinque anni, scaduto il quale l'esecuzione dei progettati lavori deve essere sottoposta a nuova autorizzazione.

L'istanza deve essere corredata dalla seguente documentazione sottoscritta dal richiedente e firmata da tecnico abilitato:

- n. 4 copie della relazione di cui al [DPCM 12/12/2005](#);
- n. 4 copie degli elaborati progettuali redatti secondo i contenuti di cui al richiamato DPCM;
- n. 4 copie delle fotografie (10x15) dello stato dei luoghi corredate dalla planimetria indicante i punti di ripresa.

La procedura è codificata dal più volte richiamato D.Lgs. 42/2004.

Il [D.P.R. 09/07/2010 n. 139](#) disciplina i casi di ammissibilità del rilascio di autorizzazione paesaggistica con procedimento semplificato.

ART. 51 – PROCEDIMENTI IN MATERIA SISMICA

1. Il territorio del Comune di Cesena è interamente compreso in zona a media sismicità e comprende aree definite come ambito da consolidare, individuato nell'apposita cartografia.
2. L'esecuzione di interventi edilizi strutturali è pertanto assoggettata alla normativa in materia sismica di cui alla [L.R. 30/10/2008 n. 19](#) e relative direttive applicative. Si rimanda alle stesse per gli aspetti formali e sostanziali.

ART. 52 - REGIME DELLE AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO

1. Ai sensi dell'[articolo 1 del R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267](#) sono sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici i terreni di qualsiasi natura e destinazione che, per effetto di forme di utilizzazione contrastanti con le norme di cui agli articoli 7, 8 e 9 del suddetto R.D. che possono con danno pubblico subire denudazioni, perdere la stabilità o turbare il regime delle acque.
2. La perimetrazione delle zone del territorio comunale sottoposte a Vincolo Idrogeologico è riportata alla Tavola PS 6.3 "Tutela dal rischio idrogeologico" del PRG 2000, consultabile al seguente link: <http://www.comune.cesena.fc.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/1447>. **(LA CARTOGRAFIA SUL SITO DEVE ESSERE SOSTITUITA CON QUELLA GIÀ PREDISPOSTA)**
3. La direttiva regionale, approvata con deliberazione di Giunta Regionale n. 1117 del 11/07/2000, ai sensi del [comma 9 dell'art. 150 della L.R. 21 aprile 1999 n. 3](#), pubblicata sul [BUR n. 131 del 06/09/2000](#), definisce le procedure amministrative e le norme tecniche relative alla gestione del vincolo idrogeologico. La Direttiva regionale è disponibile al seguente indirizzo: http://serviziisr.regione.emilia-romagna.it/deliberegiunta/servlet/AdapterHTTP?action_name=ACTIONRICERCADELIBERE&operation=leggi&cod_protocollo=GB0/00/10429.
4. Nelle zone sottoposte a vincolo idrogeologico sono soggette all'autorizzazione prevista dagli [articoli 7 e seguenti del R.D. n. 3267](#) del 1923 gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, nonché gli interventi di trasformazione degli ecosistemi vegetali, che comportino movimenti di terreno o modifichino il regime delle acque.
5. Nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico, le opere di modesta entità, che comportano limitati movimenti di terreno, come precisati dalla direttiva di cui al comma 3, sono soggette alla presentazione di una comunicazione di inizio di attività, corredata di relazione tecnico-

illustrativa. La stessa direttiva regionale individua altresì nell'ambito delle opere di modesta entità quelle che possono essere iniziate senza previa comunicazione di inizio attività.

6. I successivi artt. 53, 54 e 55 disciplinano le norme tecniche e le procedure amministrative inerenti la gestione del vincolo idrogeologico, relativamente all'individuazione delle categorie di opere e/o interventi di cui ai commi 4 e 5.
7. La modulistica comunale relativa agli interventi di cui ai successivi artt. 52 e 53 è disponibile al seguente indirizzo WEB:
<http://servizi.comune.cesena.fc.it/cesena/guida/ariannaScheda.asp?CodProc=664>.
8. Per quanto non espressamente previsto nelle presenti norme valgono le disposizioni di cui alla direttiva regionale di cui al comma 3.

ART. 53 - INTERVENTI SOGGETTI AD AUTORIZZAZIONE - PROCEDURE

1. Sono sottoposti ad autorizzazione gli interventi di "trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e trasformazione degli ecosistemi vegetali che comportano consistenti movimenti di terreno (scavi, sbancamenti e riporti) e/o modificano il regime delle acque" identificati all'[ELENCO 1 della direttiva regionale di cui al comma 3 dell'art. 52](#). Nei confronti degli ecosistemi vegetali si tratta degli interventi già sottoposti ad autorizzazione ai sensi del [R.D. 3267/1923](#), ovvero la trasformazione in senso riduttivo e distruttivo dei boschi e dei terreni saldi fino alla coltivazione agraria;
2. Alla richiesta di autorizzazione, redatta su apposita modulistica il richiedente dovrà corredare gli elaborati tecnici previsti dalla Direttiva regionale di cui al comma 3 dell'art. 52.
3. La domanda di autorizzazione per le opere di cui al precedente articolo, corredata dell'attestazione di versamento degli oneri istruttori unitamente ai relativi elaborati tecnici, è presentata in triplice copia al Comune di Cesena - Settore Governo del Territorio. Nel caso in cui gli interventi e/o le opere oggetto di autorizzazione ineriscano l'esercizio di attività produttive e di prestazione di servizi, di cui all'[art. 2 D.P.R. 160/2010](#), la domanda è presentata al SUAP dell'Unione dei Comuni Valle Savio in qualità di Autorità procedente per l'invio al settore comunale competente.
4. Il Comune provvede nei termini di legge a comunicare al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ed il numero attribuito alla pratica procedendo contestualmente a pubblicare, ovvero richiedere la pubblicazione, della richiesta di autorizzazione, per quindici giorni consecutivi all'albo pretorio. Delle eventuali osservazioni, o opposizioni, pervenute si terrà motivatamente conto in fase istruttoria dandone atto nel provvedimento finale.
5. Il termine del procedimento è di sessanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza. La decorrenza dei termini per il rilascio dell'autorizzazione può essere sospesa solo una volta per la richiesta di chiarimenti o di documentazione integrativa. Il termine rimane sospeso fino al momento della ricezione degli elementi richiesti, quindi riprende a decorrere per il tempo residuo. L'Autorità competente fissa inoltre un termine massimo, comunque congruo, per la presentazione di chiarimenti ed integrazioni.
6. L'eventuale richiesta di integrazioni sospende il termine che riprende a decorrere per il tempo residuo dopo l'integrazione. La presentazione di chiarimenti o di documentazione integrativa deve essere effettuata entro 90 giorni dalla richiesta, a pena diniego di autorizzazione.
7. L'autorizzazione può essere anche parziale, ovvero per una quota delle opere proposte può inoltre dettare prescrizioni particolari.
8. Il provvedimento, efficace per un periodo di 24 mesi dalla data di rilascio, viene trasmesso al richiedente, pubblicato all'albo pretorio per quindici giorni, ad esclusivi fini informativi, e copia viene contestualmente inviata al competente Comando Stazione del Corpo Forestale per l'esercizio delle previste funzioni di controllo.
9. L'autorizzazione deve essere disponibile presso il cantiere oggetto dell'intervento ed esibita in

caso di controllo da parte dei soggetti autorizzati.

10. L'autorizzazione può essere oggetto di variante in corso d'opera su richiesta del titolare dell'autorizzazione. Può essere inoltre oggetto di proroga, su richiesta del titolare effettuata almeno 30 giorni prima della scadenza corredata di dichiarazione da parte del tecnico incaricato estensore della relazione geologica, dell'immutato stato dei luoghi sotto il profilo idrogeologico e geomorfologico.
11. L'autorizzazione i cui termini di validità siano scaduti può essere rinnovata dietro apposita richiesta allegando copia del provvedimento scaduto e alla dichiarazione da parte del geologo incaricato, dell'immutato stato dei luoghi dal punto di vista idrogeologico e geomorfologico nonché dichiarazione del progettista attestante che gli elaborati progettuali sono invariati.
12. E' ammissibile l'autorizzazione in sanatoria per movimenti di terreno eseguiti abusivamente in aree sottoposte a vincolo idrogeologico, a condizione che gli stessi non siano risultati lesivi dell'assetto idrogeologico dei luoghi.
13. Il rilascio del provvedimento in sanatoria è disposto previa istruttoria tecnica e pagamento delle sanzioni amministrative pecuniarie previste secondo le tempistiche di cui al comma 5). In tal caso sono fatte salve le fasi di pubblicità previste al comma 4).

ART. 54 - INTERVENTI SOGGETTI A COMUNICAZIONE - PROCEDURE

1. La realizzazione di opere e/o interventi di modesta entità, che comportano limitati movimenti di terreno, descritti all'[ELENCO 2 della direttiva regionale di cui al comma 3 dell'art. 52](#) sono soggette alla presentazione di una comunicazione di inizio attività.
2. La comunicazione di inizio attività, redatta su apposita modulistica, corredata dell'attestazione di versamento degli oneri istruttori unitamente agli elaborati tecnici previsti dalla Direttiva regionale di cui al comma 3 dell'art. 52, è presentata in duplice copia al Comune di Cesena - Settore Governo del Territorio.
Nel caso in cui gli interventi e/o le opere ineriscano l'esercizio di attività produttive e di prestazione di servizi, di cui all'[art. 2 D.P.R. 160/2010](#), la comunicazione è presentata al SUAP dell'Unione dei Comuni Valle Savio per il successivo invio al Comune.
3. La data di inizio dei lavori, da indicare obbligatoriamente nell'istanza, dovrà risultare almeno trenta giorni successiva alla data di effettiva presentazione della comunicazione. Entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione il Comune può prescrivere particolari modalità di esecuzione dei lavori, ovvero vietarne la realizzazione, oppure subordinarne la realizzazione alla presentazione di domanda di autorizzazione qualora ravvisi che l'intervento non rientri, per tipologia, caratteristiche o soglie dimensionali, tra quelli soggetti a mera comunicazione di inizio attività.
4. Qualora in fase istruttoria si ravvisi la necessità di documentazione integrativa il termine rimane sospeso fino al momento della ricezione degli elementi richiesti. La presentazione di chiarimenti o di documentazione integrativa deve avvenire entro 90 giorni dalla richiesta, termine oltre il quale la comunicazione viene archiviata d'ufficio.
5. In caso di silenzio del Comune nei termini previsti dal comma 3) i lavori possono essere iniziati;
6. Copia della comunicazione e delle eventuali prescrizioni o provvedimenti è trasmessa dal Comune al Comando Stazione del Corpo Forestale ai fini dell'esercizio delle funzioni di controllo.
7. E' prevista la comunicazione "ex post" in sanatoria per gli interventi realizzati in difetto della preventiva comunicazione di inizio lavori. Fatte salve le sanzioni amministrative pecuniarie previste, il Comune, svolta l'istruttoria tecnica, può impartire eventuali condizioni/prescrizioni nel caso in cui si accerti che i lavori realizzati non risultino compatibili alle prefissate finalità di tutela compromettendo l'assetto idrogeologico dei luoghi.

ART. 55 - ATTIVITA' LIBERA

1. La realizzazione di interventi di più che modesta entità e che comportano per la loro realizzazione scavi molto modesti, con eventuale contestuale taglio di esemplari arborei nella misura strettamente necessaria, tali da non creare pregiudizio alla stabilità dei terreni o turbare il regime delle acque, alle finalità di tutela di cui all'[art. 1 del R.D. n. 3267/1923](#), possono essere eseguiti senza preventiva richiesta di autorizzazione e senza comunicazione di inizio attività.
2. Gli interventi liberi sono descritti [all'ELENCO 3 della direttiva regionale di cui al comma 3 dell'art. 52](#).

ART. 56 - CASI PARTICOLARI

1. *OPERE ESEGUITE DAL COMUNE* - Le opere e gli interventi effettuati dall'Amministrazione comunale non sono assoggettati a procedura autorizzativa né a comunicazione di inizio attività. Il Settore titolare del progetto dovrà trasmettere in duplice copia gli elaborati progettuali al Settore comunale competente – Settore Governo del Territorio-, unitamente a dichiarazione redatta da tecnico abilitato che l'opera non provoca ai terreni interessati perdita di stabilità, turbativa del regime delle acque e danni ai terreni circostanti. Il Settore competente, verificata la completezza della documentazione, comunica l'assenso alla realizzazione delle opere e trasmette una copia del progetto al Comando Forestale dello Stato.
2. *RIMESSA IN PRISTINO* - Qualora le opere eseguite su zone sottoposte a Vincolo Idrogeologico, in assenza di richiesta di autorizzazione, ovvero in caso di mancato rispetto di prescrizioni emanate, provochino danni accertati all'assetto del territorio, come definiti [all'art. 1 del R.D. n. 3267/1923](#), l'Amministrazione comunale, ai sensi dell'art. 25 del R.D. n. 3267/1923, può imporre la rimessa in pristino dei luoghi o il loro riassetto secondo profili di equilibrio o, comunque, di sicurezza.
3. *LAVORI DI PRONTO INTERVENTO* - Le opere di "pronto intervento", si configurano come interventi di carattere urgente ed inderogabile, ai sensi degli [artt. 69 e 70 del R.D. 25 maggio 1895 n. 350 "Regolamento dei lavori pubblici"](#) ed hanno l'obiettivo di porre rimedio immediato, a danni di natura eccezionale causati ad opere e strutture pubbliche e di pubblica utilità, al fine di garantire la funzionalità delle opere stesse e la pubblica incolumità. In funzione di tale carattere di urgenza, esse seguono procedure di autorizzazione, progettazione e realizzazione, in deroga alle ordinarie procedure autorizzative previste dalle norme e vincoli di gestione del territorio. Tali opere, inoltre, se proposte e realizzate dal Servizio Tecnico di Bacino nell'ambito dei propri compiti in materia di difesa del suolo rivestono anche l'obiettivo di conseguire il miglioramento dell'equilibrio idrogeologico. Queste opere, pertanto, non sono sottoposte alla disciplina del vincolo idrogeologico, ferma restando la necessità di darne informazione all'amministrazione comunale da parte dei Soggetti e/o Enti attuatori.
4. *LAVORI DI PRONTO INTERVENTO PROMOSSI DA PRIVATI* - Gli interventi di pronto intervento da eseguirsi da parte di soggetti privati sono ammessi solo in casi particolari e per motivi di estrema urgenza o di pubblica incolumità previa dichiarazione del Sindaco. In funzione del carattere d'urgenza, dietro presentazione di domanda attestante l'urgenza e l'inderogabilità, l'Amministrazione comunale rilascia un nulla osta temporaneo per l'esecuzione dei lavori in deroga alle procedure definite dai precedenti articoli.
Entro 30 giorni dalla domanda di "pronto intervento" dovrà comunque essere presentata tutta la documentazione richiesta dalla normativa vigente per l'ottenimento dell'autorizzazione vera e propria.
5. *INTERVENTI DI REGIMAZIONE NEGLI ALVEI DEL DEMANIO REGIONALI* - I terreni laterali ai fiumi ed ai torrenti sono esclusi dalla normativa del vincolo idrogeologico in base [all'art. 18 del R.D. 16 maggio 1926 n. 1126](#). Per essi valgono le disposizioni degli [artt. 168 e 169 della legge 20 marzo 1865 n. 2248 - allegato F](#), divenuti [artt. 96 e 97 del Testo unico sulle opere idrauliche](#) approvato con R.D. 25 luglio 1904 n. 523.
Ogni opera, piantagione o movimento di terra da effettuarsi negli alvei demaniali dei corsi d'acqua di competenza regionale è soggetto esclusivamente alla autorizzazione preventiva ed agli accertamenti della Amministrazione Regionale, attraverso i Servizi Tecnici di Bacino.

6. *OPERE DI DIFESA IDRAULICA ED IDROGEOLOGICA – MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELLE OPERE ESISTENTI DI REGIMAZIONE IDRAULICA O IDRAULICO – FORESTALE* - Le opere di tale natura promosse dal Servizio Tecnico di Bacino e dalle Amministrazioni provinciali sul territorio di competenza costituiscono interventi di difesa e miglioramento dell'assetto idraulico ed idrogeologico e, come tali non sono soggette agli adempimenti procedurali descritti nei precedenti articoli, ferma restando l'opportunità di darne preventivamente informazione al Comune.

TITOLO IV TITOLI ABILITATIVI

CAPO I CONSEGUIMENTO DEI TITOLI ABILITATIVI

ART. 57 - PROCESSO EDILIZIO E TITOLI EDILIZI

1. Ai fini del presente Codice il processo edilizio, che può esplicarsi con intervento edilizio diretto o previo Piano urbanistico attuativo, si compone delle fasi di progettazione, presentazione e acquisizione del titolo abilitativo, di esecuzione dell'opera e di certificazione della conformità edilizia e agibilità. Le fasi sono esaminate nel presente testo operando rinvii alle norme sovraordinate in coerenza con le disposizioni di cui [all'art.18 bis della LR 20/2000](#).
2. Le procedure e la documentazione per la presentazione dei titoli abilitativi sono disciplinate da legge regionale e dagli Atti regionali di coordinamento tecnico .
3. I titoli abilitativi edilizi sono: la Segnalazione certificata di inizio attività ed il Permesso di Costruire.
4. [L'art.9 della L.R. 15/2013](#) contiene la disciplina generale dei titoli edilizi in rapporto con la normativa sovraordinata.
5. Il titolo abilitativo può essere:
 - a) gratuito;
 - b) oneroso;
 - c) convenzionato.
6. La realizzazione da parte dei privati di interventi edilizi su aree demaniali, è assoggettata alla disciplina del presente titolo nei casi in cui i medesimi siano titolari di concessione di aree ed immobili. Nel caso in cui i soggetti privati siano appaltatori di costruzione ed eventualmente gestione di opere pubbliche ai sensi del [D.Lgs. 163/2006](#) costituisce titolo abilitativo alla esecuzione degli interventi il provvedimento di approvazione del progetto esecutivo accompagnato dalla validazione del progetto di cui all'art.112 del D.Lgs 12.04.2006 contenente il puntuale accertamento di conformità del progetto alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'[art.9 della L.R. 15/2013](#).

ART. 58- RELAZIONI FRA PROCEDIMENTI AMBIENTALI E PROCEDIMENTI EDILIZI

1. Qualora non compresi nel procedimento unico di cui all'art.7 del D.P.R.160/2010, i titoli edilizi riguardanti interventi pertinenti ad attività soggette a procedimenti di verifica di natura ambientale (screening/VIA) secondo quanto stabilito dal combinato disposto del [D.Lgs. 152/2006](#) e della [L.R. 9/99](#) e quelli inerenti attività soggette ad AIA (autorizzazione integrata ambientale) sono presentati/rilasciati previa conclusione del relativo procedimento ambientale, nel rispetto delle eventuali prescrizioni definite nel medesimo.
2. Il responsabile del procedimento avrà cura di coordinare gli adempimenti istruttori in modo da evitare, per quanto possibile, aggravii del procedimento derivanti dalla sovrapposizione di diverse discipline.

ART. 59 - SOGGETTI LEGITTIMATI A RICHIEDERE I TITOLI ABILITATIVI E DOCUMENTI ATTESTANTI IL TITOLO

1. Hanno titolo a richiedere/presentare il titolo abilitativo di cui al precedente articolo 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](#).
- g) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
 - il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
 - l'assegnatario di terre incolte;
 - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
 - il concessionario di miniere e di beni demaniali;
 - colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
- h) 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. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento.
- i) In luogo del titolare possono presentare domanda:
 - il delegato, procuratore o mandatario;
 - il curatore fallimentare;
 - il commissario giudiziale;
 - l'aggiudicatario di vendita fallimentare.

I soggetti abilitati ad intervenire in zona rurale sono definiti al [Capo VII delle N.d.A. del PRG](#).

Gli interventi su immobili rurali esistenti al fine di consentirne il riutilizzo per attività agrituristiche sono ammessi da parte soggetti iscritti nell'apposito elenco provinciale.

Nei casi di cui alle lettere e) ed f), il titolo deve essere attestato dalla copia autentica del contratto redatto a norma dell'[art. 1571 del Codice Civile](#).

I requisiti dei soggetti legittimati ad intervenire in zona agricola e delle aziende agrituristiche sono autocertificati dagli interessati. Le dichiarazioni sostitutive sono soggette ai controlli previsti dalla [L. 445/2000](#) e successive modifiche ed integrazioni.

2. Ai sensi del [T.U. n. 445/2000](#) i soggetti di cui al primo comma possono dichiarare la titolarità, anche a mezzo di autocertificazione compilata su apposito modello richiamando gli estremi dell'atto/atti da cui proviene il diritto.
3. In caso di comunione di proprietà (comproprietà) l'istanza per il permesso a costruire deve essere sottoscritta da tutti i soggetti legittimati di cui ai commi precedenti.

ART. 60 - ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA E INTERVENTI SOGGETTI A COMUNICAZIONE

1. Fatte salve le prescrizioni del PRG vigente e delle varianti adottate e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al [D.Lgs.42/2004](#) sono eseguiti senza alcun titolo gli interventi elencati all'[art.7 comma 1 della L.R.15/2013](#).
2. Gli interventi di installazione di pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori dei centri storici e degli insediamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale, di cui agli articoli A-7 e A-8 dell'Allegato della [legge regionale n. 20 del 2000](#) devono essere preceduti dalla presentazione della comunicazione disciplinata dall'[art 7bis del D.Lgs 03.03.2011 n.28](#).
3. Nel rispetto della disciplina dell'attività edilizia di cui all'[art.9 della L.R.15/2013](#) sono eseguiti previa comunicazione di inizio lavori gli interventi di cui all'[art.7 comma 4 L.R.15/2013](#).

4. Il richiamato art.7 disciplina i contenuti e le modalità di presentazione. La presentazione è effettuata utilizzando la modulistica regionale.
5. Le comunicazioni riguardanti interventi di edilizia residenziale sono trasmesse allo Sportello Unico dell'Edilizia e quelle riguardanti interventi su immobili aventi altre destinazioni sono trasmesse allo Sportello Unico delle Attività Produttive.
6. Nel caso di opere da effettuarsi in esecuzione di ordinanze contingibili ed urgenti, emanate dal Sindaco ai sensi del [D.Lgs. 18.08.2000 n. 267](#), non è richiesto alcun titolo abilitativo limitatamente alle opere ingiunte. Sono invece obbligatori i procedimenti in materia sismica e paesaggistica nel caso si tratti di interventi soggetti alle normative di riferimento.

ART. 61 – ATTIVITA' EDILIZIA IN AREE PARZIALMENTE PIANIFICATE

Si richiamano integralmente i contenuti dell'[art. 8 della L.R.15/2013](#).

ART. 62 - INTERVENTI SOGGETTI AD AUTORIZZAZIONE AMMINISTRATIVA

1. Gli interventi di seguito elencati sono soggetti ad autorizzazione amministrativa. Il relativo procedimento va attivato mediante istanza indirizzata al Settore comunale competente per l'istruttoria e l'emissione del provvedimento, come risulta dall'elenco dei procedimenti pubblicato sul sito istituzionale alla [pagina](#) :
 - Passi carrai, nel rispetto delle norme specificate nel vigente "Regolamento di occupazione di suolo pubblico" Titolo III;
 - Abbattimento di alberature private, nel rispetto di quanto specificato dal presente Codice all'art. 12 comma 4;
 - Opere funerarie e cimiteriali, nel rispetto del Regolamento Cimiteriale;
 - Interventi di coltivazione di cave ed attività estrattive in genere, nel rispetto della normativa regionale vigente;
 - Occupazione di suolo pubblico, nel rispetto del "Regolamento di occupazione di suolo pubblico";
 - Impianti di pubblicità e propaganda su suolo pubblico o privato, nel rispetto dell'apposito PGIP.
2. Nel caso in cui uno o più procedimenti siano connessi ad un intervento edilizio assoggettato a permesso di costruire l'istanza di autorizzazione amministrativa deve essere presentata unitamente alla richiesta di permesso di costruire al SUE che provvederà all'inoltro al servizio competente.

CAPO II SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'

ART. 63 – INTERVENTI SOGGETTI A SCIA E RELATIVA DISCIPLINA

1. [L'art.13 della L.R. 15/2013](#) elenca gli interventi edilizi obbligatoriamente subordinati a SCIA ed al medesimo si rimanda. I successivi [artt.14-15 e 16](#) disciplinano contenuti, procedimento e validità del titolo.
2. La SCIA riguardante interventi su immobili a destinazione produttiva è disciplinata [dall'art.5 del D.P.R. 160/2010](#).
3. L'inizio dei lavori riguardante SCIA per interventi di ristrutturazione edilizia può essere effettuato trascorsi trenta giorni dalla presentazione della SCIA, in modo da consentire la verifica di merito obbligatoria .

ART. 64 – DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLA SCIA

1. La SCIA è presentata presso lo Sportello Unico per l'Edilizia nel caso di interventi su immobili a destinazione residenziale ed al SUAP nel caso di interventi su immobili da destinare all'esercizio di attività come individuate all'[art.2 del D.P.R.160/2010](#). L'istruttoria di merito è comunque effettuata dallo Sportello Unico per l'Edilizia. La SCIA deve essere presentata mediante la modulistica regionale unificata, corredata dalle asseverazioni ivi previste e dalla ricevuta di pagamento dei diritti di segreteria previsti in funzione dell'intervento.

2. Alla modulistica devono essere allegati gli elaborati tecnici ed i documenti indicati dalla Deliberazione della Assemblea Legislativa 279/2010(All.B), salvo prescrizioni del PRG e di PUA per particolari zone e/o interventi .
3. Gli elaborati devono essere preferibilmente piegati secondo il formato UNI A4 (mm 210 x 297) e devono contenere in testata l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo ad intervenire, nonché la firma e il timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati.

ART. 65 – CONTROLLO DEGLI INTERVENTI SOGGETTI A SCIA

1. Sulle SCIA presentate al SUE i controlli vengono eseguiti secondo le seguenti modalità:
 - a. la verifica formale è effettuata su tutte le pratiche presentate;
 - b. la verifica istruttoria di merito è effettuata sul 25% delle SCIA presentate, utilizzando per il campionamento i criteri definiti nella [Delibera di Giunta Regionale n. 76/2014](#).
2. Le SCIA riguardanti interventi su immobili destinati all'esercizio di attività non sono soggette a campionamento ma sono tutte soggette controllo di merito.

CAPO III PERMESSO DI COSTRUIRE

ART. 66 - INTERVENTI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE

Gli [artt. 17-18-19 della L.R. 15/2013](#) contengono la disciplina del permesso di costruire individuando gli interventi che ne sono assoggettati, il procedimento nonché caratteristiche ed efficacia. I successivi artt. 66 e 67 del presente Codice definiscono elementi integrativi e di dettaglio del procedimento.

ART. 67 - DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLA ISTANZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE

1. La richiesta di Permesso di Costruire è presentata mediante la modulistica regionale unificata, corredata dalle asseverazioni ivi previste. La richiesta di permesso di costruire ed i relativi allegati dovranno rispettare le norme vigenti in materia di bollo e deve essere corredata dal pagamento dei diritti di segreteria previsti in funzione dell'intervento.
2. Alla domanda devono essere allegati, gli elaborati tecnici ed i documenti indicati dalla [Deliberazione della Assemblea Legislativa 279/2010](#) e puntualmente richiamati nella modulistica, salvo prescrizioni del PRG e di PUA per particolari zone e/o interventi che vengono di seguito elencati.
3. Per gli interventi da realizzarsi nelle aree di cui agli [articoli 3, 4, 6, del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico](#) è richiesta la seguente documentazione:
 - relazione tecnica e soluzioni progettuali, in scala adeguata, da cui risulti l'efficacia degli accorgimenti tecnico-costruttivi adottati per limitare i danni derivanti da allagamenti;
4. Per interventi in zona agricola su edifici funzionali all'esercizio dell'attività agricola è richiesta la seguente documentazione:
 - a. planimetria con esatta delimitazione e relativa superficie dell'azienda agricola, e verifica analitica della SAU;
 - b. relazione con descrizione del tipo di coltura in atto, del tipo di conduzione dell'azienda, della consistenza dei fabbricati esistenti con riferimento ai precedenti autorizzativi e delle relative destinazioni inerenti l'attività; la relazione dovrà inoltre descrivere la consistenza del parco macchine dell'azienda, nonché le necessità di spazi di deposito al fine di motivare il dimensionamento del fabbricato di servizio oggetto della istanza edilizia;
 - c. dichiarazione attestante il possesso dei requisiti di cui al capo VII delle N.d.A. del PRG;
 - d. dichiarazione sostitutiva della certificazione di imprenditore agricolo a titolo principale (in caso di permesso di costruire gratuito);
 - e. dichiarazione sostitutiva attestante l'iscrizione all'elenco provinciale delle aziende agrituristiche, nel caso di interventi su edifici esistenti finalizzati all'utilizzo per attività agrituristiche;
 - f. certificato storico catastale con decorrenza dal 17/03/1969 riguardante tutti gli edifici esistenti nell'azienda;

5. Per gli interventi di cui all'[art. 33.08 del PRG](#) vigente la domanda deve essere corredata dai seguenti documenti:
 - a. una certificazione medica rilasciata dall'Azienda Unità Sanitaria Locale, attestante la situazione di handicap grave, ai sensi del [comma 3 dell'articolo 3 della Legge 5 febbraio 1992, n. 104 Legge quadro per l'assistenza](#), l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate, della persona ivi residente con indicazione delle condizioni necessarie a garantire il completo soddisfacimento delle esigenze abitative delle persone handicappate;
 - b. una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, accompagnata da idonea rappresentazione grafica dello stato di fatto, che attesti l'impossibilità tecnica di reperire spazi adeguati nell'ambito dell'edificio di residenza;
 - c. il progetto della nuova superficie che evidenzia le soluzioni tecniche adottate per il conseguimento delle speciali finalità dell'intervento nel rispetto della normativa vigente;
 - d. prima del rilascio del Permesso di Costruire, il richiedente sottoscrive atto unilaterale d'obbligo con cui si impegna ad istituire sulle superfici realizzate ai sensi dell'art. 33.08 un vincolo di destinazione d'uso di durata triennale, a non alienare e a non locare l'immobile a soggetti non portatori di handicap per la medesima durata. Ad avvenuta realizzazione dell'ampliamento il vincolo va trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.
6. Nel caso in cui l'intervento riguardi la realizzazione di opere di urbanizzazione di importo superiore alla soglia comunitaria gli elaborati corrispondono a quelli indicati dal Regolamento [D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207](#).
7. Gli elaborati sopracitati devono essere preferibilmente piegati secondo il formato UNI A4 (mm 210 x 297) e devono contenere in testata l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo ad intervenire, nonché la firma e il timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati.

ART. 68 - PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta dal proprietario o da chi ne abbia titolo è presentata allo Sportello Unico dell'Edilizia utilizzando la modulistica unificata corredata dalla asseverazione del progettista abilitato, dalla documentazione, dagli elaborati progettuali previsti in base alla tipologia di intervento e dalla ricevuta di pagamento dei diritti di segreteria previsti in funzione dell'intervento. Lo Sportello Unico, dopo averne verificata la completezza, comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli artt. [4 e 5 della L. 241/90](#) e successive modificazioni ed il numero progressivo assegnato alla pratica.
2. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione. Il Dirigente del Settore può motivatamente derogare dall'ordine cronologico per le opere di interesse pubblico e per le opere per le quali i richiedenti abbiano in corso procedimenti per la concessione di contributi derivanti da bandi pubblici.
3. L'acquisizione dei pareri sia interni che esterni in conferenza di servizi è comunque sempre ammessa anche prima della decorrenza del termine di cui all'[art.18 della L.R.15/2013](#) in particolare per l'istruttoria di progetti complessi.
4. Nel caso si interventi riguardanti la realizzazione di opere di urbanizzazione all'interno di PUA o di aree assoggettate a prescrizioni ai sensi dell'[art.27 del vigente PRG](#) comunale, i pareri sono sempre acquisiti previo espletamento di conferenza di servizi alla quale il responsabile del procedimento convoca, entro 30 giorni dal ricevimento della pratica o dall'avvenuta integrazione formale, i Settori comunali interessati e gli Enti /Aziende/Uffici esterni coinvolti nel procedimento. Alla conferenza è invitato a partecipare il progettista dell'intervento ai fini di esporre ed illustrare le scelte ed i contenuti della progettazione. Nel caso di presenza del progettista in conferenza dei servizi il verbale contiene i termini, concertati in contraddittorio, per la consegna al Comune della eventuale documentazione integrativa necessaria all'istruttoria della istanza.

5. Entro sessanta giorni dal ricevimento della comunicazione di accoglimento il titolare della richiesta di permesso di costruire provvede al pagamento del contributo di costruzione, qualora dovuti, nonché alla integrazione di eventuali documenti mancanti. Il termine è prorogabile su richiesta motivata dell'interessato, avanzata prima della scadenza, per un massimo di 60 giorni.
6. Al fine della decorrenza dei termini per l'inizio e la fine dei lavori, nonché per determinare i termini di pagamento degli eventuali contributi di costruzione rateizzati come data del rilascio del Permesso di Costruire si intende quella della sua emissione della quale viene data contestuale comunicazione al richiedente.
7. Il provvedimento abilitativo deve essere ritirato prima dell'effettivo inizio dei lavori; in caso contrario si applica la sanzione pecuniaria di € 258,23.

ART. 69 – PERMESSO DI COSTRUIRE CON PRESCRIZIONI DI CUI ALL'ART. 27 DELLE N.dA DEL PRG

Le Prescrizioni individuate nell'allegato normativo A 11 delle Norme di Attuazione del PRG definiscono le opere di urbanizzazione primaria nonché le misure di ambientazione e mitigazione che il soggetto attuatore deve realizzare al fine di dare attuazione agli interventi edilizi previsti dal PRG per le aree elencate nell'allegato medesimo e rappresentate nelle Tavole dei Sistemi PS2.

L'impianto prescritto nelle tavole dei sistemi si intende rispettato anche nel caso di lieve scostamento dal disegno di piano purché sia perseguita una migliore funzionalità delle opere pubbliche e non sia superata la superficie edificabile consentita.

Ai sensi dell'[art. 27.02 delle N.dA](#), i Permessi di Costruire con Prescrizione sono rilasciati previa sottoscrizione di convenzione con la quale il soggetto attuatore assume gli impegni in merito al rispetto delle prescrizioni ed alla realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione previste.

ART. 70 - TITOLI EDILIZI IN SANATORIA

1. Le opere edilizie eseguite in assenza di titolo edilizio o in difformità da esso, possono costituire oggetto di accertamento di conformità o di sanatoria amministrativa ai sensi e per gli effetti dell'[art.17 della L.R. 23/2004](#) su richiesta del responsabile dell'abuso o del proprietario dell'immobile.
2. Sulla istanza di permesso di costruire in sanatoria non si forma il silenzio assenso.
3. L'esistenza di opere abusive sanate concorre nel determinare gli indici di edificazione, pertanto in caso di intervento sulla parte dell'immobile interessato dalla sanatoria, queste devono essere computate ai fini del calcolo degli indici edificatori di cui alle N.d.A. del PRG e del presente Codice nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse. Nel caso di immobili costruiti in assenza o difformità dal titolo edilizio originario prima della presentazione di richieste di trasformazioni o di interventi manutentivi, le difformità vanno sanate mediante la richiesta/presentazione di idoneo titolo a sanatoria.
4. La disciplina sanzionatoria amministrativa è quella prevista dalle norme regionali vigenti.
5. Per le opere non sanabili trovano applicazione le sanzioni e le procedure previste dalla normativa nazionale e regionale vigente.
6. In caso di opere abusivamente realizzate in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del [D.Lgs. 42/2004](#), le procedure descritte ai commi 1 e 2 del presente articolo sono affiancate da quelle previste dalle norme vigenti al fine di ottenere l'accertamento di compatibilità paesaggistica nei casi ammessi e disciplinati dal DLgs.42/2004. Oltre all'oblazione edilizia si applica la sanzione pecuniaria stabilita dall'[art. 167 del D.Lgs. 42/2004](#).

ART. 71 - PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel [D.Lgs. 22.01.2004 n. 42](#), e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia. Prima di

sottoporre la richiesta all'esame del Consiglio Comunale lo Sportello Unico per l'Edilizia dispone l'istruttoria tecnica e l'acquisizione di tutti i pareri ed autorizzazioni obbligatorie nonché la valutazione da parte della CQAP qualora dovuta.

2. Il campo di applicazione è definito dall'[art.20 della L.R.15/2013](#).

ART. 72 – PUBBLICITA' DEI TITOLI ABILITATIVI E PROCEDIMENTO DI RIESAME

1. I soggetti interessati prendere in visione, presso lo Sportello Unico per l'Edilizia, dei Permessi di Costruire rilasciati e delle SCIA presentate, insieme ai relativi elaborati progettuali e documentazioni allegate, come previsto dall'[art.27 della L.R.15/2013](#).
2. Il Sindaco, valutate l'ammissibilità della richiesta di cui [all'articolo 27 della LR 15/2013](#), in quanto motivata e presentata tempestivamente, e la non manifesta infondatezza dei vizi di legittimità indicati, richiede allo Sportello Unico per l'Edilizia di provvedere al riesame del titolo abilitativo. Dell'avvio del procedimento è data notizia al soggetto che ha richiesto il riesame, nelle forme previste dall'[art. 8 della legge 241/90](#) e s. m. e i..
3. A seguito della richiesta sindacale di provvedere al riesame, il SUE entro trenta giorni, sottopone al Sindaco una apposita relazione esplicitando:
 - a. l'avvenuto accertamento o meno dei vizi di legittimità contestati;
 - b. la possibilità di sanare i vizi riscontrati;
 - c. l'esistenza di un interesse concreto ed attuale all'annullamento del titolo abilitativo, tenuto conto sia dell'interesse dei soggetti privati interessati, sia dell'interesse specifico del Comune alla rimozione dell'opera illegittima o della sua parziale modifica.
2. Il Sindaco, nei successivi quindici giorni, in base alle risultanze del riesame di cui sopra, contesta al titolare del titolo abilitativo i vizi eventualmente riscontrati, assegnando allo stesso un termine di 30 giorni per esprimere le proprie osservazioni.
3. Trascorso il termine indicato al comma precedente per la presentazione delle osservazioni da parte degli interessati, il Sindaco assume, entro quindici giorni, le proprie determinazioni

CAPO IV VARIANTI AI TITOLI ABILITATIVI

ART. 73 - VARIANTI IN CORSO D'OPERA

Si rimanda alla disciplina di cui all'[art.22 del D.P.R.380/2001](#).

ART. 74 - VARIANTI SOGGETTE AL RILASCIO DI TITOLO ABILITATIVO

Sono soggette al rilascio di nuovo titolo edilizio le varianti che configurano variazione essenziale rispetto al titolo originario, così come individuate e descritte dall'[art.14bis della LR 23/2004](#).

ART. 75 – VOLTURE DEI TITOLI EDILIZI

1. Il Permesso di Costruire è trasferibile ai successori o aventi causa. In questo caso tali soggetti dovranno richiedere al Comune la Voltura del Permesso di Costruire rilasciato inoltrando apposita domanda in bollo, allegando il titolo di proprietà o dichiarazione sostitutiva di Atto Notorio.
2. La variazione di intestazione alla SCIA è effettuata con comunicazione presentata dagli aventi titolo, corredata da copia dell'atto di proprietà..

CAPO V PROCEDIMENTO UNICO

ART. 76 – PROCEDIMENTO UNICO –ART.7 DEL D.P.R. 160/2010

Le istanze, anche di natura edilizia, per l'esercizio delle attività di produzione di beni e servizi, incluse le attività agricole, commerciali e artigianali, le attività turistiche e alberghiere, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari e i servizi di telecomunicazioni sono presentate allo Sportello Unico delle Attività Produttive per l'attivazione del procedimento unico di cui all'[art.7 del](#)

[D.P.R.160/2010.](#)

CAPO VI PROCEDIMENTI PER L'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI DI PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI

ART. 77 – RICHIAMO ALLE DIPOSIZIONI SOVRAORDINATE

La tabella che segue riporta , per ciascuna tipologia di installazione , il richiamo alle norme di riferimento ed il titolo abilitativo previsto.

FONTE	INTERVENTI EDILIZI FONTI RINNOVABILI	REGIME ABILITATIVO	RIFERIMENTI NORMATIVI
SOLARE TERMICO	Pannelli solari termici aderenti o integrati entro la superficie del tetto e non ricadenti in aree tutelate ai sensi del D.Lgs.42/2004	Comunicazione	D.Lgs. 115/2008; D.Lgs. 28/2011 art. 7;
	Pannelli solari termici su edifici esistenti, su loro pertinenze, o su pareti verticali esterne e da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444	Comunicazione	D.P.R. 380/2001 art. 6 comma 2 lett.d; D.M. 10/09/2010 artt. 11,12; D.Lgs. 28/2011 art. 7;
	Pannelli solari termici su edifici esistenti, su loro pertinenze, o su pareti verticali esterne e da realizzare nella zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444	Parere CQAP/P.A.S.	D.M. 10/09/2010 artt. 11,12; D.Lgs. 28/2011 art. 6;
SOLARE FOTOVOLTAICO	Pannelli solari fotovoltaici su edifici esistenti aventi tutte le caratteristiche di cui all'art. 2 comma 1 DM 19 maggio 2015	Modello Unico	DM 19 maggio 2015; D.P.R. 380/2001 art. 6 comma 2 lett.d; D.Lgs. 28/2011 art. 7;
	Pannelli solari fotovoltaici su edifici esistenti o su loro pertinenze, e da realizzare in zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 o su immobili con vincolo storico da PRG	Parere CQAP/P.A.S.	D.M. 10/09/2010 artt. 11,12; D.Lgs. 28/2011 art. 6;
SOLARE FOTOVOLTAICO	Pannelli solari fotovoltaici su edifici esistenti non aventi le caratteristiche di cui all'art. 2 comma 1 DM 19 maggio 2015	P.A.S.	DM 19 maggio 2015; D.Lgs. 387/2003 art. 12; D.M. 10 settembre 2010; D.Lgs. 28/2011 art. 6

	Impianti solari fotovoltaici a terra con potenza nominale < 20 KW	P.A.S.	D.Lgs. 387/2003 art. 12; D.M. 10 settembre 2010; D.A.L. 28/2010 punto D; D.Lgs. 28/2011 art. 7;
	Impianti fotovoltaici a terra con potenza nominale > 20 KW	Autorizzazione Unica provinciale	D.Lgs. 387/2003 art. 12; D.M. 10 settembre 2010; D.A.L. 28/2010; D.Lgs. 28/2011 art. 5; D.G.R. 46/2011;
	Modifiche progettuali e variazioni sostanziali a impianti solari fotovoltaici a terra con potenza nominale > 20 KW	Autorizzazione Unica provinciale	D.Lgs. 387/2003 art. 12; D.M. 10 settembre 2010; D.A.L. 28/2010; D.Lgs. 28/2011 art. 5; D.G.R. 46/2011;
	Modifiche progettuali e variazioni non sostanziali in corso d'opera a impianti solari fotovoltaici a terra con potenza nominale > 20 KW	P.A.S.	D.Lgs. 387/2003 art. 12; D.M. 10 settembre 2010; D.A.L. 28/2010; D.Lgs. 28/2011 art. 6;
BIOMASSA, BIOGAS, BIOMETANO, GAS DI DISCARICA, GAS RESIDUATI DAI PROCESSI DI DEPURAZIONE E BIOGAS	Impianti di generazione elettrica alimentati da Biomasse, gas di scarica, gas residuati dai processi di depurazione e biogas in assetto cogenerativo con potenza nominale fino a 50KW	Comunicazione	D.M. 10/09/2010 art. 12 comma 3; D.Lgs. 28/2011 art. 6-7; D.A.L. 51/2011
	Impianti di generazione elettrica in edifici esistenti e che non comportino incremento parametri urbanistici, alimentati da Biomasse, gas di scarica, gas residuati dai processi di depurazione e biogas in assetto cogenerativo con potenza nominale fino a 200KW	Comunicazione	D.M. 10/09/2010 art. 12 comma 3; D.Lgs. 28/2011 art. 6-7; D.A.L. 51/2011
	Impianti di generazione elettrica alimentati da Biomasse, gas di scarica, gas residuati dai processi di depurazione e biogas in assetto cogenerativo con potenza nominale da a 50KW a 100 KW	P.A.S.	D.M. 10/09/2010 art. 12 comma 4; D.Lgs. 28/2011 art. 6-7; D.A.L. 51/2011
BIOMETANO, GAS DI DISCARICA, GAS RESIDUATI DAI PROCESSI DI	Impianti di generazione elettrica alimentati da Biomasse con potenza nominale fino a 200 KW	P.A.S.	D.M. 10/09/2010 art. 12 comma 4; D.Lgs. 28/2011 art. 6-7; D.A.L. 51/2011

	Impianti di generazione elettrica alimentati da gas di discarica, gas residuati dai processi di depurazione e biogas con potenza nominale fino a 250 KW	P.A.S.	D.P.R. 380/2001 art. 6 comma 2 lett.c: D.M. 10/09/2010 art. 12 comma 4: D.Lgs. 28/2011 art. 6 – 7; D.A.L. 51/2011
EOLICA	Impianti eolici su edifici esistenti con altezza non superiore a 1,5 m e diametro non superiore a 1 m e non ricadenti su aree di tutela del D.Lgs. 42/2004	Comunicazione	D.M. 10/09/2010 art. 12 comma 6; D.Lgs. 28/2011 art. 6 – 7; D.A.L. 51/2011
	Impianti eolici non ricadenti fra quelli soggetti a comunicazione e con potenza nominale fino a 60 KW	P.A.S.	D.M. 10/09/2010 art. 12 comma 6; D.Lgs. 28/2011 art. 6 – 7; D.A.L. 51/2011
IDRAULICA E GEOTERMICA	Impianti idroelettrici e geotermoelettrici in edifici esistenti e che non comportino variazione dei parametri urbanistici con potenza nominale fino a 200 KW	Comunicazione	D.M. 10/09/2010 art. 12 comma 7; D.Lgs. 28/2011 art. 6 – 7; D.A.L. 51/2011
	Impianti alimentati da fonte idraulica con potenza nominale fino a 100 KW	P.A.S.	D.M. 10/09/2010 art. 12 comma 8; D.Lgs. 28/2011 art. 6 – 7; D.A.L. 51/2011

CAPOVII PROCEDIMENTI PER L'INSTALLAZIONE DI INFRASTRUTTURE ED IMPIANTI

ART. 78 – LINEE ED IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA

1. Il sistema di distribuzione dell'energia elettrica si compone della rete di distribuzione formata dalle linee elettriche, dalle sottostazioni e dalle cabine di trasformazione, degli impianti per la derivazione d'utenza. La realizzazione delle linee è assoggettata ai procedimenti regolati dalla [L.R. 10/93](#) e relativa direttiva attuativa approvata con [D.G.R. n.2088/2013](#), di competenza dei soggetti individuati all'[art. 17 della LR.30.07.2015 n.13](#). La costruzione delle cabine è soggetta a permesso di costruire gratuito.
2. La rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica sono di competenza dei gestori titolari. Agli stessi compete la definizione delle distanze di prima approssimazione e/o delle fasce di rispetto in riferimento all'obiettivo di qualità. Si richiamano le norme di riferimento della materia: [DPCM 8/7/2003 " Fissazione dei limiti esposizione, dei valori di attenzione degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete \(50 Hz\) generati dagli elettrodotti"](#) e [D.M. 29.05.2008 "Metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti"](#) .

ART. 79 – STAZIONI RADIO BASE PER LA TELEFONIA CELLULARE E SERVIZI ASSIMILATI

1. La realizzazione e la riconfigurazione di impianti funzionali alla telefonia mobile sono soggette alle disposizioni di cui al [D.Lgs. 259/2003](#) ed alla [L.R.30/2000](#) e relative direttive attuative (D.G.R. 197/2001 e D.G.R. 1138/2008)ed i procedimenti autorizzativi sono gestiti dallo Sportello Unico delle Attività Produttive.
2. Le norme prevedono tre modalità di legittimazione degli interventi, in funzione della relativa tipologia :
 - autorizzazione unica di cui all'[art.87 del D.Lgs. 259/2003](#);
 - segnalazione certificata di inizio attività di cui all'[art.87bis del D.Lgs. 259/2003](#);
 - comunicazione di cui all'[art.87 ter del D.Lgs. 259/2003](#);
3. La medesima normativa disciplina la realizzazione di linee ed impianti di trasmissione dati come individuate dall'[art.1 del D.Lgs. 259/2003](#);
4. L'attività di monitoraggio compete istituzionalmente ad ARPA con la quale il Comune può sottoscrivere convenzioni per l'esecuzione di campagne straordinarie di rilevamento.

ART. 80 – IMPIANTI PER LA RICEZIONE DEL SEGNALE RADIO E TELEVISIVO

1. La realizzazione di impianti per la diffusione del segnale radio e televisivo sono soggette alle disposizioni di cui al [D.Lgs. 259/2003](#) ed alla [L.R.30/2000](#) e relative direttive attuative ([D.G.R. 197/2001](#) e [D.G.R. 1138/2008](#) e [D.G.R. 978/2010](#))ed i procedimenti autorizzativi sono gestiti dallo Sportello Unico delle Attività Produttive.
2. Le installazioni devono essere conformi alle localizzazioni previste nel PPLER della Provincia di Forlì Cesena approvato con [Delibera di Consiglio Provinciale n. 57442/130 del 28.07.2005](#).

PARTE TERZA

ESECUZIONE DELLE OPERE- CONFORMITA' EDILIZIA ED AGIBILITA'

TITOLO I ESECUZIONE DEI LAVORI

ART. 81 - INIZIO DEI LAVORI – PUNTO DI LINEA E DI LIVELLO

1. Per inizio lavori si intendono gli interventi di carattere definitivo, che siano direttamente pertinenti l'opera oggetto del titolo edilizio. Non costituisce, invece, inizio lavori, la preparazione dei luoghi propedeutica ai lavori stessi, come ad esempio il livellamento ed il picchettamento del terreno, la recinzione dell'area, l'impianto del cantiere, il deposito del materiale all'interno del cantiere
2. Il titolare del permesso di costruire deve comunicare la data di inizio lavori allo Sportello Unico, su apposito modello predisposto dal Comune sottoscritto anche dal D.L. e dall'impresa esecutrice.
3. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati e quindi responsabili della direzione dei lavori, della esecuzione e della sorveglianza. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata al Sportello unico entro 15 giorni. In caso di rinuncia dell'incarico da parte del Direttore dei Lavori, lo Sportello unico dispone la sospensione dei lavori che sarà efficace sino alla nomina del nuovo Direttore dei Lavori.
4. Qualora espressamente richiesto nel permesso di costruire, almeno 10 (dieci) giorni prima dell'inizio dei lavori deve essere chiesto per iscritto al Comune che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione.

5. L'Ufficio competente è tenuto ad effettuare tali adempimenti entro 10 (dieci) giorni dalla richiesta. Nel caso in cui nel termine indicato l'ufficio non provveda, i soggetti interessati predispongono sul posto un caposaldo altimetrico corrispondente alla quota del marciapiede esterno dell'edificio prospiciente la strada pubblica e ne danno comunicazione al Comune.

Le suddette operazioni vengono effettuate a spese del richiedente che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari. Delle operazioni si redige apposito verbale in doppio esemplare firmato dalle parti.

6. Alla comunicazione di inizio lavori dovranno essere allegati:
- a) estremi dell'avvenuto deposito della denuncia dei lavori in cemento armato e/o acciaio ai sensi dell'[art. 4 della Legge 05.11.1971, n. 1086](#);
 - b) documentazione di previsione dell'impatto acustico, con riferimento all'attività di cantiere;
 - c) estremi dell'autorizzazione sismica
 - d) documentazione di cui al D.Lgs 81/2008 in materia di regolarità contributiva e sicurezza nei cantieri;
 - e) documentazione di cui alla [L.R. 11/2010 per gli interventi previsti dall'art.12](#);
 - f) documentazione riguardante terre e rocce di scavo qualora vengano eseguite demolizioni e/o scavi e quella riguardante i materiali da utilizzare per eventuali reinterri, in conformità con la [L.98/2013](#).
 - g) estremi della avvenuta trasmissione on-line della documentazione di aggiornamento del Sistema Informativo Territoriale
 - h) eventuale documentazione espressamente prevista nel titolo edilizio o nei provvedimenti ad esso correlati

ART. 82 – DENUNCIA DELLE OPERE IN CEMENTO ARMATO

1. Sono integralmente richiamate le norme di cui agli [artt. 65 e 67 del D.P.R. 380/2001](#) che prescrivono in capo al soggetto esecutore - prima di dar corso ai lavori - l'obbligo di denuncia al Comune dei lavori che prevedono l'utilizzo di cemento armato e strutture metalliche.

ART. 83 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA E MANOMISSIONE DEL SUOLO PUBBLICO

1. Nel caso in cui per l'esecuzione di interventi edilizi oggetto di permesso di costruire, SCIA o di comunicazione ai sensi dell'[art.7 della LR 15/2013](#) sia necessario occupare aree pubbliche, a seguito della formazione del titolo edilizio e prima di occupare le aree, deve essere ottenuta la concessione del suolo, previa richiesta indirizzata al Settore comunale competente allegando planimetria dell'area da includere nel recinto del cantiere e della 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 averne ottenuto il preventivo titolo del Settore competente secondo quanto stabilito dal vigente Regolamento comunale per l'occupazione di spazi pubblici.

ART. 84 - CAUTELE PER LA SALVAGUARDIA DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

1. Qualora nel corso dei lavori vengano effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico in seguito all'esecuzione dei lavori, i soggetti interessati ne devono dare informazione al Sindaco ed alla 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 di legge in vigore ([D.Lgs. 42/2004](#)).
3. Nelle zone di interesse storico archeologico così come individuate nella tavole di PRG e nelle zone a rischio archeologico nel Centro Storico (aree a rischio massimo, aree ad alto potenziale di rischio, aree a rischio medio-basso), nei casi in cui l'intervento comporti la

realizzazione di opere, movimenti di terra e di scavo per una profondità maggiore a cm 50, prima dell'inizio dei lavori dovrà essere presentata una attestazione della Soprintendenza competente che certifichi l'avvenuta esecuzione delle indagini preliminari.

4. L'esecuzione di interventi di urbanizzazione è soggetta alle disposizioni di salvaguardia archeologica previste per le opere pubbliche di cui al [D.Lgs. 163/2006](#) e relativo [Regolamento D.P.R. 207/2002](#);
5. Il mancato rispetto di quanto sopra comporterà l'applicazione di una sanzione pecuniaria compresa fra un minimo di € 516,46 ed un massimo di € 5.164,57, oltre alle sanzioni previste dal [D.Lgs. 42/2004](#).

ART. 85 - VIGILANZA, CONDUZIONE E SICUREZZA NEL CANTIERE

Le opere ed i cantieri sono soggetti a controllo da parte degli Organi comunali preposti e, per quanto di competenza, del Servizio Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di Lavoro dell'AUSL- ai sensi del [D.Lgs. 09.04.2008 n.81](#). Presso il cantiere debbono essere presenti :

1. Copia del Permesso di Costruire/SCIA/ CIL e degli elaborati di progetto architettonici e strutturali approvati e timbrati dall'Amministrazione Comunale o attestati conformi dal progettista e quando dovuto, dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici o Archeologici.
2. Il cantiere deve essere provvisto di tabella ben visibile con l'indicazione dell'opera, degli estremi del Permesso di Costruire/SCIA, dei nominativi del Titolare, del Progettista responsabile dell'intera opera, degli eventuali Progettisti aventi specifiche responsabilità, del Direttore dei lavori, dell'Impresa esecutrice e installatrice, del Responsabile del cantiere e del Responsabile per la Sicurezza e dei Coordinatori per la Sicurezza.
Nel cantiere dovrà, inoltre, essere affissa in maniera visibile copia della notifica preliminare di cui all'[art. 99 del D.Lgs. 09.04.2008 n.81](#) e conservata la documentazione prevista dalla norma medesima.

Il Comune, per mezzo degli Organi competenti, può effettuare, in qualsiasi momento, visite di controllo per verificare la rispondenza dell'opera edilizia al progetto approvato o assentito, ed alle norme vigenti in materia. Le eventuali difformità vengono sanzionate con riferimento alle vigenti normative in materia di vigilanza edilizia.

3. Il Costruttore, il Titolare ed i Tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili verso terzi della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva. In particolare debbono prendere tutti i provvedimenti necessari affinché siano ridotti al minimo gli effetti molesti di scarichi, polveri, rumori ([D.Lgs. 09.04.2008 n.81](#)), ecc., e la loro propagazione nell'ambiente.
4. Ogni cantiere deve essere sicuro e ben organizzato, in conformità alle norme del [D.Lgs. 09.04.2008 n.81](#) per le prescrizioni minime di salute e sicurezza da effettuare nei cantieri, deve essere recintato decorosamente e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori ed anche durante le loro eventuali interruzioni; con segnalazioni di pericolo e di ingombro, diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, e gestite dall'Impresa esecutrice che ne è responsabile. Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici.

Relativamente ai cantieri situati nel Centro Storico, si prescrive la realizzazione di recinzioni a terra con materiale rigido di altezza non inferiore a ml 2,00; le impalcature dovranno essere opportunamente tamponate con teli e/o reti a maglia fine, avendo particolare cura al decoro e all'aspetto estetico.

5. Gli addetti alla vigilanza che, nell'effettuare sopralluoghi, constatino la non osservanza di leggi e di regolamenti, ne informano le Autorità competenti, fatto salvo il potere del Sindaco di adottare i provvedimenti necessari nei casi di pericolo per la pubblica incolumità e per l'igiene, e di offesa per il pubblico decoro.
6. In ogni lavoro devono essere prese tutte le precauzioni necessarie a garantire l'incolumità non solo dei lavoratori addetti, ma anche degli altri cittadini e deve essere tutelato il pubblico interesse. In proposito si richiamano espressamente:
 - le norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro e sulla sicurezza nei cantieri;
 - le norme di prevenzione incendi;
 - le responsabilità relative a danni a persone e cose sia pubbliche sia private;
 - l'obbligo di denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici;

- l'obbligo da parte del costruttore e del committente di assicurare ai lavoratori idonei servizi igienici e forniture di acqua potabile;
- la prevenzione per dissesti statici e idrogeologici;
- la cautela per la salvaguardia delle attrezzature, impianti tecnologici.

ART. 86 – OBBLIGHI PER LA REGOLARITA' E LA SICUREZZA DEI CANTIERI PRIVATI

Si richiamano integralmente le disposizioni di cui al [D.Lgs 09.04.2008 n.81](#).

TITOLO II CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA ED AGIBILITA'

ART. 87- COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI

L'ultimazione dei lavori deve essere effettuata entro il termine previsto dalla SCIA o dal Permesso di Costruire, salvo proroga comunicata nelle forme di cui agli artt. 16 comma 2 e 19 comma 3 nel caso rispettivamente di SCIA e di permesso o nuovo titolo per le opere non realizzate, e comunicata allo Sportello unico nei termini indicati dall'art. 23 della norma medesima utilizzando la modulistica regionale.

ART. 88 - CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'

Il certificato di conformità edilizia ed agibilità è richiesto per tutti gli interventi edilizi soggetti a SCIA ed a permesso di costruire e per gli interventi privati la cui realizzazione sia prevista da accordi di programma ai sensi [dell'art.10 comma 1 lett a\) della LR 15/2013](#).

ART. 89 – PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'

1. Il procedimento è regolamentato dall'[art. 23 della LR 15/2013](#).
2. E' ammesso il rilascio di certificati di conformità edilizia ed agibilità parziali nel rispetto delle disposizioni di cui all'[art.25](#) della medesima norma.

ART. 90 - VERIFICHE ANALITICHE A CAMPIONE

1. Sulle istanze di rilascio di certificato di conformità edilizia ed agibilità vengono disposte le seguenti verifiche :
 - La verifica formale su tutte le richieste riguardanti gli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di ristrutturazione edilizia e di quelli per i quali sono state presentate varianti essenziali;
 - il sopralluogo su un campione del 25% delle richieste presentate riguardanti gli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di ristrutturazione edilizia e di quelli per i quali sono state presentate varianti essenziali;
 - il sopralluogo su un campione del 25% di tutte le altre richieste presentate.
2. Il campionamento è effettuato secondo le modalità di cui alla Delibera di Giunta Regionale [n. 76/2014](#), recepita con del.C.C. n.34 del 03.04.2014

ART. 91- DICHIARAZIONE DI INAGIBILITA'

1. I proprietari sono obbligati a mantenere le costruzioni in condizioni di abitabilità, agibilità e decoro.
2. Qualora ricorrano motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza i fabbricati o di parte di essi, possono essere dichiarati inagibili ai sensi dell'[art. 222 del R.D. 27/7/34 n° 1265](#). La dichiarazione di inagibilità viene disposta nel caso in cui le condizioni che la determinano siano superabili con circoscritti interventi di manutenzione ed adeguamento. Qualora sussistano condizioni di pericolo per la pubblica e privata incolumità si darà corso ai provvedimenti di competenza del Sindaco, disponendo nel contempo lo sgombero dell'immobile.

3. Analoga ordinanza può essere emessa anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di controllo a campione, in relazione a gravi difformità rispetto a quanto previsto da norme e regolamenti .
4. Per le abitazioni esistenti, un alloggio o parte di esso, può essere dichiarato inagibile quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:
 - condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
 - alloggio improprio (ovvero ricavato da locali aventi caratteristiche tipologiche di assoluta e totale incompatibilità con la destinazione ad abitazione, quali ad esempio garage, stalle, cantine, edifici al grezzo, ecc.);
 - insufficienti requisiti di superficie, di altezza, di aerazione (ventilazione) ed illuminazione;
 - insalubrità dei locali (umidità ecc.);
 - mancata disponibilità di acqua potabile;
 - assenza di servizi igienici;
 - mancato allacciamento alla fognatura nera, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue;
 - mancata rispondenza alle normative vigenti in materia di impianti (gas, energia elettrica, ecc.).
5. Al titolare che abita, usa o consente ad altri di utilizzare – a titolo gratuito o oneroso – un'unità immobiliare priva del certificato di agibilità o di altra licenza d'uso, con dichiarazione di inagibilità sarà applicata una sanzione pecuniaria da un minimo di € 150,00 a un massimo di € 500,00.

PARTE QUARTA

NORME DI TUTELA E PRESCRIZIONI TECNICHE

TITOLO I TUTELA DEL SISTEMA AMBIENTALE

ART. 92 - PIANIFICAZIONE DI BACINO

1. Ferme restando le disposizioni previste in materia di tutela dell'integrità degli elementi fisici del territorio e di salvaguardia delle criticità da questi espresse precisate alla [Parte III Titolo V dell'Allegato Normativo A1 - Tutela e valorizzazione paesistica e ambientale delle Norme di Attuazione](#) del vigente PRG 2000, concernenti i fenomeni di dissesto individuati nelle Tavole PS 2.1 del medesimo piano, le presenti disposizioni costituiscono integrazione e specificazione dei suddetti articoli per la componente del rischio in recepimento alla pianificazione di bacino attuata ai sensi dell'[art. 17 della L. 183/89](#).
2. Il riferimento normativo in materia di rischio, sia esso idrogeologico che idraulico, è precisato per l'intero ambito comunale dal Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli, approvato con [delibera della Giunta Regionale dell'Emilia-Romagna n. 350 del 17/03/2003](#) e s.m.i. visualizzabile al seguente link: (<http://ambiente.regione.emilia-romagna.it/suolo-bacino/sezioni/pianificazione/autorita-bacini-romagnoli>).
3. Le zonizzazioni individuate dal Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli definiscono nel territorio del comune di Cesena, specificamente:
 - a) le aree a rischio di frana interessate da provvedimenti di perimetrazione e zonizzazione, comprensive delle perimetrazioni contenute nei Piani Straordinari di cui alla [Legge 267/98](#) e di quelle degli abitati da consolidare ai sensi della [Legge 445/1908](#), e la relativa disciplina speciale di tutela e limitazioni agli usi e trasformazione dei suoli di cui al successivo art. 93;
 - b) le aree ad elevata probabilità di esondazione, ovvero le aree nelle quali si riconosce la possibilità di espansione del corso d'acqua in corrispondenza di piene con tempo di ritorno non superiore a 30 anni, valutato convenzionalmente con le procedure di analisi adottate dall'Autorità di Bacino di cui al successivo comma 1 dell'art. 94;
 - c) le aree a moderata probabilità di esondazione, ovvero le aree nelle quali si riconosce la possibilità di espansione del corso d'acqua in corrispondenza di piene con tempo di ritorno non superiore a 200 anni, valutato convenzionalmente con le procedure di analisi adottate dall'Autorità di Bacino di cui al successivo comma 2 dell'art. 94;
 - d) le aree di potenziale allagamento intese quelle aree nelle quali si riconosce la possibilità di allagamenti a seguito di piene del reticolo minore e di bonifica, nonché sormonto degli argini da parte di piene dei corsi d'acqua principali di pianura, in corrispondenza di piene con tempo di ritorno non superiori a 200 anni, senza apprezzabili effetti dinamici di cui al successivo comma 3 dell'art. 94.

ART. 93 - PRESCRIZIONI E CRITERI PER GLI INTERVENTI IN AREE A RISCHIO DI FRANA

1. Per l'area a rischio di frana dell'abitato di Borello, dichiarato da consolidare con [R.D. 10/05/1928 n. 1218 ai sensi della Legge 9 luglio 1908, n. 445](#), vale la perimetrazione e la relativa disciplina d'uso e delle trasformazioni del suolo approvata dalla Regione con [D.G.R. 03/06/2008 n. 800](#).
Nell'Allegato Normativo A9 del vigente PRG 2000 oltre alla perimetrazione di dettaglio, comprendente le zone dissestate, le zone di possibile ulteriore evoluzione dei dissesti, le aree attualmente stabili, sono riportati gli utilizzi ammissibili e le limitazioni relative agli interventi edilizi e alle pratiche agricole-forestali, secondo quanto indicato nella citata deliberazione regionale;
2. In località VENZI il Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli individua un'area a rischio di frana e come tale disciplinata dall'art. 12 delle Norme del citato piano stralcio. La perimetrazione comprende una suddivisione dell'area a rischio di frana territorio in due zone a diverso grado di pericolosità:
 - zona 1 - area in dissesto;

– zona 2 - area di possibile evoluzione del dissesto.

Nella zona 1 non è ammessa la ricostruzione di immobili distrutti o la costruzione di nuovi fabbricati e nuovi manufatti di qualunque tipo. Nella medesima zona 1 possono essere consentiti, nel rispetto della disciplina generale dettata dalle Norme di Attuazione del PRG 2000, esclusivamente:

- a) gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- b) gli interventi di manutenzione ordinaria;
- c) gli interventi strettamente necessari a ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico urbanistico, ad eccezione dei seguenti casi:
 - opere imposte da normative vigenti;
 - opere connesse ad adeguamenti normativi;
 - manufatti tutelati dalle normative vigenti;
 - trasformazioni dei manufatti edilizi definite dai Comuni a «rilevante utilità sociale» espressamente dichiarata;
- d) gli interventi necessari per la manutenzione, l'ampliamento o la ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico riferiti a servizi essenziali e non delocalizzabili.
Il progetto preliminare di tali interventi infrastrutturali, ad esclusione della manutenzione, deve essere sottoposto al parere vincolante dell'Autorità di Bacino, che si esprime entro 60 giorni in merito alla compatibilità e coerenza dell'opera con gli obiettivi del presente piano;
- e) tutte le opere di consolidamento e di sistemazione dei movimenti franosi.

Ai fini dell'applicazione della presente norma, le opere di manutenzione ordinaria, senza aumento di volumi o di superfici o di vani utili non sono da considerare opere che incrementino in modo rilevante il valore dei manufatti.

Nella zona 2 è vietata la costruzione di nuovi manufatti edilizi di qualunque tipo. Inoltre in tale zona, oltre agli interventi ammessi per la zona 1, sono consentiti esclusivamente:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, senza aumento di superficie o volume, interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio;
- b) gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti unicamente per motivate necessità di adeguamento igienico-sanitario.

Nelle zone 1 e 2, nel rispetto delle limitazioni previste per ciascuna zona, gli interventi ammessi sono vincolati al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- adeguato allontanamento delle acque superficiali attraverso congrue opere di canalizzazione, onde evitare gli effetti dannosi dovuti al ruscellamento diffuso e per ridurre i processi di infiltrazione;
- verifica dello stato di conservazione e tenuta della rete acquedottistica e fognaria; eventuali ripristini dovranno essere eseguiti con materiali idonei a garantire la perfetta tenuta anche in presenza di sollecitazioni e deformazioni da movimenti gravitativi;
- ogni nuovo intervento dovrà essere eseguito in modo tale da inibire grosse alterazioni dello stato di equilibrio geostatico dei terreni, evitando, in particolare, gravosi riporti di terreno anche se temporanei;
- le fasi progettuali dovranno avvenire nel rispetto sia del [D.M. 11 marzo 1988 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione"](#) e s.m.i., sia delle norme sismiche vigenti.

ART. 94 - PRESCRIZIONI E CRITERI PER GLI INTERVENTI IN AREE ESONDABILI O DI POTENZIALE ALLAGAMENTO

1. Nelle aree ad elevata probabilità di esondazione di cui alla lett. b) comma 3 dell'art. 92 sono consentiti:

- gli interventi idraulici volti alla messa in sicurezza delle aree a rischio, approvati dall'autorità idraulica competente, tali da migliorare significativamente le condizioni di funzionalità idraulica, da non aumentare il rischio di inondazione a valle e da non pregiudicare la possibile attuazione di una sistemazione idraulica definitiva;
- demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, così come definiti dall'[art 3 del D.P.R. 380/2001](#) e dall'[allegato della L.R. 30/07/2013 n.15](#), senza aumento di superficie o volume, ampliamento degli edifici esistenti unicamente per motivate necessità di adeguamento igienico-sanitario e di sicurezza.

Nelle ad elevata probabilità di esondazione sono altresì consentiti i seguenti interventi a condizione che essi non aumentino sensibilmente il livello di rischio comportando significativo ostacolo al deflusso o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse e non precludano la possibilità di eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio:

- interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio, nuovi manufatti che non siano qualificabili quali volumi edilizi;
- la manutenzione, l'ampliamento o la ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico e dei relativi manufatti di servizio riferiti a servizi essenziali e non delocalizzabili, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture parimenti essenziali e non delocalizzabili.

I progetti relativi ai suddetti interventi dovranno essere corredati da un adeguato studio di compatibilità idraulica che dovrà ottenere l'approvazione dell'autorità idraulica competente. I criteri per la redazione degli studi di compatibilità idraulica sono stabiliti dall'Autorità di Bacino con apposite norme tecniche.

Nelle aree ad elevata probabilità di esondazione sono mantenute le previsioni del PRG 2000 vigenti alla data di avviso di adozione, avvenuto in data 02/07/2008 ([BUR n. 111 Parte Seconda](#)), del Progetto di Variante al Titolo II (adottata dal Comitato Istituzionale dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli con deliberazione n. 2/1 del 21 aprile 2008) riguardanti nuove edificazioni ed ampliamenti, purché si dimostri che tali interventi non comportino un aumento sensibile del rischio connesso a possibili esondazioni e non ostacolino il regolare deflusso delle acque né provochino conseguenze negative sulla sicurezza idraulica di altre parti del territorio.

In fase di autorizzazione degli interventi previsti dallo strumento urbanistico, dovrà essere acquisito il parere favorevole dell'autorità idraulica competente sul corso d'acqua da cui può originare l'esondazione che potrà prescrivere tutte le misure di mitigazione del rischio ritenute necessarie.

2. Nelle aree a moderata probabilità di esondazione di cui alla lett. c) comma 3 dell'art. 92 eventuali interventi di trasformazione di uso dei suoli previsti dagli strumenti urbanistici vigenti prima della data di avviso di adozione, avvenuto in data 02/07/2008 ([BUR n. 111 Parte Seconda](#)) del Progetto di Variante al Titolo II (adottata dal Comitato Istituzionale dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli con deliberazione n. 2/1 del 21 aprile 2008), potranno essere autorizzati a condizione che non comportino una parzializzazione apprezzabile della capacità di invaso e di laminazione delle aree stesse, e previo parere vincolante dell'Autorità idraulica competente espresso sulla base di uno studio di compatibilità idraulica presentato dal proponente l'intervento. I criteri per la redazione degli studi di compatibilità idraulica sono stabiliti dall'Autorità di Bacino con apposite norme tecniche.
3. Nelle aree di potenziale allagamento di cui alla lett. d) comma 3 dell'art. 92 al fine di ridurre il rischio la realizzazione di nuovi manufatti edilizi, opere infrastrutturali, reti tecnologiche, impiantistiche e di trasporto di energia sono subordinate all'adozione di misure in termini di protezione dall'evento e/o di riduzione della vulnerabilità. Con la "[Direttiva per le verifiche e il conseguimento degli obiettivi di sicurezza idraulica](#)", approvata con [Delibera Comitato Istituzionale n. 3/2 del 20/10/2003](#), l'Autorità di Bacino ha provveduto a definire i tiranti idrici di riferimento e fornire indicazioni riguardo agli accorgimenti tecnico-costruttivi e ai diversi gradi di cautela da adottare in funzione dei tiranti idrici di riferimento.

Nel territorio comunale il tirante idrico di riferimento è compreso generalmente nella classe inferiore ($0 < \text{tirante idrico} < 0.50$ metri).

4. Nelle aree di potenziale allagamento, così come individuate negli elaborati del Piano Stralcio per il rischio idrogeologico, in fase di progettazione degli interventi di nuova costruzione ed ampliamento dovranno essere adottati accorgimenti tecnico-costruttivi necessari ad evitare o limitare l'esposizione dei beni e delle persone a rischi connessi alla esondazione. A titolo esemplificativo, tali accorgimenti possono comprendere:
 - a) impostazione del piano di calpestio del piano terreno al di sopra del tirante idrico di riferimento;
 - b) realizzazione di cantine interrato o seminterrate con pareti cieche o con bocche di lupo il cui estradosso sia posto al di sopra del tirante idrico di riferimento;
 - c) realizzazione di autorimesse interrato il cui accesso avvenga unicamente da rampe a tenuta e munite di idoneo dosso la cui quota all'estradosso sia posta al di sopra del tirante idrico di riferimento;
 - d) realizzazione di muretti e recinzioni non superabili dalle acque e realizzazione di ogni altro accorgimento atto a limitare o ad annullare gli effetti prodotti da allagamenti nelle reti tecnologiche ed impiantistiche.

I suddetti accorgimenti, di riduzione del rischio idraulico, dovranno essere evidenziati negli elaborati progettuali e descritti dettagliatamente nella relazione tecnica sotto forma di attestazione.

ART. 95 - AREE PER LA PROTEZIONE CIVILE

1. Per tali aree, così come definite nelle N.d.A. del PRG, è stata predisposta dal servizio protezione civile una scheda che contiene le informazioni utili a pianificare e localizzare opportunamente le urbanizzazioni per eventuali baraccopoli.
2. Ogni intervento che modifichi le condizioni del territorio deve essere segnalato al Servizio Protezione Civile.

ART.96 - REGOLAMENTAZIONE DELLE ACQUE REFLUE

1. Le acque reflue devono essere convogliate in pubblica fognatura laddove esistente a cura dei proprietari. Gli scarichi di acque reflue domestiche, non convogliabili in pubblica fognatura, possono recapitare in acque superficiali, nel suolo e nel sottosuolo previo trattamento che, in relazione al recapito finale, e quindi ai processi biologici e chimici in esso attuabili, ne garantisca una rapida degradazione biochimica ed il rispetto dei limiti stabiliti dalla normativa vigente;
2. I criteri tecnici per la progettazione, realizzazione, nonché le procedure per il rilascio e/o rinnovo delle autorizzazione allo scarico, di acque reflue domestiche recapitanti fuori dalla rete fognaria ovvero su suolo, sottosuolo e acque superficiali, sono definite dal "Regolamento per gli scarichi di acque in fognatura di tipo bianca e di acque reflue domestiche non in fognatura" approvato con **Delibera n. ___ del ___/___/___** e scaricabile al seguente indirizzo: <http://www.comune.cesena.fc.it/Regolamenti#a5bdde>
3. Il riferimento regolamentare per la progettazione, realizzazione ed autorizzazione degli scarichi di acque meteoriche, di prima pioggia e reflue di dilavamento che recapitano nella rete fognaria bianca, è costituito dal "Regolamento per gli scarichi di acque in fognatura di tipo bianca e di acque reflue domestiche non in fognatura";
4. Le modalità tecniche per la progettazione, realizzazione, nonché le procedure per il rilascio dell'autorizzazione e/o il rinnovo di qualsiasi tipologia di scarico (acque reflue domestiche, di prima pioggia, di dilavamento, industriali) recapitanti nella rete fognaria, nera o mista, gestita da HERA S.p.A. sono stabilite dal Regolamento del Servizio Idrico Integrato (SII) scaricabile al seguente indirizzo: <http://www.comune.cesena.fc.it/Regolamenti#a5bdde>
5. Per gli scarichi di acque reflue industriali, di prima pioggia e di dilavamento che recapitano al di fuori dalla rete fognaria, ovvero su suolo, sottosuolo e acque superficiali, il riferimento normativo e regolamentare è definito dal [D.Lgs. 152/06](#) e dalle [Delibere di Giunta Regionale](#)

[286/2005 e 1860/2006](#) nonché dalle norme regolamentari dell'Autorità Competente delegata (Regione o Provincia).

6. L'autorizzazione allo scarico per le tipologie di cui ai commi 2, 3 e 4 è rilasciata dal competente dirigente dell'Amministrazione comunale mentre per le tipologie di cui al comma 5 è rilasciata dall'Autorità Competente delegata (Regione o Provincia).

ART. 97 - REGOLAMENTAZIONE DELLE ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE

1. Le acque meteoriche, provenienti dai cortili e in genere dai suoli pavimentati di pertinenza di edifici, debbono essere convogliate nella fognatura comunale o in altro idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche in rapporto alle fattispecie e secondo quanto precisato dal Regolamento di cui al comma 3 dell'art. 96;
2. Le acque meteoriche proveniente dai tetti, cortili e in genere dai suoli di zone edificate, se non suscettibili di contaminazioni, possono essere, in alternativa a quanto previsto al comma 1:
 - reimmesse nel sottosuolo attraverso qualunque dispositivo che consenta la dispersione;
 - recuperate, tramite vasche o serbatoi di raccolta al fine del loro riutilizzo nel ciclo dell'impiantistica idraulica e dell'uso irriguo. Le vasche o serbatoi di raccolta sono soggetti, in quanto volume tecnico, a rilascio di titolo abilitativo nelle forme e modi previsti dalla vigente disciplina edilizia;
3. E' vietata la esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolino il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza la preventiva autorizzazione rilasciata da parte dell'Autorità idraulica competente (Servizio Tecnico di Bacino Fiumi Romagnoli) ai sensi del [R.D. 1775/33](#), fermo restando l'acquisizione del necessario titolo edilizio;
4. L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee, comporta l'acquisizione del necessario titolo comunale per le sole opere edilizie connesse. La perforazioni di pozzi e l'approvvigionamento della risorsa idrica, a qualunque uso destinata, è disciplinata dalle norme nazionali, regionali in materia di ricerca ed estrazione di acque sotterranee ([R.D. 11/12/33 n. 1775](#), [D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152](#), [L.R. 21 aprile 1999, n. 3 e Regolamento regionale 20 novembre 2001, n. 41 pubblicato sul Bollettino Ufficiale n. 168 del 22/11/2001](#)).
Qualora sia previsto l'uso potabile e domestico delle acque sotterranee dovrà essere accertato il rispetto dei requisiti qualitativi delle acque destinate al consumo umano definite dal [D.Lgs. 31/2001](#).
Il rilascio delle autorizzazioni e/o concessione per gli interventi di derivazione delle acque sotterranee è di competenza della struttura periferica della RER definita dal Servizio Tecnico di Bacino Fiumi Romagnoli;
5. La realizzazione di interventi di modifica del territorio è subordinata all'esecuzione di opere di regimazione delle acque superficiali da collegarsi alla rete di deflusso esistente per la quale andrà verificata l'effettiva efficienza idraulica anche in relazione ai nuovi apporti idrici.

ART. 98 - PRESCRIZIONI E CRITERI PER LA TUTELA DALL'INQUINAMENTO ACUSTICO

1. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie ([Tabella A del DPCM 14/11/1997](#)), in base alla zonizzazione, dovranno rispettare le prescrizioni contenute nelle norme tecniche di attuazione del Piano di Classificazione acustica approvato con [delibera di C.C. n. 267 del 16/12/2002](#) e successive varianti.
2. Per tali interventi la documentazione da presentare dovrà essere integrata con quanto previsto dagli artt. 2 e 3 e dagli allegati 1 e 2 del sopracitato Piano di Classificazione acustica.

ART. 99 - DISCIPLINA DELLE ATTIVITÀ RUMOROSE

Si rimanda all'allegato specifico regolamento redatti secondo le prescrizioni di cui alla L.R. 09/05/2001 n. 15 e relative delibere attuative.

ART. 100 - PRESCRIZIONI E CRITERI PER LA TUTELA E RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO

1. La Regione Emilia Romagna con la [Legge 29 settembre 2003, n. 19](#) promuove la riduzione dell'inquinamento luminoso, e dei consumi energetici da esso derivanti, inteso quale ogni forma di irradiazione di luce artificiale che si disperda al di fuori delle aree a cui essa è funzionalmente dedicata e se orientata al di sopra della linea dell'orizzonte;
2. Tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna pubblica e privata devono ottemperare ai requisiti tecnici e le modalità d'impiego precisate all'[art. 5 della L.R. 19/2003](#) e dalla [Delibera di Giunta Regionale n. 1688 del 18/11/2013](#) ad oggetto "Nuova direttiva per l'applicazione dell'[art. 2 della Legge regionale 29 settembre 2003, n. 19](#) recante: "Norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico", pubblicata sul BUR n. 355 (parte II) del 29/11/2013;
3. Per gli impianti di illuminazione esterna pubblica e privata redatti e progettati con le modalità previste dal comma 2 deve esserne data preventiva comunicazione al Comune secondo le forme definite all'[art. 9 della D.G.R. 1688/2013](#);
4. Costituiscono Zone di protezione dall'inquinamento luminoso le aree sottoposte a particolare tutela dall'inquinamento luminoso, circoscritte intorno agli osservatori o al sistema regionale delle Aree naturali protette, dei siti della Rete Natura 2000 e delle aree di collegamento ecologico, come definiti ai sensi della [L.R. 6/2005 "Disciplina della formazione e della gestione del sistema regionale delle aree naturali protette e dei siti della Rete Natura 2000"](#) e s.m.i.;
5. Nelle Zone di Protezione devono essere messe in atto particolari misure di protezione dall'Inquinamento Luminoso ed in particolare:
 - devono essere limitate il più possibile i nuovi impianti di illuminazione esterna, pubblica e privata;
 - essere adeguati gli impianti esistenti, se non rispondenti ai requisiti specificati [all'art.4 della L.R. 19/2003](#), entro due anni dall'emanazione della direttiva di G.R. n. 1688 del 18/11/2013.
6. Le Zone di protezione hanno un'estensione pari a:
 - 25 Km. di raggio attorno agli osservatori (astronomici o astrofisici) di tipo professionale;
 - 15 Km. di raggio attorno agli osservatori (astronomici o astrofisici) di tipo non professionale;
 - tutta la superficie delle Aree Naturali Protette, dei siti della Rete Natura 2000 e delle Aree di collegamento ecologico.
7. Nelle Zone di Protezione dall'Inquinamento luminoso i nuovi impianti di illuminazione esterna pubblica o privata devono rispondere, ciascuno per le proprie specificità, ai requisiti definiti dall'[art. 4 della D.G.R. n. 1688 del 18/11/2013](#);
8. I requisiti di cui ai commi 2 e 4 non si applicano per le sorgenti interne ed internalizzate, per quelle in impianti con emissione complessiva al di sopra del piano dell'orizzonte non superiore ai 2250 lumen, costituiti da sorgenti di luce con flusso totale emesso in ogni direzione non superiore a 1500 lumen cadauna, per quelle di uso temporaneo che vengono spente entro le ore venti nel periodo di ora solare ed entro le ventidue nel periodo di ora legale, per gli impianti di modesta entità e per gli impianti per i quali è concessa deroga come elencati all'art. 7 della D.G.R. 1688/2013;

ART. 101 - PRESCRIZIONI E CRITERI PER L'USO RAZIONALE DELLE RISORSE CLIMATICHE ED ENERGETICHE

L'esecuzione degli interventi edilizi sul territorio comunale è soggetta alle disposizioni di cui alla [Delibera di Giunta regionale n. 967 del 20 luglio](#) "Approvazione dell'Atto di coordinamento tecnico regionale per la definizione dei requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici" pubblicata sul Bollettino ufficiale della Regione Emilia-Romagna n. 184 del 24 luglio.

ART. 102 - TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE URBANO

1. Il verde, sia esso pubblico che privato, concorre a determinare l'ambientazione ed il microclima all'intorno e dentro gli edifici. Esso deve essere progettato per incidere

favorevolmente a livello bioclimatico, sia all'interno degli edifici che per migliorare la fruibilità degli spazi all'aperto.

2. Tutti i progetti di sistemazione a verde di aree pubbliche dovranno seguire le indicazioni e le prescrizioni contenute nell'apposito disciplinare, allegato al presente codice.
I progetti dovranno seguire le indicazioni di cui all'elaborato PG9 del PRG 2000 per la sistemazione a verde delle aree private e quanto riportato negli articoli relativi delle N.d.A. del PRG 2000 per le zone edificabili per la messa a dimora delle alberature e degli arbusti.

ART. 103 - INTERVENTI IN ZONA AGRICOLA E TUTELA DELLE CARATTERISTICHE FORMALI DEGLI EDIFICI DI SERVIZIO

1. L'edificio dovrà avere forma rettangolare con copertura a due falde.
2. Le superfici esterne delle murature dovranno essere rifinite con intonaco e tinteggiate;
3. La quota delle banchine delle finestre dovrà essere posta ad almeno ml 1,50 rispetto alla quota del pavimento finito interno.
4. Non è ammessa la costruzione di pergolati e di porticati.
5. La distribuzione interna dovrà essere essenziale e potrà dividere la superficie del piano terra in non più di tre vani; non è inoltre consentita la realizzazione di soppalchi di alcun tipo.
6. Con riguardo alle destinazioni d'uso, oltre quelle indicate nelle N.d.A. del PRG, sono considerati annessi agricoli i fabbricati destinati a:
 - a) Fienili, deposito di prodotti agricoli, magazzini per mangimi, sementi, antiparassitari, fertilizzanti;
 - b) Lavorazione, trasformazione, conservazione prodotti dell'azienda, ecc.;
 - c) Ricovero macchine e attrezzi agricoli;
 - d) Ricovero per allevamento di animali per autoconsumo.

TITOLO II PRESCRIZIONI TECNICHE, IGIENICHE E DI SICUREZZA DELLE OPERE EDILIZIE

CAPO I PRESCRIZIONI TECNICHE GENERALI

ART. 104 - TRIANGOLO DI VISIBILITA'

1. All'interno dei centri abitati, per tutti gli interventi di nuova costruzione e/o di ampliamento planimetrico di fabbricati esistenti è prescritta la inedificabilità all'interno del triangolo di visibilità.
2. Il divieto è esteso a qualsiasi tipo di manufatto, anche interrato, ivi comprese le recinzioni di tipo chiuso e la collocazione di piante, arbusti e siepi (di altezza maggiore di ml 1,00 rispetto alla sede stradale) che determinino ostacolo alla viabilità della circolazione viaria.
3. La violazione alle disposizioni del comma precedente, comporta una sanzione pecuniaria così come previsto dall'[art.18 del Codice della Strada](#).
4. Il triangolo di visibilità è costituito dal triangolo avente due lati di ml 12 coincidenti con i confini del lotto o con il cordolo del marciapiede, se esistente, ed aventi il vertice nell'intersezione di questi due lati verso strada; il terzo lato è dato dal segmento di chiusura.
5. Per l'ampliamento dei fabbricati esistenti non dovranno essere peggiorate le condizioni già esistenti.

ART. 105 - CONDIZIONI DI SALUBRITÀ DEL TERRENO

1. Non si possono costruire nuovi edifici su terreno che sia servito come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.
2. Se il terreno sul quale s'intende costruire un edificio è umido o sottoposto all'invasione delle acque sotterranee o superficiali, si deve convenientemente procedere a sufficiente drenaggio o impermeabilizzazione.
3. In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità salga dalle fondazioni ai muri sovrastanti.
4. La distanza delle finestre o delle porte dei locali di cat. A da scarpate o da muri di sostegno non deve essere minore di ml 5,00. Tale disposizione si applica in presenza di scarpata con pendenza superiore al 40% o di muri di sostegno di altezza superiore a ml 1 dalla quota di piano terra, qualora la banchina o la soglia risultino a quota inferiore della quota massima del muro di sostegno antistante la finestra o la porta.

ART. 106 - MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

1. Gli edifici, le loro parti e le relative aree di pertinenza devono essere mantenuti in condizioni di pubblico decoro e di conformità alle disposizioni vigenti in materia.
2. Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, previo ottenimento, se necessario, di permesso di costruire o DIA.
3. Qualora non provvedano, il Dirigente competente potrà ordinare l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento della sicurezza, incolumità salubrità e decoro. Sono fatti salvi eventuali provvedimenti contingibili ed urgenti a tutela della pubblica incolumità.
4. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità degli immobili e l'incolumità delle persone, il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, senza preventivo permesso di costruire o DIA, ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. E' comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori allo Sportello unico e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi, la richiesta di permesso di costruire o DIA.
5. In ogni caso, ove il proprietario non ottemperi all'ordinanza, si darà corso all'applicazione di una sanzione da € 1000 a € 6000; il comune avrà la facoltà di procedere in danno del titolare stesso per eseguire le opere resesi necessarie.

ART. 107 - FACCIATE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI DI PREGIO – ALLINEAMENTI

1. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, muri di confine, lapidi, edicole sacre, maestà, antichi numeri civici, fittoni, ecc..
2. Negli edifici classificati tipologicamente o comunque negli edifici pubblici o di interesse pubblico di età superiore a 50 anni, il rifacimento dei paramenti (intonaci, rivestimenti, facciata a vista, infissi esterni) va eseguito con l'impiego di materiali tradizionali. Nel caso di tinteggiature, dopo l'approvazione del colore, si raccomanda l'impiego di pitture a calce o silicati di potassio con pigmenti inorganici naturali.
3. Le tinteggiature devono presentare un insieme estetico ed organico con tutta l'estensione della facciata, con l'ambiente urbano e col paesaggio.
4. La scelta dei colori da usarsi nelle tinteggiature delle unità edilizie del Centro Storico, da concordarsi preventivamente con gli uffici competenti sulla base di campioni di tinta dati in loco, deve di norma essere riferita:
 - a) al recupero, per quanto possibile, delle tracce di tinteggiatura reperibili sui medesimi prospetti;
 - b) alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale e cioè alle tonalità del giallo, dell'ocra, dell'arancio e del rosso;
 - c) alla valutazione di un tratto sufficientemente ampio da rappresentare una campionatura plausibile delle gamme dei colori caratterizzanti l'ambiente nel quale è inserita l'unità edilizia interessata, intendendosi l'ampiezza riferita alle fronti affacciantisi su di un elemento identificabile di viabilità;
 - d) alla caratterizzazione degli elementi stilistici delle facciate impiegando diverse colorazioni.
5. Gli allineamenti dei nuovi edifici e la ricostruzione di edifici esistenti dovranno essere armonizzati al tessuto urbano esistente.
6. La scelta dei colori da usare nella tinteggiatura delle unità edilizie esterne al Centro Storico dovrà essere effettuata tenendo conto dei colori già esistenti in zona e dovrà evitare tonalità accese e particolarmente appariscenti.
7. L'inosservanza di quanto sopra riportato comporterà una sanzione amministrativa pecuniaria da un minimo di € 258,00 a un massimo di € 774,00 e la ritinteggiatura a proprio carico in conformità al presente articolo.

ART. 108 - ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIATE

1. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.
2. Sono ammessi i seguenti aggetti:
 - fino a cm 10, per le sporgenze di cornici, bancali, inferriate, fino all'altezza di ml 2,50 dal suolo;
 - fino a cm 150 per balconi e pensiline che dovranno essere posti ad una altezza superiore a ml 3,50 dal piano del marciapiede e/o a ml 4,50 dal piano stradale. Il filo esterno dei balconi dovrà essere arretrato di almeno cm 60 dal bordo del marciapiede qualora esistente;
 - le vetrate, le gelosie e le persiane possono aprirsi all'esterno solo a un'altezza non inferiore a ml 3,50, misurata dal piano del marciapiede, o di ml 4,50 sul piano stradale.
3. Elementi aggettanti chiusi (es. bow-window) sono soggetti al criterio della visuale libera e sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali.

ART. 109 - COPERTURE, CANALI DI GRONDA, PLUVIALI

1. Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, ecc.) devono essere considerate elementi architettonici dell'edificio in quanto concorrenti alla valutazione estetica della costruzione e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni

di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali. Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e quindi nella fognatura per gli scarichi su strada. Possono permanere situazioni di scarico in giardini o in cisterne. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque luride domestiche. Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato, questi dovranno essere realizzati con materiale indeformabile almeno per una altezza di ml 2,00. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici, i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno metri 2,50 dal piano stradale. E' consentito installare i pluviali esternamente alle colonne o pilastri degli edifici di pregio nei casi in cui non sia possibile incassarli; in tale caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale.

2. I tetti devono essere muniti, tanto verso il suolo pubblico quanto verso i cortili e altri spazi coperti, di canali di gronda sufficientemente ampi per ricevere e condurre le acque pluviali ai tubi di scarico.
3. I condotti di scarico delle acque dei tetti devono essere indipendenti, in numero adeguato e del diametro interno non inferiore a cm 8; i condotti di scarico devono essere facilmente ispezionabili.
4. I condotti di scarico di cui al comma 3, non devono avere aperture e interruzioni di sorta nel loro percorso; essi devono essere abboccati in alto alle docce orizzontali delle diverse spiovenze dei tetti. Le giunte dei tubi devono essere a perfetta tenuta.
5. È vietato immettere nei tubi di scarico delle grondaie i condotti d'acqua di bagni e di qualsiasi liquido d'altra origine. I pluviali devono essere dotati di pozzetto sifonato d'ispezione al piede.

ART. 110 – CORTILI

1. I cortili devono avere pavimentazione atta a garantire un rapido deflusso delle acque meteoriche e ad impedire fenomeni di infiltrazione lungo i muri; quest'ultima condizione vale anche per i giardini.
2. Nei cortili destinati ad illuminare ed aerare case di civile abitazione è vietato aprire finestre di luce o bocche d'aria di locali in cui siano esercitate attività che possono essere causa di insalubrità o disturbo degli inquilini stessi.

ART. 111 - SCALE

1. Le scale che collegano più di due piani compreso il piano terra e a servizio di più unità immobiliari, per ogni piano servito, devono essere aerate ed illuminate dall'esterno a mezzo di finestratura avente superficie libera non inferiore a mq 1; può essere consentita illuminazione e aerazione dall'alto, tramite lucernario, la cui superficie di ventilazione sia pari a mq 0.40 per ogni piano servito, compreso il piano terra.
2. Nei vani scala è vietata l'apertura di finestre per l'aerazione di locali contigui.
3. Le scale, sia interne che esterne, anche quando chiuse fra pareti verticali, devono essere sempre dotate di corrimano o di parapetti di altezza non inferiore a ml 1,00; le scale devono essere conservate in buono stato di manutenzione e di pulizia.
4. Le scale e i pianerottoli devono essere dimensionati e costruiti a regola d'arte per risultare agevoli e sicuri sia alla salita che alla discesa; le scale devono essere commisurate al numero dei piani, degli alloggi e degli utenti serviti, prevedendo le seguenti larghezze minime di passaggio utile:
 - a) scale interne comuni a più alloggi o di uso pubblico che collegano più di due livelli, compreso il piano terreno, e scale esterne di accesso alle abitazioni: ml 1,20;
 - b) scale interne agli alloggi: ml 0,80;
 - c) scale di collegamento fra abitazione e zone di servizio (cantine, sottotetti, ecc.): ml 0,70.

5. Le scale a gradini trapezoidali non sono ammesse in edifici pubblici.
6. Per tutte le scale devono essere sempre rispettati i parametri dimensionali previsti dalle norme UNI e di sicurezza, nonché da altre norme speciali.

ART. 112 - IGIENE DEI PASSAGGI E SPAZI PRIVATI

1. Le disposizioni di cui all'art. 121, comma 1, si applicano anche ai vicoli e ai passaggi privati.
2. I vicoli chiusi, i cortili, gli anditi, i corridoi, i passaggi, i portici, le scale e in genere tutti i luoghi di ragione privata, dovranno essere tenuti costantemente in buono stato di manutenzione (es.: imbiancati, intonacati, puliti, ecc.), spazzati e sgombri di ogni rifiuto e di qualsiasi deposito che possa cagionare sconci, umidità, cattive esalazioni o menomare l'aerazione naturale.
3. Le aree inedificate all'interno del territorio urbanizzato devono essere recintate, tenute sgombre da ogni rifiuto che possa cagionare cattiva esalazione o essere ricettacolo d'animali infestanti, nonché mantenute in stato di decoro.
4. Alla pulizia di detti spazi di ragione privata, come di tutti gli spazi comuni, sono tenuti solidalmente i proprietari, gli inquilini e tutti coloro che a qualsiasi titolo ne abbiano l'uso.

ART. 113 - CAVEDI, POZZI LUCE, CHIOSTRINE, INTERCAPEDINI E CORTILI

1. I cavedi potranno aerare ed illuminare solo locali non destinati alla permanenza delle persone. L'accesso deve avvenire solo dai locali comuni situati a livello del pavimento e dovrà avere una superficie minima di mq 18; la distanza media minima fra le pareti fronteggianti del cavedio dovrà essere di ml 4,50.
2. Il fondo dei cavedi deve essere impermeabile, munito di scarico delle acque piovane e realizzato in modo da evitare ristagni d'acqua; è vietato immettere in detto scarico, acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni o da altri locali in genere.
3. Nei cavedi, pozzii luce e chiostrine non sono permessi oggetti superiori a cm 5.
4. Le intercapedini in adiacenza ai locali interrati o seminterrati devono essere praticabili o quanto meno ispezionabili e dotate sul fondo di cunetta per le acque deflusso. Il Comune può concedere strisce di terreno di uso pubblico per la creazione di intercapedini, riservandosi particolari facoltà per esigenze proprie.
5. L'area cortilizia di una o più unità edilizie è la superficie scoperta, catastalmente o progettualmente individuata, posta al diretto servizio delle unità edilizie stesse ed a tale scopo attrezzate per la ricreazione, i movimenti, ecc..
6. I cortili devono avere il pavimento impermeabile in modo da permettere il rapido deflusso delle acque meteoriche.
7. Nei cortili destinati ad illuminare ed aerare case di civile abitazione è vietato aprire finestre di luce o bocche d'aria di locali nei quali vengono esercitate attività che possono essere causa di insalubrità o disturbare gli inquilini stessi.

ART. 114 - APERTURE DEI SOTTERRANEI SU SPAZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO

Le aperture dei sotterranei dovranno essere praticate verticalmente sui muri delle fronti e senza sporgenze dal vivo dei muri, oppure in piano se ubicate sotto i portici o nei marciapiedi, purché dotate di coperture adeguate, con superfici di calpestio scabre e antiscivolo, ordinatamente disposte e a perfetto livello dei pavimenti; nel caso di griglie, queste dovranno essere adeguatamente fitte, del tipo antitacco.

I materiali di protezione delle aperture dovranno essere adeguati alle caratteristiche dell'edificio e dell'ambiente ed essere idonei a sorreggere i sovraccarichi previsti.

ART 115 - USCITE DALLE AUTORIMESSE, PASSI CARRAI, RAMPE

1. L'apertura dei passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata all'autorizzazione dell'Ente gestore della strada.
2. Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private, verso spazi pubblici devono essere segnalate con l'apposito segnale previsto all'[art. 120 del regolamento di attuazione e di esecuzione del nuovo codice della strada](#). Fra le uscite di autorimesse e le uscite di locali collettivi (scuole, cinema, ecc.) deve intercorrere una distanza minima di almeno ml 10 misurata tra gli stipiti più vicini. In ogni caso deve essere assicurata una buona visibilità al conducente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti. Se l'uscita dalla autorimessa è costituita da una rampa, tra l'inizio della livellata inclinata ed il filo dello spazio di pubblico transito, deve essere previsto un tratto piano, pari almeno a ml 3,50 di lunghezza.
3. La posizione delle autorimesse dovrà essere compatibile con la posizione del passo carrabile che deve rispettare le distanze minime previste dal Nuovo Codice della Strada e dal presente regolamento.
 - a. In particolare si evidenzia che, nei centri abitati, il passo carrabile non può essere posizionato a distanza inferiore di ml 12 dalle intersezioni stradali misurati fra lo stipite più vicino al passo carrabile ed il limite della carreggiata che in mancanza di particolari manufatti è costituito dalla recinzione stessa ([art. 46 comma a del Regolamento di Esecuzione del N.C.d.S. - DPR n° 495/92](#)). Il passo carrabile inoltre deve sempre essere posizionato al di fuori dell'eventuale raccordo curvilineo fra le due strade.
4. Ai sensi dell'[art. 22, comma 9 del N.C.d.S. \(D.L. n. 285/92\)](#) possono essere ammesse deroghe al rispetto della citata distanza minima, purché opportunamente documentati e comunque a discrezione insindacabile dell'Amministrazione, solo nei seguenti casi:
5. lotti esistenti o già previsti dal PRG, fabbricati esistenti alla data di entrata in vigore del DPR 495/92 che, risultassero naturalmente interclusi anche a seguito di costruzione e/o modifica di opere di pubblica utilità;
6. lotti esistenti o già previsti dal PRG, fabbricati esistenti alla data di entrata in vigore del DPR 495/92 che, pur risultando naturalmente interclusi, presenti particolari difficoltà tecniche al rispetto delle sopraindicate distanze minime a causa di preesistenza di manufatti, alberature, modifica e/o costruzione di opere di pubblica utilità o quant'altro a giudizio insindacabile dell'Amministrazione;
7. fabbricati costruiti su lotti di completamento il cui permesso di costruire sia stato rilasciato antecedentemente alla entrata in vigore del DPR 495/92;
8. fabbricati e lotti previsti in aree di espansione pubbliche o private i cui piani particolareggiati siano stati approvati dal Consiglio Comunale antecedentemente alla entrata in vigore del DPR 495/92.
9. Ai sensi del medesimo art. 22 l'autorizzazione alla apertura del passo carrabile nei casi indicati sarà subordinata alla realizzazione di particolari opere che, nei casi minimi per i quali tecnicamente è impossibile qualsiasi altra soluzione, saranno costituite dalla segnalazione dell'ingresso e dell'uscita dei veicoli tramite dispositivi lampeggianti.
10. Il rilascio del permesso di costruire per la costruzione del fabbricato, fatto salvo quanto stabilito ai precedenti punti c) e d) non costituisce titolo sufficiente per il successivo rilascio di autorizzazione al passo carrabile in deroga.
11. Ai sensi [dell'art. 46, comma 3 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada](#), l'eventuale cancello dovrà essere arretrato di ml 5,00 rispetto al limite della carreggiata stradale che, in mancanza di altri riferimenti (marciapiedi, piste, fossi o quant'altro) è costituito dall'allineamento delle recinzioni stesse. Quando vengano adottati dispositivi automatici di apertura e chiusura tali da favorire la rapida immissione dei veicoli l'arretramento non sarà necessario.
12. Le uscite verso spazi pubblici dalle autorimesse pubbliche o private, esistenti o di nuova realizzazione, se munite di portone basculante, questo deve essere del tipo a filo muro con apertura (sia manuale che automatizzata) a totale rientro all'interno del vano in modo tale da non creare ostacolo o pericolo a pedoni o automezzi.
13. La realizzazione di rampe è soggetta a SCIA.
14. La realizzazione di passi carrai è soggetta ad Autorizzazione Amministrativa/concessione da parte del Settore Infrastrutture e Mobilità del Comune di Cesena.

ART. 116 – INSTALLAZIONI DI ANTENNE E DI PARABOLE

1. L'installazione di antenne e parabole di ricezione radio – televisiva, dovrà avvenire senza pregiudizio del decoro architettonico degli edifici ed in particolare modo del patrimonio storico, artistico e paesaggistico.
2. La dimensione di tali antenne dovrà essere per quanto possibile contenuta, compatibilmente con le esigenze tecnologiche di ricevimento del segnale; la loro colorazione tale non deve creare contrasto con l'edificio e l'ambiente circostante. Potranno essere collocate sulla copertura degli edifici posizionandole ad una distanza dalla gronda sufficiente a non renderle visibili dalla strada. Per l'installazione di tali apparecchiature su terrazzi, balconi, oggetti vari o a parete dovranno essere presi accorgimenti, ove necessario, atti a mitigare l'impatto visivo.
3. Per l'installazione di tali apparecchiature su edifici tutelati ai sensi del Titolo I del D.Lgs. n° 42/2004 è necessario ottenere l'autorizzazione prevista dall'art. 21 della norma richiamata.
4. L'installazione di tali apparecchiature in difformità dalle disposizioni del presente articolo, comporta il pagamento di una sanzione amministrativa pecuniaria da un minimo di € 258,00 a un massimo di € 800,00 e la loro rimozione.

ART. 117 – INSTALLAZIONI DI PANNELLI SOLARI, POMPE DI CALORE, PANNELLI FOTOVOLTAICI, IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO

1. L'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici è regolamentata dalle specifiche norme in materia secondo i titoli abilitativi indicati per ciascuna tipologia all'art.77 del presente Codice . Le indicazioni di seguito riportate riguardano unicamente gli impianti a servizio di edifici ovvero destinati a far fronte ai fabbisogni energetici dei fabbricati cui sono asserviti.
2. Nel caso in cui i pannelli, sia di tipo solare termico, che solari fotovoltaici, siano installati al fine di soddisfare le quote parte dei consumi di energia termica ed elettrica da fonte energetica rinnovabile previste dalla [D.A.L. n. 967 del 20/7/2015](#), è obbligatoria la loro installazione sulla copertura dell'edificio o dei fabbricati di pertinenza, con componenti aderenti o integrati nei tetti medesimi, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda.
3. Al di fuori dei casi di applicazione dei requisiti per l'utilizzo di energia da fonti rinnovabili previsti della [D.A.L. n. 967 del 20/7/2015](#) per la realizzazione degli impianti solari termici e/o fotovoltaici a servizio di fabbricati esistenti va comunque privilegiata l'installazione di pannelli sulla copertura dell'edificio o sui fabbricati di pertinenza, con componenti aderenti o integrati nei tetti medesimi, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda. Solo qualora la presenza di vincoli ambientali, storici o architettonici o la particolare conformazione della copertura di fabbricati esistenti non consentano l'installazione sul tetto, gli impianti possono essere installati su area scoperta, preferibilmente sul retro dell'edificio cui sono pertinenti, su strutture autonome di altezza minima da terra non superiore a 2,00 m. Qualora l'installazione degli impianti configuri un sistema di piedritti e di elementi orizzontali e/o inclinati, devono essere previste discontinuità tali da evitare la creazione di manufatti assimilabili a tettoie e garantendo la permeabilità dell'area sottostante. Dovrà essere comunque prevista idonea mitigazione dell'impatto visivo.
4. Le pompe di calore dovranno essere mitigate alla vista mediante idonee strutture.
5. Gli impianti di condizionamento di singole unità immobiliari, se realizzati all'interno del Centro Storico di Cesena e Roversano e dei Centri Storici minori, non dovranno interferire visivamente col prospetto principale del fabbricato.
6. L'installazione di tali apparecchiature in difformità dalle disposizioni del presente articolo, comporta il pagamento di una sanzione amministrativa pecuniaria da un minimo di € 258,00 a un massimo di € 800,00 .

Capo II REQUISITI GENERALI DI IGIENE, SICUREZZA, BENESSERE

ART. 118 - SMALTIMENTO DEGLI AERIFORMI

1. L'impianto di smaltimento dei prodotti della combustione deve garantire un'efficace espulsione degli aeriformi prodotti, il reintegro con aria esterna, affinché siano soddisfatte le esigenze di benessere respiratorio olfattivo e di sicurezza. I terminali delle canne di esalazione di qualsiasi prodotto aeriforme non devono interferire con aperture di ventilazione poste nelle vicinanze.
2. L'impianto deve inoltre assicurare la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento e la massima economia d'esercizio
3. Tutte le cucine e le zone di cottura, comunque alimentate, debbono essere provviste di sistemi atti a condurre i vapori e i prodotti della combustione a canne d'esalazione singole e indipendenti o collettive e ramificate, adibite solo a tale uso.
4. Tali canne dovranno essere condotte a tetto, dotate di comignoli realizzati e posizionati nel rispetto delle norme tecniche UNI-CIG e a distanza tale da non interferire con eventuali aperture di ventilazione sia essa naturale o artificiale.
5. Tali ambienti devono altresì essere dotati d'idonee aperture permanenti di ventilazione naturale diretta, realizzate nel rispetto delle norme tecniche sopra citate.
6. Per interventi di ristrutturazione in edifici preesistenti, in luogo delle canne di esalazione, ove non sia possibile rispettare la norma generale e sentito il parere del Servizio Igiene Pubblica, possono essere ammessi sistemi alternativi o per il trattamento o per l'allontanamento dei vapori di cottura (quali ad es.: filtri a carboni attivi, canne di esalazione a parete, ecc.).
7. Le canne d'esalazione delle cucine ad uso di attività di ristorazione o comunque non assimilabili a cucine ad uso familiare, devono essere realizzate con materiali impermeabili ai vapori ed ai gas ed essere idoneamente coibentate, al fine di evitare fenomeni di condensazione ed apprezzabili incrementi di temperatura negli ambienti attraversati. Devono inoltre essere sempre prolungate sino al tetto con scarico posto a distanza non inferiore ai ml 10 dalle pareti degli edifici circostanti, salvo elevazioni a maggiore altezza a giudizio dei soggetti preposti alla vigilanza in materia.
8. Gli impianti termici, le canne fumarie e le loro parti terminali, devono essere costruiti a regola d'arte, con materiali e componenti realizzati secondo le norme tecniche di sicurezza UNI-CIG, nonché nel rispetto di quanto previsto dalla legislazione vigente in materia, compresi i regolamenti adottati ai fini del contenimento dei consumi di energia.
9. Ove non sia predisposta l'installazione di apparecchi di combustione di tipo stagno, gli ambienti relativi devono essere dotati d'aperture di ventilazione realizzate nel rispetto delle norme tecniche.
10. Le canne fumarie, singole o collettive, a cui collegare le caldaie e gli apparecchi di riscaldamento degli ambienti e di produzione di acqua calda, comunque alimentati, nonché le stufe, i caminetti ed i forni alimentati a legna o simili apparecchiature, devono essere condotti al tetto.
11. Lo scarico dei prodotti della combustione deve essere localizzato in modo da non interferire con eventuali prese d'aria esterne e con aperture per ventilazione naturale o meccanica.
12. Per interventi sul patrimonio edilizio esistente è ammesso lo scarico a parete dei prodotti della combustione per i soli apparecchi alimentati a gas metano, nel rispetto delle indicazioni impiantistiche delle norme UNI-CIG e del DPR 412/93 e successive modifiche ed integrazioni qualora si verifichi la contemporaneità delle seguenti condizioni:
 - lo scarico dei prodotti non interferisca con prese d'aria esterne, con aperture per ventilazione naturale o meccanica, come previsto dalle norme UNI-CIG.
 - le opere previste non si configurino come interventi di ristrutturazione complessiva dell'edificio o degli impianti;
 - non si possa usufruire di canne fumarie esistenti e non ne sia consentita la costruzione di nuove con scarico a tetto;
 - non sia possibile l'attraversamento di piani sovrastanti.
13. Le prese d'aria per l'alimentazione degli apparecchi di tipo stagno possono essere poste a parete.
14. Il Comune, sentito il parere dell'AUSL-ARPA, nei casi in cui lo scarico dei prodotti della combustione, di qualunque impianto o apparecchio termico, interferisca con prese d'aria

esterne, o comunque crei disagio permanente alla fruibilità degli ambienti, determinando problemi igienico - sanitari, può ordinare interventi sulle canne fumarie, nonché in generale l'elevazione dello sbocco di condotti esistenti.

ART.119 - APPROVVIGIONAMENTO IDRICO

1. Tutte le unità immobiliari, sia ad uso residenziale sia ad uso lavorativo ivi compresi i depositi, devono essere provviste di servizi igienici al loro interno ed essere forniti d'acqua potabile.
2. Il numero dei servizi igienici e la distribuzione dell'acqua dovranno tenere conto ed essere proporzionati al numero dei locali abitabili e alle caratteristiche dell'utenza.
3. Le reti di distribuzione dell'acqua calda e fredda dell'impianto idrosanitario devono essere opportunamente progettate al fine di soddisfare le richieste di acqua calda e fredda da parte degli utenti, anche nei periodi di massima richiesta e devono essere progettate in modo da favorire la riduzione dei consumi e l'eliminazione degli sprechi.
4. Le modalità di prelievo e la rete di distribuzione per l'impianto idrico sanitario e per gli usi delle imprese alimentari, devono garantire i livelli di igienicità richiesti dalle norme vigenti
5. La qualità dell'acqua erogata deve rispettare le prescrizioni previste dalle norme vigenti in materia:
6. Il raccordo tra la fonte di approvvigionamento e l'impianto idro-sanitario deve essere realizzato in modo da evitare potenziali contaminazioni dell'acqua da parte di agenti esterni e da consentire la ispezionabilità di giunti, apparecchi e dispositivi: tra questi deve essere compresa una apparecchiatura che eviti la possibilità del riflusso delle acque di approvvigionamento (valvola unidirezionale di non ritorno, ecc.);
7. Deve essere evitata la contaminazione delle acque potabili da parte delle acque reflue; a tal fine, le condotte di acqua potabile devono essere poste ad idonea distanza da fognoli, pozzetti o tubature di fognatura e ad almeno 0,50 cm al di sopra di queste ultime. Quando non sia possibile rispettare le condizioni di cui sopra e in caso di intersezioni, le tubature fognarie (oltre ad essere realizzate in modo da evitare qualsiasi perdita) dovranno essere collocate (per il tratto interessato) in un cunicolo con fondo a pareti impermeabili e dotato di pozzetti di ispezione;
8. Sono consentiti all'interno degli organismi edilizi solo gli accumuli di acqua potabile previsti da apparecchiature specifiche, (come autoclavi, scaldacqua, ecc.); nel caso si rendano necessari altri tipi di accumulo va dimostrata l'idoneità delle vasche, sia al fine di prevenire contaminazioni sia al fine di permettere la periodica pulizia;
9. Le apparecchiature ad uso domestico per il trattamento delle acque potabili devono rispettare le prescrizioni dell'apposita normativa;
10. Il progetto deve prevedere gli accorgimenti, previsti dalla normativa, finalizzati a ridurre i consumi ed eliminare gli sprechi.

ART. 120 - SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE

1. Le acque reflue domestiche, le acque reflue industriali, le acque meteoriche devono essere smaltite mediante modalità tali da:
 - allontanare e rendere innocue le popolazioni microbiche e le sostanze patogene e potenzialmente patogene;
 - garantire un benessere respiratorio e olfattivo;
 - evitare, prevenire e ridurre l'inquinamento del suolo, delle falde e delle acque superficiali, delle reti acquedottistiche, nel rispetto delle prescrizioni vigenti in materia (inquinamento indiretto);
 - garantire dal rischio infettivo diretto (fognature a cielo aperto e rigurgiti) e dal rischio chimico.

2. A tal fine necessita che:
 - sia individuato il sistema idoneo di smaltimento per gli organismi edilizi localizzati in agglomerati o nuclei abitativi isolati (rete fognaria o altri sistemi individuali) affinché le acque reflue prima di essere consegnate al recapito finale rispondano alle caratteristiche indicate dalla normativa vigente;
 - le reti di scarico dell'organismo edilizio siano opportunamente dimensionate, ventilate ed ubicate in modo da garantire una buona evacuazione.

ART.121 - TENUTA ALL'ACQUA

1. Le chiusure verticali e superiori non devono consentire infiltrazioni d'acqua all'interno degli spazi di fruizione dell'organismo edilizio.
2. I solai di locali umidi (ad es. bagni, cantine ecc.) devono impedire le infiltrazioni d'acqua di condensa e di quella presente in rapporto all'uso.
3. Deve essere garantita un'adeguata impermeabilità degli elementi tecnici destinati alla distribuzione, allo smaltimento o, più in generale, al contenimento di liquidi.
4. Deve essere impedita la risalita dell'acqua per capillarità negli spazi per attività principale e secondaria.

ART. 122 - ILLUMINAMENTO NATURALE

1. Il controllo dell'illuminamento naturale è uno dei requisiti che concorrono al mantenimento dell'equilibrio omeostatico dell'uomo ed in particolare al soddisfacimento dell'esigenza di benessere visivo.
2. In riferimento ad ogni attività quindi e allo specifico compito visivo dell'utenza, l'illuminamento naturale è assicurato da tutti gli elementi tecnici di adeguate caratteristiche
3. Nel successivo Capo III per ciascuna categoria di locale e funzione sono previsti i parametri riguardanti i rapporti di illuminazione.

ART. 123 - OSCURABILITÀ

1. L'organismo edilizio deve essere progettato in modo che sia possibile negli spazi per attività principale ottenere un oscuramento opportuno in relazione alle attività dell'utente, al fine di contribuire anche al mantenimento dell'equilibrio omeostatico degli utenti .
2. Va pertanto tenuto conto delle seguenti condizioni:
 - svolgere l'attività di riposo e sonno;
 - svolgere le specifiche attività che richiedano l'oscuramento;
 - evitare i disagi provocati da un insufficiente controllo della luce entrante.
3. L'oscuramento deve essere regolabile secondo l'esigenza dell'utente.

ART. 124 - TEMPERATURA DELL'ARIA INTERNA

1. Il controllo della temperatura dell'aria interna concorre al mantenimento dell'equilibrio omeostatico dell'uomo ed in particolare al soddisfacimento dell'esigenza di benessere termometrico.
2. Negli spazi chiusi dell'organismo edilizio deve essere pertanto assicurata, nella stagione fredda, una temperatura dell'aria interna idonea allo svolgimento delle attività previste (benessere termico).
3. La temperatura dell'aria deve essere contenuta entro opportuni valori, oltre a non presentare eccessive disuniformità all'interno dello spazio.
4. Nella stagione fredda, se gli spazi chiusi sono riscaldati con un impianto termico o pompa di calore, la temperatura dell'aria deve essere opportunamente limitata al fine di contenere i consumi energetici.
5. Tutti gli edifici in cui è prevista la presenza di persone devono essere dotati di idoneo impianto di riscaldamento, tale da assicurare le condizioni di esercizio conformi a quanto previsto da specifiche norme tecniche ed in funzione della destinazione d'uso.

ART. 125 - VENTILAZIONE

1. Il controllo della ventilazione degli spazi chiusi è uno dei requisiti che concorrono al mantenimento dell'equilibrio omeostatico dell'uomo ed in particolare al soddisfacimento dell'esigenza del benessere termometrico e del benessere respiratorio-olfattivo.
2. La ventilazione negli spazi chiusi è finalizzata a:
 - controllare il grado di umidità relativa, per garantire adeguati livelli di benessere igrotermico invernale, contenere gli effetti della condensa del vapore ed evitare la formazione di colonie microbiche;
 - contribuire al raggiungimento di un sufficiente benessere igrotermico estivo;
 - assicurare le condizioni di benessere respiratorio olfattivo;
 - assicurare un adeguato ricambio d'aria, per evitare la presenza di impurità dell'aria e di gas nocivi;
 - assicurare l'afflusso dell'aria richiesta dalla combustione nei locali in cui sono installati apparecchi a combustione.
3. Al raggiungimento del requisito concorrono le caratteristiche tipologiche e di esposizione al vento dell'edificio.
4. I ricambi d'aria si distinguono in:
 - continui, se ottenuti attraverso la permeabilità degli infissi e attraverso le prese d'aria esterne, per rimuovere aria dagli ambienti interni recuperandone l'energia termica e correggendone l'igrometria;
 - discontinui, se avvengono con il controllo da parte dell'utente, ad esempio, tramite l'apertura delle finestre, oppure tramite la ventilazione meccanica comandata dall'utente.
5. Qualora la permeabilità degli infissi e le prese d'aria esterna non riescano a garantire il raggiungimento dei ricambi d'aria continui prescritti, occorre ricorrere anche alla ventilazione continua meccanica.
6. Nel successivo Capo III per ciascuna tipologia di vano e funzione sono individuati parametri di aroventilazione.
7. Negli spazi in cui viene mantenuta la destinazione d'uso in essere, qualora non si raggiungano i rapporti tra superficie delle aperture e superficie di pavimento previsti per le nuove costruzioni e non sia possibile, per vincoli oggettivi, intervenire sul numero e sulla dimensione delle aperture, il progettista dovrà evidenziare il valore del rapporto superficie

apribile/superficie del pavimento nella situazione esistente e di progetto, fermo restando che i livelli di prestazione di progetto non dovranno essere peggiorativi dell'esistente

8. La ventilazione artificiale è ammessa in sostituzione o ad integrazione di quella naturale nei seguenti locali:
9. servizi igienici; nelle abitazioni è ammessa quando esista già un altro servizio con aerazione naturale o in caso di monolocali, bilocali e alloggi di cui alla legge n° 166 del 1975;
10. antibagni, spogliatoi, magazzini di deposito e locali di servizio in cui non sia prevista la presenza continua di persone.
11. Nei casi sopra indicati, ove non diversamente previsto da specifica norma, devono essere assicurati almeno dieci ricambi volume –ambiente per ora.
12. Nei servizi igienici la ventilazione artificiale può avvenire con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione artificiale, con temporizzatore ritardante l'arresto di almeno 3 minuti.
13. Negli edifici multipiano la ventilazione artificiale può essere ottenuta anche mediante condotto collettivo ramificato, costruito a regola d'arte, che deve essere ad uso esclusivo dei locali di servizio ventilati.
14. Il ricambio dell'aria interna non deve comunque superare il 30% della portata dell'impianto.
15. La dotazione di un idoneo impianto di termoventilazione è requisito minimo per i locali pubblici di spettacolo e di riunione e per i locali ad uso commerciale e di servizio con permanenza di persone quando detti locali, per necessità od obblighi costruttivi e di esercizio, non possono essere sufficientemente o razionalmente aerati con finestre apribili.
16. Lo spazio o i locali in cui siano installate le macchine di ventilazione, dovranno essere accessibili in sicurezza tramite strutture fisse.
17. Per la classificazione degli impianti di trattamento dell'aria si richiama quanto indicato dalle norme UNI. Detti impianti devono essere realizzati nel rispetto delle norme di buona tecnica.
18. Gli impianti devono garantire il rispetto delle condizioni parametriche di esercizio (quali ad es. purezza e velocità dell'aria, temperatura, ecc.) definite dalle stesse norme tecniche e correlate alla tipologia d'uso del locale.
19. Le prese d'aria esterna devono essere posizionate, ove tecnicamente possibile, in conformità alla norma UNI applicabile e comunque ad almeno ml 4,00 dal suolo ed in zone sottratte ad azioni inquinanti.
20. Le condotte di espulsione dell'aria devono sfociare a tetto e devono essere posizionate e realizzate nel rispetto delle regole dell'arte; esse non devono interferire con aperture di prese d'aria naturale o artificiale.
21. Il funzionamento degli impianti non deve essere causa di disturbo per gli ambienti di vita circostanti; a tal fine, sono oggetto di valutazione tecnica gli incrementi del rumore di fondo e l'innalzamento della temperatura, conseguenti al funzionamento di detti impianti.
22. Nelle normali condizioni di occupazione ed uso degli alloggi, sia nei locali di abitazione sia in quelli accessori, le superfici interne delle pareti perimetrali nonché i soffitti dei locali con copertura a terrazzo, non devono presentare tracce di condensa permanente anche a causa di ponti termici. Negli ambienti per cui è previsto, per brevi periodi, un forte sviluppo di vapori (bagni, cucine e simili) è ammessa la presenza momentanea di umidità, quando siano previsti sistemi di ventilazione, evacuazione o assorbimento dell'acqua di condensa formatasi, tali da evitare danni permanenti. I sistemi adottati si ritengono idonei quando a mezz'ora dalla chiusura delle fonti di sviluppo di vapore le pareti interne degli ambienti non presentano tracce rilevanti di condensa.

ART. 126 - PROTEZIONE DALLE INTRUSIONI DI ANIMALI NOCIVI

1. In tutti gli edifici esistenti e di nuova costruzione vanno adottati specifici accorgimenti tecnici onde evitare l'intrusione di animali nocivi.

2. Per i piccioni devono essere adottate misure tali da rendere impenetrabili sottotetti, cantine, solai, vespai con intercapedini ventilate e spazi in genere, con grate e reti a maglie fitte, senza ostacolare l'aerazione.
3. Le aperture di canne di aspirazione e ventilazione devono essere munite di reti a maglie fitte alla loro sommità o in posizioni facilmente accessibili per eventuali controlli.
4. All'interno degli edifici, le condutture di scarico uscenti dai muri non devono presentare alcuna comunicazione con il corpo della muratura; deve essere assicurata la perfetta tenuta di tutti gli elementi del sistema fognario; i cavi elettrici, di T.V., telefonici, di pubblica illuminazione devono essere, di norma, posti in canalizzazioni stagne.
5. Tutti gli spazi interesterni (portici, androni, ecc.), le corti, i cortili e le chiostrine, devono presentare superfici senza distacchi e crepe sia nelle pareti che nei pavimenti; nelle cantine, le connessioni di pavimenti e pareti devono essere stuccate.

ART. 127 - SICUREZZA CONTRO LE CADUTE E RESISTENZA AD URTI E SFONDAMENTI

Per tutte le funzioni, e tutti gli spazi dell'organismo edilizio e delle sue pertinenze, in presenza di componenti tecnologici come:

- scale interne ed esterne, parapetti, pareti barriere di protezione in genere, forature esterne (finestre, ecc.) coperture;
- pavimentazioni (limitatamente agli spazi di uso comune o aperti al pubblico);
- qualunque altro elemento che possa costituire pericolo ai fini della sicurezza contro le cadute (es. coperture);

L'altezza, le dimensioni e le caratteristiche delle eventuali forature esterne (finestre, porte-finestre che non prospettano su balconi o terrazzi, ecc.), la resistenza alle spinte orizzontali di parapetti e di barriere di protezione in genere devono essere tali da evitare cadute.

I materiali, la conformazione e il dimensionamento degli spazi devono essere tali da evitare il rischio di cadute per gli utenti, in particolare per quanto riguarda il pericolo di scivolamento.

Gli elementi tecnici devono resistere a urti da corpo pesante senza essere attraversati, asportati e senza distacchi di parti e caduta di frammenti contundenti o taglienti, al fine di salvaguardare la sicurezza degli utenti e la sicurezza da intrusioni di persone.

Tutte le coperture, potendo essere praticabili da personale specializzato per le eventuali manutenzioni, devono resistere all'urto che potrebbe causare una persona cadendo sulla stessa.

Ogni componente tecnologico in qualsiasi spazio dovrà presentare caratteristiche tali da garantire la resistenza ai sovraccarichi specificati dalla normativa vigente.

Le intensità da assumere per i sovraccarichi variabili verticali e orizzontali ripartiti e per le corrispondenti azioni locali concentrate, comprensive degli effetti dinamici ordinari sono contenute nelle norme specifiche.

Si indicano alcuni livelli di prestazione di elementi costruttivi:

SCALE (interne ed esterne all'unità immobiliare o all'organismo edilizio, di uso comune, quelle in spazi aperti al pubblico e quelle situate nei luoghi di lavoro):

- le scale devono essere dotate, sui lati aperti, di parapetto o difesa equivalente dalle cadute, oltre a essere munite di corrimano posto ad un'altezza di 1,00 m;
- le scale di larghezza superiore a 3 m devono essere dotate anche di corrimano centrale;
- le rampe devono essere preferibilmente rettilinee e avere non meno di tre e non più di quindici gradini; i gradini devono essere a pianta rettangolare, avere pedate ed alzate di dimensioni costanti, rispettivamente non inferiori a 30 cm (pedata) e non superiore a 17 cm (alzata)
- le rampe non rettilinee, i gradini a pianta trapezoidale, sono ammessi, con esclusione degli edifici pubblici e di uso pubblico, a condizione che venga rispettata la larghezza utile di

passaggio non inferiore a cm.80 misurata garantendo una pedata di larghezza non inferiore a cm.25.Dovrà inoltre essere previsto doppio corrimano.

- la pedata deve essere almeno 30 cm, misurata a 40 cm dal montante centrale o dal parapetto interno e purché vi siano pianerottoli di riposo ogni 15 alzate;
- le rampe ad uso comune devono avere larghezza non inferiore a 1,2 m e una pendenza costante all'interno di ogni tratto;
- le porte devono aprirsi in corrispondenza dei pianerottoli e l'apertura delle stesse non deve interferire con la percorribilità degli spazi su cui si aprono;
- i pianerottoli devono avere almeno la stessa larghezza delle rampe;
- nelle pareti delle scale, per un'altezza di 2 m dal piano di calpestio, non devono esserci sporgenze;
- il corrimano lungo la parete non deve sporgere più di 8 cm e le estremità devono essere arrotondate verso il basso o rientrare, con raccordo, verso le pareti stesse.

PARAPETTI, CORRIMANO E PARETI (in tutti gli spazi):

- i parapetti e i corrimano, alla quota del bordo superiore, e le pareti degli spazi, alla quota di 1,00 m dal rispettivo piano di calpestio, non devono presentare deformazioni sotto l'azione dei sovraccarichi orizzontali di cui alla tabella precedente; i sovraccarichi orizzontali vanno considerati sui singoli elementi e non sull'edificio nel suo insieme;
- i parapetti devono avere un'altezza, rispetto al livello più alto di calpestio, non inferiore a 1,00 m;
- i parapetti e le pareti non devono essere scalabili;
- i parapetti e le pareti non devono presentare vuoti di dimensioni tali da consentire il passaggio di una sfera di 0,10 m di diametro.
- i parapetti e le pareti, realizzati in vetro e installati ad altezza inferiore a 1,00 m dal piano interno di calpestio, devono avere caratteristiche di resistenza conformi a quanto indicato nella tabella relativa ai sovraccarichi orizzontali sopra riportata.

FORATURE ESTERNE (in tutti gli spazi):

- i bancali delle finestre (comprese anche quelle che arrivano a pavimento) devono avere altezza non inferiore a 1,00 m e rispondere a tutte le caratteristiche già indicate per i parapetti;
- le superfici finestrate installate in zona superiori a m 1,50 di altezza rispetto al piano di calpestio devono essere tali da rendere possibile la pulizia e la sostituzione dei vetri dall'interno, salvo specifici sistemi di pulizia appositamente previsti e rispondenti alle norme di sicurezza e antinfortuno; l'apertura di dette superfici finestrate deve essere assicurata con sistemi manovrabili dal basso.

PAVIMENTAZIONI (limitatamente agli spazi di circolazione ad uso comune o agli spazi aperti al pubblico):

- non devono avere superfici sdrucchiolevoli i pavimenti di ingressi, pianerottoli e scale interne ed esterne, camminamenti, marciapiedi esterni e comunque tutti i pavimenti di percorsi che costituiscono vie di fuga in caso di pericolo di qualsiasi tipo, affinché sia garantita la percorrenza senza rischi di cadute anche in caso di emergenza;
- per i pavimenti esterni si deve tenere conto anche della possibile presenza di lamine d'acqua, portate dal vento.

Tutte le superfici fragili (vetri, specchi e superfici similari), anche in relazione alla loro funzione e posizione, devono essere realizzate ed installate conformemente alla regola dell'arte ed in modo tale da fornire sufficienti garanzie di sicurezza contro il pericolo costituito dalla possibile rottura delle lastre, per urti od altra causa.

ART. 128 - SICUREZZA DEGLI IMPIANTI

Gli impianti a servizio di tutti gli spazi dell'organismo edilizio devono essere concepiti e realizzati in modo tale da garantire il massimo grado di sicurezza per gli utenti e per gli operatori, oltre a dover rispondere ad esigenze di fruibilità e sono progettati e realizzati a regola d'arte, utilizzando materiali certificati.

ART. 129 - ISOLAMENTO ACUSTICO

Il controllo dei requisiti acustici dei locali è uno dei requisiti che concorrono al mantenimento dell'equilibrio omeostatico dell'uomo ed in particolare al soddisfacimento dell'esigenza del benessere uditivo.

L'opera deve essere concepita e costruita in modo che il rumore, cui sono sottoposti gli occupanti e le persone situate in prossimità, si mantenga a livelli che non noccano alla loro salute e tali da consentire soddisfacenti condizioni di sonno, di riposo e di lavoro.

La principale norma di riferimento è il [DPCM 05.12.1997](#).

ART. 130 - CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI

L'organismo edilizio ed i relativi impianti di riscaldamento, raffreddamento ed aerazione devono essere concepiti e costruiti in modo che il consumo di energia durante l'utilizzazione dell'opera sia moderato, tenuto conto delle condizioni climatiche del luogo, senza che ciò pregiudichi il benessere termico degli occupanti. E' integralmente richiamata la [deliberazione della Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna 20.07.2015, n 967](#) e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 131 - ASSENZA DI BARRIERE ARCHITETTONICHE

Gli organismi edilizi, a qualunque funzione sia o destinati le loro parti e le loro pertinenze non devono presentare:

- ostacoli fisici fonte di disagio per la mobilità di chiunque ed in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea;
- ostacoli che impediscano la comoda e sicura utilizzazione di spazi, attrezzature e componenti;
- ostacoli all'orientamento e alla riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque ed in particolare per i non vedenti, gli ipovedenti ed i sordi.

I livelli di prestazione sono articolati in:

- **accessibilità**, cioè possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'organismo edilizio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruirne spazi ed attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza ed autonomia: l'accessibilità consente nell'immediato la totale fruizione dell'organismo edilizio e delle sue unità immobiliari;
- **visitabilità**, cioè possibilità, anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di accedere agli spazi di relazione e ad almeno un servizio igienico di ogni unità immobiliare. Sono spazi di relazione gli spazi per attività principale e secondaria come il soggiorno o il pranzo dell'alloggio e quelli dei luoghi di lavoro, servizi ed incontro, nei quali il cittadino entra in rapporto con la funzione ivi svolta. La visitabilità rappresenta quindi un livello di accessibilità limitato ad una parte dell'organismo edilizio o delle sue unità immobiliari, consentendo le relazioni fondamentali anche alla persona con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale;
- **adattabilità**, cioè la possibilità di modificare nel tempo lo spazio costruito, a costi limitati, allo scopo di renderlo completamente ed agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale. L'adattabilità rappresenta quindi un livello ridotto di qualità, potenzialmente suscettibile, per originaria previsione progettuale, di trasformazione in livello di accessibilità; l'adattabilità è, pertanto, un'accessibilità differita.

La soluzione progettuale, fermi restando i livelli richiesti dalla normativa e il rispetto delle prescrizioni descrittive relative ai singoli spazi ed elementi normati, garantisce l'effettivo soddisfacimento dell'esigenza.

Si richiamano i contenuti di cui alla [L13/89](#) ed al [DM236/89](#).

ART. 132 - DISPONIBILITA' DI SPAZI MINIMI

Gli spazi per attività principale e secondaria dell'organismo edilizio devono rispondere alle esigenze connesse allo svolgimento delle attività previste mediante un'adeguata distribuzione e dimensionamento dello spazio, tenuto conto:

- delle possibili sovrapposizioni e/o contemporaneità delle singole attività e dei movimenti che le persone devono compiere in relazione alle attività abitative o lavorative previste;
- della dotazione di attrezzature.

Nel successivo capo III per ciascuna tipologia di vano e di funzione sono indicati i parametri dimensionali minimi.

ART. 133 - DOTAZIONI IMPIANTISTICHE MINIME

Gli spazi devono essere dotati delle attrezzature impiantistiche minime necessarie per lo svolgimento delle attività previste. La posizione delle attrezzature impiantistiche deve garantire l'effettiva possibilità d'uso.

CUCINA (spazio per attività principale):

- un terminale collegato alla rete di distribuzione dell'acqua potabile calda e fredda, dotato di rubinetto/i per la regolazione della temperatura da parte dell'utente (miscelatore) e per la regolazione della portata;
- un terminale (collegato alla rete di distribuzione dell'acqua potabile) dotato di rubinetto e predisposto per il collegamento con un'eventuale lavastoviglie, se l'installazione non è prevista in altro locale apposito all'interno dell'alloggio;
- due terminali distinti per lo scarico di acque domestiche provenienti dal lavello e dalla lavastoviglie;
- un lavello di dimensioni tali da consentirne un uso appropriato ;
- terminali per l'erogazione di gas per il collegamento con l'apparecchiatura cucina e, ove sia presente, con la caldaia dell'impianto termico;
- una canna per l'espulsione all'esterno, mediante aspirazione meccanica, di una quantità d'aria tale da ottenere il numero di ricambi d'aria idoneo;
- impianto elettrico progettato e realizzato secondo la normativa vigente.

BAGNO (spazio per attività secondaria):

- tre terminali, a servizio del lavabo, del bidet e della vasca da bagno o piatto doccia, dotati di rubinetto/i collegati alla rete di approvvigionamento dell'acqua potabile calda e fredda per l'erogazione di un'adeguata quantità d'acqua con temperatura regolabile da parte dell'utente (miscelatore). Per i "bagni ridotti" non occorre il relativo terminale se non è prevista la vasca.
- un terminale, a servizio del water, per l'erogazione di una quantità d'acqua tale da garantire la pulizia del water stesso (regolabile);
- un terminale a servizio della lavatrice, dotato di rubinetto (se non previsto in altro spazio dell'alloggio);
- tre terminali per lo scarico di acque domestiche, collegati al bidet, al lavabo ed alla vasca da bagno o piatto doccia;
- un terminale, collegato al water, per lo scarico delle acque fecali;
- un terminale per lo scarico della lavatrice, se è previsto l'approvvigionamento idrico per la stessa;
- i seguenti apparecchi idrosanitari: water; bidet, lavabo, vasca o piatto doccia (la vasca o il piatto doccia devono esistere almeno in un bagno per ogni alloggio; non sono indispensabili nel bagno "ridotto");
- impianto elettrico progettato e realizzato secondo le norme vigenti.

Sono fatte salve le normative specifiche per l'edilizia alberghiera e per il soggiorno temporaneo.

CAPO III – REQUISITI IGIENICI DEI LOCALI

ART. 134 - CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI

1. Sono locali abitabili o usabili quelli in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone; essi sono definiti di Categoria A e sono articolati secondo la classificazione contenuta nell'articolo successivo.
2. Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata nel tempo e per ben definite operazioni; essi sono definiti di Categoria S e sono articolati secondo la classificazione contenuta nell'articolo successivo.
3. I locali non espressamente elencati negli articoli successivi sono classificati per analogia.

ART. 135 - LOCALI DI CATEGORIA A

1. I locali di categoria A sono classificati, in base alla tipologia d'uso, nel modo seguente:
 - a) Categoria A1: residenza;
 - b) Categoria A2:
 - 1) Cat. A2.1: uffici e studi (pubblici e privati) di enti, associazioni, libero professionali, direzionali e assimilabili, ambulatori e poliambulatori;
 - 2) Cat. A2.2: locali ad uso commerciale, esposizioni e mostre;
 - 3) Cat. A2.3: pubblici esercizi, servizi ricreativi e culturali privati, sale di riunione e di lettura, biblioteche, sale di ristoranti, mense collettive, self-service e assimilati;
 - 4) Cat. A2.4: artigianale di servizio.
 - c) Categoria A3: laboratori artigianali ed industriali di produzione e trasformazione, lavanderie artigianali ed industriali, officine meccaniche ed autorimesse non destinate al solo posteggio dei mezzi, magazzini e depositi in cui la permanenza delle persone non sia saltuaria, laboratori di produzione, conservazione, trasformazione, manipolazione di prodotti alimentari, macelli;
 - d) Categoria A4:
 - 1) Cat. A4.1: alberghi, pensioni, strutture per il soggiorno temporaneo delle persone;
 - 2) Cat. A4.2: case di cura, ospedali, centri di assistenza socio-sanitaria;
 - 3) Cat. A4.3: locali di divertimento, di spettacolo e per attività sportive (cinema, discoteche, piscine e assimilabili);
 - 4) Cat. A4.4: scuole pubbliche e private.
 - e) Categoria A5: locali di ricovero e sosta per animali (canili, stalle, porcili e assimilabili).

ART. 136 - LOCALI DI CATEGORIA S

1. I locali di categoria S, sono quei vani nei quali la permanenza delle persone è limitata ad attività secondarie.

CAPO IV- REQUISITI IGIENICI DEGLI ALLOGGI

ART. 137 - CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI D'ABITAZIONE

1. Sono definiti di Categoria A1 i locali adibiti a residenza quali cucina, soggiorno, pranzo, tinello, studio, camera da letto, locali in genere posti ai piani abitabili.
2. Sono definiti locali o ambienti accessori per la civile abitazione di categoria S i locali nei quali la permanenza delle persone è limitata ad attività secondarie quali: servizi igienici e bagni in genere, antibagni, cucine in nicchia, tavernette, autorimesse, lavanderie, stenditoi, stirerie, spogliatoi, corridoi, atri e simili, ripostigli, guardaroba, cantine, centrali termiche e simili.

ART. 138 - CARATTERISTICHE E DIMENSIONI DEI LOCALI DI ABITAZIONE DI CATEGORIA A1

1. L'altezza utile dei locali di abitazione di categoria A1 non deve essere inferiore a ml 2,70; nel caso di soffitti e tetti inclinati ed in presenza di zone soppalcate, tale misura è da intendersi come altezza utile media . In nessun punto del locale l'altezza può essere inferiore a ml 2,00. Per la definizione di altezza utile si fa riferimento alla DAL 279/2010. Fermi restando i limiti precedenti riferiti all'altezza media così calcolata, non vanno computati nel calcolo della superficie del vano, gli spazi di altezza inferiore a ml 2,00 per i locali di cat. A, fatti salvi i casi di recupero dei sottotetti esistenti; tali spazi potranno essere chiusi con opere murarie o arredi fissi da evidenziare negli elaborati di progetto. Possono essere previste –per limitate porzioni di singoli vani - altezze inferiori delimitate da elementi di arredo non strutturali.
2. Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono ammessi valori inferiori delle altezze, qualora non si intervenga sulle strutture orizzontali e/o non sia possibile adeguare le altezze esistenti dei vani per vincoli oggettivi (edifici vincolati, classificati, normativa sismica, ecc.) nel rispetto delle seguenti condizioni: i vani di categoria A1 mantengano la destinazione originaria legittimata da titoli edilizi; non vengano a crearsi nuove unità immobiliari con altezza non regolamentare. L'altezza non potrà comunque essere inferiore a ml 2,40.
3. Tutti i locali di cat. A devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni. Le finestre devono distribuire regolarmente la luce nell'ambiente. Il rapporto tra la superficie della finestra e del pavimento deve essere non inferiore a 1/8.
4. I locali abitabili che presentino ostacoli alla diffusione della luce (balconi, porticati o aggetti sovrastanti di profondità superiore a ml 1), devono essere progettati in modo da soddisfare anche il requisito del 2% relativamente al fattore medio di luce diurna.

Il requisito si intende convenzionalmente soddisfatto se sono rispettate le seguenti condizioni:

- a) rapporto di illuminazione maggiore a 1/8 (0,125);
 - b) superfici vetrate con coefficiente di trasparenza maggiore di 0,7;
 - c) profondità dei vani, misurata perpendicolarmente al piano della parete finestrata, minore od uguale a 2,5 volte l'altezza utile dei vani stessi;
 - d) per vani che si affacciano sotto i porticati, il rapporto illuminante R va calcolato con riferimento alla superficie del pavimento dell'ambiente interessato, aumentato della quota di superficie del porticato prospiciente l'ambiente stesso;
 - e) per vani con superficie illuminante interessata da balconi, o aggetti sovrastanti di profondità superiore a ml 1, la dimensione minima della superficie illuminante definita dal rapporto $R > 1/8$, dovrà essere incrementata di mq 0,05 ogni cm 5 di ulteriore oggetto oltre il metro;
 - f) la superficie illuminante va conteggiata al netto di velette, elementi strutturali o altro che ostruisca o riduca l'effettiva superficie illuminante.
5. Qualora i vani si affaccino esclusivamente su cortili, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:
 - a) L'area dei cortili deve risultare maggiore o uguale ad 1/5 della somma delle superfici che la delimitano (senza detrazione dei vuoti);

- b) L'altezza massima dei muri che delimitano il cortile deve risultare inferiore od uguale a 1,5 volte la media delle distanze fra le pareti opposte;
 - c) La distanza normale minima da ciascuna finestra al muro opposto deve risultare maggiore di ml 6,00;
 - d) L'area dei cortili si intende netta da quella delle proiezioni orizzontali dei ballatoi o di qualsiasi altra sporgenza sottogronda che risulti maggiore o uguale a 1/20 dell'area del cortile.
6. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che mantengono la destinazione residenziale precedente, qualora non si raggiungano i livelli previsti e non sia possibile intervenire per vincoli oggettivi sul numero e la dimensione delle aperture (edifici vincolati e/o classificati), il progettista dovrà precisare il valore del fattore medio di luce diurna o del rapporto R raggiunto in fase di progettazione, nonché gli interventi proposti per conseguire un eventuale miglioramento della condizione preesistente.
7. Per il recupero alla residenza di spazi precedentemente destinati ad altra attività, nella stessa situazione precedente (vincoli esterni), il requisito si intende rispettato se $R > 1/15$.
8. Ad ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14,00 per i primi quattro abitanti e mq 10,00 per ciascuno dei successivi. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14,00. L'alloggio monostanza per una persona deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28,00, non inferiore a mq 38,00 se destinato a due persone.
Nelle aree di completamento e di espansione nei casi di nuova costruzione, di ampliamento e di ristrutturazione totale di edifici, il numero degli alloggi aventi superficie inferiore a mq 50 di SUL non deve superare il 50% del numero totale degli alloggi dell'intervento edilizio.
9. La superficie dei locali d'abitazione di categoria A1 deve rispettare le seguenti dimensioni:
- a) vani abitativi in genere (tinello, studio, sala gioco, ecc.): non inferiore a mq 9,00;
 - b) superfici minime per locali ad uso specifico:
 - 1) cucina: mq 9,00; sono consentite cucine in nicchia aventi superficie di almeno mq 3,00 in appartamenti di superficie netta inferiore ai mq 100; le cucine in nicchia devono avere un'ampia comunicazione con il locale soggiorno (minimo ml 1,50); nelle cucine deve essere assicurato un idoneo sistema di aspirazione di fumi ed esalazioni, prima che si diffondano;
 - 2) cucina in nicchia e soggiorno: mq 17,00;
 - 3) pranzo, soggiorno e camera da letto a due posti: mq 14,00;
 - 4) camera da letto a un posto: mq 9,00;
 - 5) bagno: mq 4,00.
- La dimensione planimetrica minima non deve essere inferiore a m.2,10.
10. Ogni unità edilizia, anche monostanza, deve essere dotata di una stanza o soggiorno-pranzo, di una cucina o zona cottura, di un servizio igienico idoneamente disimpegnato completo di W.C., lavabo, bidè, vasca o doccia.
11. Per gli interventi di edilizia sovvenzionata e di edilizia residenziale pubblica in generale è consentito, limitatamente agli alloggi di superficie non superiore a mq 45,00 e destinati a non più di due persone, di realizzare soggiorni con "posto cottura", munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli, di superficie non inferiore a mq 14,00 ([art. 6 del D.M. 5 luglio 1975](#)).
12. Due locali adiacenti possono essere considerati come ambiente unico quando l'apertura di comunicazione fra i due locali misura almeno ml 2,00 di larghezza, in tal caso, ai fini di quanto stabilito ai commi 3 e 4, si devono sommare i R.I.A. e le superfici.

ART. 139 - CARATTERISTICHE E DIMENSIONI DEI LOCALI ACCESSORI DI CATEGORIA S

1. I locali accessori di categoria S, ove non sia diversamente stabilito da norme speciali del

presente regolamento, devono rispettare i seguenti parametri:

- altezza media non inferiore a ml 2,40 con una altezza minima di ml 1,80 ad eccezione delle cantine e delle autorimesse che possono avere una altezza media pari a ml 2,00.
- 2. I servizi igienici possono essere "ciechi", purché dotati di aspirazione forzata con canna di esalazione al tetto, solo nel caso in cui vi sia un servizio già dotato di aerazione naturale o qualora siano inseriti in unità abitative minimali (monolocali o bilocali) o si tratti di alloggi per i quali si applicano le disposizioni della legge 27 maggio 1975, n. 166 e successive modifiche ed integrazioni.
- 3. I servizi igienici devono avere una superficie minima di mq 4,00 con un lato non inferiore a ml 1,10. Il servizio igienico deve essere completamente rivestito con materiale lavabile e impermeabile fino ad un'altezza minima di ml 2,00; tale prescrizione si applica anche per l'antibagno qualora sia presente un lavabo o una doccia.
- 4. I servizi igienici ed i bagni non possono avere accesso diretto dai locali di categoria A se non attraverso un disimpegno o antibagno. Nel caso di unità edilizia con più servizi igienici, almeno un bagno deve avere le caratteristiche precedenti mentre per gli altri è consentito l'accesso dai locali a cui sono specificatamente attribuiti, ad esclusione delle cucine. È comunque vietato costruire servizi igienici all'esterno del fabbricato.
- 5. I bagni finestrati devono rispettare il rapporto aero-illuminante minimo di 1/12.

Art. 140 - LOCALI AI PIANI INTERRATI E SEMINTERRATI

- 1. I locali dei piani interrati e seminterrati non possono essere adibiti ad abitazione ma solo a servizi facenti parte dell'abitazione.
- 2. Sia i locali seminterrati che quelli interrati debbono avere aperture atte ad assicurare una costante naturale aerazione direttamente dall'esterno.

ART. 141 – CARATTERISTICHE DEI LOCALI SOPPALCATI

Fatta salva la definizione di soppalco prevista nella [DAL 279/2010](#) si definiscono di seguito le caratteristiche igienico sanitarie dei locali che possono ospitare soppalchi.

- a) Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio a destinazione residenziale sono ammessi soppalchi nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - L'altezza minima nel caso di soffitto orizzontale sia > di ml 2,20; nel caso di soffitto inclinato, l'altezza minima dovrà essere > di ml 1,80 e l'altezza media > di ml 2,20;
 - Le zone abitabili dei soppalchi siano aperte e la parte superiore munita di balaustra;
 - Ai fini del calcolo del rapporto di illuminazione e di aerazione, i livelli di prestazione dei requisiti siano calcolati anche sulla effettiva superficie utilizzabile complessiva della parte a soppalco;
 - L'altezza media della parte non soppalcata deve essere > di ml 2,70.
- b) Negli interventi di nuova costruzione a destinazione residenziale e **comunque negli alloggi minimi**, sono ammessi soppalchi a condizione che l'altezza delle singole parti non sia inferiore a ml 2,40 per soffitti orizzontali; con valore minimo non inferiore a ml 1,80 per soffitti inclinati e con altezza virtuale non inferiore a ml 2,40 ($h_v = V/S$). L'altezza media della parte non soppalcata dovrà essere non inferiore a ml 2,70 ($h_v = V/S$). Le zone abitabili dei soppalchi devono essere aperte e la parte superiore munita di balaustra.
- c) Per la determinazione del R.I.A, si assume quale superficie di riferimento quella complessiva del vano (superficie del soppalco e della zona sottostante) e quale superficie illuminante quella complessiva di tutte le aperture finestrate dell'ambiente.
- d) I soppalchi all'interno dei locali produttivi, non costituiscono aumento di superficie utile nei casi in cui:
 - La destinazione d'uso sia quella a deposito o a servizi;
 - Le zone di affaccio verso il locale sottostante siano aperte e munite di balaustra;

- Sono garantiti i rapporti di illuminazione e di aerazione, nonché rispettate le norme igienico – sanitarie sui luoghi di lavoro in riferimento alla destinazione d'uso sia dei locali sottostanti sia del soppalco.

CAPO V - REQUISITI IGIENICI PER ALTRE TIPOLOGIE D'USO

ART. 142 - LOCALI DI CATEGORIA A2.

1. I locali di Categoria A2.1 sono equiparati a locali di categoria A1; essi pertanto devono rispettare i seguenti requisiti:
 - a) superficie non inferiore a mq 9,00;
 - b) altezza media ponderata non inferiore a ml 2,70 e altezza minima non inferiore a ml 2,00;
 - c) RIA non inferiore a 1/8 (0,125);
2. I locali di categoria A2.2 - A2.3 - A2.4, ove non sia diversamente stabilito da norme di legge o da disposizioni speciali del regolamento, devono rispettare i seguenti requisiti:
 - a) per le attività commerciali e per artigianato di servizio, altezza minima di ml 2,70;
 - b) per le altre attività altezza media ponderata non inferiore a ml 3,00, con altezza minima non inferiore a ml 2,70;
 - c) per attività a ridotto impatto igienico-sanitario di superficie utile non superiore a mq 50,00 (ad esempio: artigianato di servizio, piccole attività commerciali), può essere ammessa un'altezza media non inferiore a ml 2,70 con altezza minima non inferiore a ml 2,00;
 - d) rapporto di illuminazione non inferiore a 1/8 (0,125);
 - e) rapporto di aerazione non inferiore a 1/16 (0,0625);
 - f) superficie minima di mq 20,00.

La dimensione planimetrica minima non deve essere inferiore a m.2,10.

ART. 143 - LOCALI DI CATEGORIA A3.

I locali di categoria A3, ove non stabilito diversamente da disposizioni speciali del presente regolamento, devono rispettare i seguenti requisiti:

- a) altezza media ponderata non inferiore a ml 3,00 con altezza minima di ml 2,70;
- b) rapporto di illuminazione non inferiore a 1/8 (0,125);
- c) rapporto di aerazione non inferiore a 1/16 (0,0625);
- d) superficie minima di mq 20,00.

ART. 144 - LOCALI DI CATEGORIA A4.

I locali di categoria A4, ove non sia diversamente stabilito da specifiche norme di legge o da norme speciali del presente regolamento, devono rispettare i seguenti requisiti:

- altezza minima di ml 3,00;
- R.I.A non inferiore a 1/8 (0,125);
- superficie minima di mq 9,00 per i locali assimilabili a locali di vita e di mq 20,00 per i locali di lavoro.

Per ogni altra caratteristica si rimanda comunque alla normativa specifica in materia.

ART. 145 - LOCALI DI CATEGORIA A5.

I locali di categoria A5, finalizzati alla specificità di utilizzo dell'allevamento, devono rispettare le norme vigenti in materia e garantire idonee condizioni ergonomiche degli animali allevati.

ART. 146 - ILLUMINAZIONE NATURALE E ARTIFICIALE E RAPPORTO DI AERAZIONE

1. Fatte salve motivate esigenze tecniche, da valutare da parte degli organi competenti, i locali di vita e di lavoro devono sempre essere illuminati con luce naturale, distribuita uniformemente con R.I. non inferiore a 1/8. La superficie illuminante, comunque, deve essere realizzata al 50% con elementi a parete.
2. L'intensità, la qualità, la distribuzione delle sorgenti di luce artificiale devono essere idonee allo svolgimento dello specifico compito visivo integrando, ove necessario, con sistemi di illuminazione localizzata.
3. In tutti gli ambienti di lavoro (escluso gli uffici), fatte salve motivate esigenze tecniche da valutare da parte degli organi competenti, dovrà essere garantito il requisito dell'aerazione naturale.
La superficie aerante, non inferiore ad 1/16 della superficie del locale, dovrà essere uniformemente distribuita e realizzata esclusivamente con aperture finestrate non

computando porte, portoni di ingresso e uscite di sicurezza.

ART. 147 - LOCALI INTERRATI E SEMINTERRATI

1. Fermo restando quanto previsto dal [DPR n. 303 del 1956](#), è vietato adibire i locali chiusi interrati a lavorazioni con esalazioni nocive o che espongono i lavoratori a temperature eccessive; lo stesso divieto si applica nel caso in cui i locali non rispondano ai requisiti dimensionali stabiliti dal presente regolamento.
2. L'utilizzo del locale di cui al comma 1, è comunque subordinato alla presenza di specifici presidi tecnici integrativi per aerazione, illuminazione e sicurezza da parte dell'AUSL-ARPA.

ART. 148 - LOCALI ACCESSORI A SERVIZIO DI ATTIVITÀ

Sono locali o ambienti accessori a servizio di attività: servizi igienici, docce, antiservizi, spogliatoi collettivi, ripostigli, depositi, magazzini, mense, ambulatori aziendali, archivi.

I locali accessori a servizio di attività devono rispettare i seguenti requisiti:

- A. **Servizi igienici, docce, antiservizi:** essi sono equiparati ai locali di categoria S1; essi devono rispettare i seguenti parametri:
- 1) altezza media ponderata non inferiore a ml 2,40 con altezza minima di ml 2,00;
 - 2) R.I.A. non inferiore a 1/12 (0,083); sono ammessi locali non aerati ed illuminati dall'esterno purché dotati di ventilazione forzata, capace di garantire almeno 10 ricambi aria per ora o soluzioni tecniche equivalenti, ed idoneamente illuminati con luce artificiale;
 - 3) superficie minima di mq 1,00 elevata per i servizi igienici a mq 1,20 con un lato di almeno ml 1,00;
 - 4) nei locali di lavoro deve essere messa a disposizione dei lavoratori acqua potabile in quantità sufficiente,
 - 5) tutti gli insediamenti devono essere forniti di W.C. e antibagno, convenientemente riscaldati nella stagione fredda, separati per sesso, negli insediamenti con oltre 10 addetti, con porte e pareti divisorie a tutta altezza e in numero non inferiore per persone occupate o frazione per turno, a quanto stabilito dalla seguente tabella:

Utenti/Turno	WC
0 - 200	1/10
200 - 400	1/20
oltre 400	1/30

Quando si svolgono attività insudicianti, gli insediamenti devono essere forniti di docce con acqua calda e fredda; tali docce devono essere individuali, in locali distinti per i due sessi e riscaldate nella stagione fredda. Il numero delle docce deve essere congruo e comunque non deve essere inferiore a 1 ogni 5 persone addette o frazione per turno.

- 6) i lavandini devono essere in numero non inferiore, per persone occupate o frazione per turno, a quanto stabilito dalla seguente tabella:

Utenti/Turno	lavandini
0 - 200	1/5
200 - 400	1/10
oltre 400	1/15

- 7) i W.C. e le docce devono essere rivestiti con materiale lavabile e impermeabile fino ad un'altezza minima di ml 2,00. Docce e wc devono essere di norma costruiti in locali separati, in casi particolari può essere autorizzata la costruzione, in un unico locale, del W.C. e della doccia.

- B. **Spogliatoi:** in tutti gli insediamenti produttivi e per le attività che occupano più di 5 addetti, devono essere previsti locali spogliatoio distinti per sesso e arredati con armadietti a doppio scomparto e riscaldati durante la stagione fredda. Gli spogliatoi sono equiparati a locali di categoria S1; essi devono rispettare i seguenti parametri:

- 1) altezza media ponderale non inferiore a ml 2,40 con altezza minima di ml 2,00;
 - 2) R.I.A. non inferiore a 1/12 (0,083); sono ammessi locali non aerati ed illuminati dall'esterno purché dotati di ventilazione forzata che garantisca almeno 5 ricambi aria per ora o soluzioni tecniche equivalenti ed idoneamente illuminati con luce artificiale;
 - 3) superficie minima di mq 2,00 con lato minore non inferiore a ml 1,00; deve essere garantita comunque una superficie minima di mq 1,00 per ogni addetto occupato per turno.
- C. **Locali di riposo:** gli insediamenti produttivi caratterizzati dalla esposizione dei lavoratori a particolari rischi per la sicurezza e la salute, devono avere un locale di riposo loro riservato. I locali di riposo devono essere idoneamente arredati; essi devono essere riscaldati durante la stagione fredda; tali locali, ove non sia presente un locale infermeria devono essere provvisti di cassetta di medicazione. I locali di riposo sono equiparati a locali di categoria A1; essi devono rispettare i seguenti parametri edilizi :
- 1) altezza minima di ml 2,70;
 - 2) R.I.A. non inferiore a 1/8 (0,125);
 - 3) superficie minima non inferiore a mq 9,00 e comunque congrua rispetto al numero degli addetti occupati per turno nelle specifiche lavorazioni a rischio.
- Deve essere previsto un locale di riposo per i lavoratori fumatori.
- D. **Mense:** gli insediamenti produttivi che occupano più di 30 persone devono possedere un locale mensa, isolato dall'ambiente di lavoro e riscaldato nella stagione fredda. I locali mensa sono equiparati a locali di categoria A1; essi devono rispettare i seguenti parametri edilizi:
- 1) altezza minima di ml 2,70;
 - 2) R.I.A. non inferiore a 1/8 (0,125); sono ammessi locali non aerati ed illuminati dall'esterno purché idoneamente illuminati con luce artificiale e dotati di impianto di ventilazione artificiale o condizionamento; tali impianti devono essere preventivamente sottoposti al parere favorevole del Dipartimento di Prevenzione;
 - 3) superficie minima di mq 9,00 e comunque congrua rispetto al numero degli utilizzatori.
- E. **Ambulatori aziendali e locali infermeria.** Il datore di lavoro deve garantire la presenza dei presidi sanitari necessari per provvedere alle prime cure. Nei casi previsti dalla legge e comunque ove siano presenti più di 50 persone, gli insediamenti produttivi devono essere dotati di un locale infermeria idoneamente arredato, attrezzato, riscaldato, provvisto di lavandino ed acqua corrente. I locali destinati ad infermeria e ad ambulatorio aziendale sono equiparati a locali di categoria A1 e pertanto devono rispettare i seguenti parametri edilizi:
- 1) altezza minima di ml 2,70;
 - 2) R.I.A. non inferiore a 1/8 (0,125);
 - 3) superficie non inferiore a mq 9,00.
- F. **Depositi e magazzini, ripostigli, archivi.** Tali locali sono equiparati a locali di categoria S1 e pertanto devono rispettare i seguenti parametri edilizi :
- 1) altezza media non inferiore a ml 2,40 con altezza minima di ml 2,00;
 - 2) R.I.A. non inferiore a 1/12 (0,083).
 - 3) sono ammessi locali non aerati ed illuminati dall'esterno quando non è prevista la permanenza di persone. In tali locali, quando la permanenza del personale è saltuaria, deve essere previsto un impianto di ventilazione forzata atto a garantire almeno 5 ricambi aria per ora o soluzioni tecniche equivalenti; essi inoltre devono essere idoneamente illuminati con luce artificiale. Nel caso in cui in tali locali si svolga attività lavorativa in maniera costante o regolare, essi devono rispettare le caratteristiche proprie dei locali di lavoro.

Art. 149 - NORME IGIENICO-SANITARIE E COSTRUTTIVE PER L'INSTALLAZIONE DEI CHIOSCHI PER LA PRODUZIONE E VENDITA DI PIADINA

1. Nei chioschi per la produzione e vendita di piadina romagnola e generi di gastronomia, la preparazione dei vari prodotti è differenziata in base alle seguenti dimensioni:
 - a) SUPERFICIE UTILE NETTA di mq 9.00 (escluso bagno e antibagno ad uso del personale mq 3,5):

In tali chioschi è consentita la produzione, la preparazione e vendita di piadina con eventuale farcitura di salumi, formaggi e/o altri prodotti alimentari pronti all'utilizzo, confezionati o preincartati, prodotti da laboratori conformi alla normativa igienico sanitaria vigente;

b) SUPERFICIE UTILE NETTA di mq 14,00 (escluso bagno e antibagno ad uso del personale mq. 3,5):

In tali chioschi è consentito preparare anche gli ingredienti da utilizzare nella farcitura, limitatamente ai prodotti vegetali, alla cottura della salsiccia in budello e/o wurstel.

2. La tipologia deve rispettare le seguenti caratteristiche di base:

- a) tetto a due falde, con colmo parallelo al lato più lungo e con pendenza non superiore al 40% e individuazione del camino in colmo con comignolo parallelo alle falde;
- b) la linea di gronda dovrà essere evidenziata, sporgere lungo tutto il perimetro del chiosco e posizionata alla stessa quota su tutti i lati;
- c) forma rettangolare, con i lati che dovranno rispettare, in linea di massima, la proporzione di 2/3 salvo diversa valutazione in Conferenza di Servizi per gli ampliamenti e le sostituzioni degli esistenti;
- d) nella progettazione dei chioschi deve essere evidenziata la simmetria delle aperture, prevedendo che quelle della zona di vendita vengano chiuse con pannelli ad ala di gabbiano (incernierate nell'estremità superiore) con l'uso dei seguenti colori: base bianco crema (RAL9001), per le fasce verticali ed il cornicione rosso arancio (RAL 2001), per le porte, infissi e pannelli di chiusura verde maggio (RAL6017); i chioschi già autorizzati dovranno essere adeguati ai seguenti colori entro 5 anni;
- e) il materiale di costruzione dovrà essere a pannelli lisci escludendo legno, murature e calcestruzzo;
- f) non è consentita l'installazione di insegne sul chiosco o cartelli pubblicitari nelle aree pubbliche di pertinenza;
- g) la presenza del marchio della ditta sarà consentito come vetrofania o limitato alla fascia verticale della eventuale tenda solare;
- h) gli impianti tecnologici (come aspiratori, condizionatori, ecc.) dovranno essere realizzati all'interno della sagoma del chiosco.
- i) le tende, con oggetto non superiore a ml.2,00, saranno del tipo a bracci estensibili e dei colori del chiosco.

L'installazione di pannelli proteggi vento laterali, mobili, aventi uno sviluppo massimo di ml. 2 per parte, è ammessa nel rispetto delle norme previste dal Codice della Strada e previo parere favorevole dei settori interessati all'Arredo Urbano. L'installazione su chioschi esistenti è assoggettata a presentazione di SCIA.

3. I requisiti igienico sanitari minimi sono i seguenti:

- a) I locali per la vendita e laboratorio dovranno avere altezza media interna pari a ml 2,70 e comunque altezza minima non inferiore a ml 2,00;
- b) La superficie utile netta (calpestabile) dei chioschi non dovrà essere inferiore a mq 9.00. A tale superficie va aggiunto il servizio igienico ad uso del personale;
- c) I nuovi chioschi dovranno essere obbligatoriamente dotati di servizio igienico accessibile dall'interno, con lavandino con rubinetto a pedale e fotocellula, distributore di sapone liquido e asciugamani a perdere. Tale servizio deve essere composto da un bagno ed un antibagno/spogliatoio, aventi altezza media non inferiore a ml 2.40 e comunque altezza minima non inferiore a ml 2.00, e superficie di mq 3.50;
- d) I materiali utilizzati per pavimentazioni, tramezzi, tamponature, ecc. non dovranno emettere gas o particelle nocive agli operatori e alla preparazione dei cibi. I titolari dell'attività dovranno mettere in pratica ogni accorgimento tecnologico atto a limitare l'emissione verso l'esterno di rumori, fumi o odori che possono arrecare disturbo;
- e) Il rapporto di illuminazione e aerazione naturale della zona di vendita e/o laboratorio dovrà essere di 1/8, mentre per il bagno l'apertura finestrata può essere di 1/12, o in alternativa, impianto di aspirazione forzata ed illuminazione artificiale;
- f) I chioschi devono essere strutturati in modo da avere una separazione fisica o funzionale tra la zona di preparazione e la zona di vendita;

- g) All'interno dovrà essere collocato un lavello con rubinetto a pedale o fotocellula dotato di acqua calda e fredda, distributore di sapone liquido e di asciugamani a perdere nonché un frigorifero per la conservazione delle materie prime (in caso di vendita di bibite i frigoriferi dovranno essere 2) e una cappa di aspirazione attrezzata con idonei sistemi di filtraggio, posizionata sopra il punto di cottura, con attivazione meccanica e sfogo in copertura del chiosco;
- h) All'interno dei chioschi i pavimenti e le pareti, fino ad un'altezza di ml 2.00, dovranno essere in materiale lavabile e disinfettabile. Uguali caratteristiche dovranno avere i piani di lavoro e di vendita;
- i) All'interno e all'esterno dovranno essere collocati idonei contenitori per i rifiuti, dotati di coperchi collegati a pedaliera, o comunque attrezzati con chiusura automatizzata;
- j) Allacciamento alla rete idrica dell'acquedotto comunale;
- k) Allacciamento alla rete fognante pubblica;
- l) Allacciamento alla rete di distribuzione di energia elettrica;
- m) La collocazione del chiosco non deve pregiudicare la salubrità e sicurezza degli alimenti preparati e commercializzati;
- n) Il titolare deve provvedere alla pulizia dell'area circostante, nella quale deve essere altresì tassativamente escluso il deposito di merci e di materiali inerenti l'attività.

Art. 150 - NORME IGIENICO-SANITARIE E COSTRUTTIVE PER L'INSTALLAZIONE DEI CHIOSCHI PER SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE

- 1 La superficie utile netta massima dei chioschi di cui al presente articolo dovrà essere di mq. 20, escluso il servizio igienico ad uso del personale (mq 3,50) e l'eventuale servizio igienico per il pubblico.
- 2 In ogni chiosco, è possibile, previa presentazione di SCIA, l'applicazione di pannelli laterali proteggi vento mobili, e tende avvolgibili: l'installazione di pannelli proteggi vento laterali aventi uno sviluppo massimo di ml 2 per parte, è ammessa nel rispetto delle norme previste dal Codice della Strada e previo parere favorevole dei settori interessati all'arredo urbano.
- 3 I chioschi esistenti privi di servizio igienico non possono esercitare la propria attività oltre le cinque ore giornaliere consecutive;
 - ove non sia possibile realizzare una separazione fisica della zona preparazione/somministrazione da quella di stoccaggio, dovrà comunque essere garantita una razionale collocazione dei prodotti alimentari e delle bevande da conservare, tale da evitare possibili rischi di contaminazione;
 - il banco bar deve essere provvisto di lavello approvvigionato di rete acquedottistica;
 - idonee attrezzature atte a garantire la conservazione di prodotti alimentari deperibili in regime di temperatura controllata, gli arredi ed il piano di lavoro devono essere in materiale liscio, lavabile e disinfettabile.

Art. 151 - NORME IGIENICO-SANITARIE E COSTRUTTIVE PER L'INSTALLAZIONE DI CHIOSCHI PER VENDITA DI FRUTTA E VERDURA

1. L'attività di vendita di frutta e verdura, può essere esercitata :
 - a) da produttori agricoli, in possesso del titolo di imprenditore agricolo, per la sola vendita di frutta e verdura. In questo caso l'esercizio dell'attività abilita alla vendita esclusivamente di frutta e verdura, ed esclude la vendita di qualunque altro prodotto alimentare;
 - b) da commercianti, ai sensi del D.Lgs. n. 114/98. Il titolare può richiedere la collocazione di tavoli per la consumazione sul posto di frutta e verdura, senza che ciò configuri l'attività di somministrazione assistita di cui alla [Legge Regionale 26.7.2003 n. 14](#).
2. Per i chioschi adibiti al commercio di frutta (cocomeri, meloni ecc.) valgono le norme generali di cui all'art. 153 e le seguenti :
 - i chioschi che sono privi di servizio igienico non possono esercitare la propria attività oltre le cinque ore giornaliere consecutive;

- ove non sia possibile realizzare una separazione fisica della zona preparazione da quella di stoccaggio, dovrà comunque essere garantita una razionale collocazione dei prodotti alimentari;
 - dovranno essere coperti e chiusi con pareti interne lavabili e disinfettabili;
 - avere un lavello con rubinetto a pedale o fotocellula dotato di acqua calda e fredda, distributore di sapone liquido e di asciugamani a perdere;
 - tavoli con superficie lavabile e posateria a perdere.
3. In ogni chiosco, è possibile, previa presentazione di SCIA, l'applicazione di pannelli laterali proteggi vento mobili, e tende avvolgibili: l'installazione di pannelli proteggi vento laterali aventi uno sviluppo massimo di ml. 2 per parte, è ammessa nel rispetto delle norme previste dal Codice della Strada e previo parere favorevole dei settori interessati all'Arredo Urbano.
 4. I chioschi dovranno avere una superficie utile netta massima di mq 20, escluso il servizio igienico ad uso del personale (mq 3,50).
 5. Nel Centro Storico non è ammesso l' insediamento di chioschi di questa tipologia.

Art. 152 - NORME IGIENICO-SANITARIE E COSTRUTTIVE PER L'INSTALLAZIONE DI CHIOSCHI PER VENDITA FIORI – VENDITA LIBRI USATI – VENDITA GIORNALI E RIVISTE

1. L'attività di vendita di libri usati e di fiori può essere esercitata in chioschi secondo le norme di cui al [D.Lgs. 114/98](#).
2. L'attività di vendita di giornali e riviste può essere esercitata in chioschi secondo le norme di cui al [D.Lgs. 24.4.2001 n. 170](#) e della normativa regolamentare comunale vigente.
3. I chioschi di cui al presente articolo dovranno avere altezza media interna di ml 2,70. L'altezza media interna dei chioschi già esistenti non deve essere inferiore a ml 2,40.
4. La superficie utile netta (calpestabile) dei chioschi non dovrà essere inferiore a mq 9,00 e non superiore a mq 20, escluso bagno ed antibagno ad uso esclusivo del personale (mq 3,50), composto da un locale w.c. ed un spogliatoio/antibagno, aventi altezza media non inferiore a ml 2,40 e comunque altezza minima non inferiore a ml 2,00.
5. Il rapporto di illuminazione e aerazione naturale della zona di vendita dovrà essere di 1/8, mentre per il locale w.c. l'apertura finestrata può essere di 1/12, o in alternativa, impianto di aspirazione forzata ed illuminazione artificiale.
6. Deve essere fatto l'allacciamento alla rete idrica dell'acquedotto comunale nel caso in cui il chiosco sia dotato di servizio igienico, così come alla rete fognaria.
7. Deve essere fatto l'allacciamento alla rete di distribuzione di energia elettrica.
8. Il titolare deve provvedere alla pulizia dell'area circostante.
9. E' richiesta la presenza di un contenitore di adeguate dimensioni per lo stoccaggio degli scarti vegetali. Tale contenitore può essere collocato all'interno o all'esterno senza obbligo di coperto.

ART. 153 - LINEE GUIDA PER LA REALIZZAZIONE DI LOCALI DA DESTINARE A PUBBLICI ESERCIZI-BAR

Richiamo alle linee guida del dipartimento di sanità pubblica.

ART. 154 - LINEE GUIDA PER LA REALIZZAZIONE DI LOCALI DA DESTINARE A PUBBLICI ESERCIZI-RISTORANTI

Richiamo alle linee guida del dipartimento di sanità pubblica.

**PARTE QUINTA
DISPOSIZIONI FINALI**

TITOLO I SANZIONI E DISPOSIZIONI FINALI

ART. 155 – TOLLERANZA

1. La tolleranza di cui all'[art. 19-bis della L.R. 23 del 2004](#) rappresenta il margine di errore nell'esecuzione di interventi edilizi e non costituisce difformità rilevante ai fini dell'applicazione della disciplina sanzionatoria edilizia, quando è contenuto nello scarto del 2% (in più o in meno) tra le misure predefinite negli elaborati grafici allegati al titolo edilizio e

quelle risultanti dall'opera effettivamente realizzata. La soglia è applicabile ad ogni parametro quantitativo del manufatto edilizio.

2. La tolleranza non è applicabile a profili diversi da quello edilizio disciplinati da normative settoriali che presentino un autonomo apparato sanzionatorio

ART. 156 – SANZIONI (articolo da integrare)

1. Per le violazioni alle disposizioni del presente Regolamento si applicano le sanzioni amministrative, civili, fiscali e penali previste dalla legislazione urbanistica ed edilizia vigente, ovvero le sanzioni pecuniarie già determinate dallo stesso Regolamento per i diversi interventi.
2. Nei casi in cui non vi sia una disposizione legislativa da poter applicare, verranno applicate le sanzioni amministrative di cui all'art. 8 della Legge Regionale n° 6 del 24/03/2004.
3. Si individuano in tal senso, alcune sanzioni amministrative pecuniarie da applicare e non esplicitate nei vari articoli:
 - a. Mancata comunicazione dell'inizio dei lavori per opere soggette a permesso di costruire: minimo € 129,00 massimo € 516,00;
 - b. Mancata apposizione del cartello nel cantiere: minimo € 80,00 massimo € 400,00;
 - c. Mancata conservazione della documentazione in cantiere: minimo € 129,00 massimo € 516,00;
 - d. Mancata ottemperanza alle prescrizioni contenute nel permesso di costruire o nel parere della C.Q.A.P.: minimo € 258,00 massimo € 516,00.
 - e. Qualora in fase di visita di collaudo delle opere di urbanizzazione eseguite da soggetto privato in esecuzione di un previsione urbanistica venga accertato che i lavori non siano effettivamente completati e si renda necessaria una ulteriore visita, si applica la sanzione amministrativa da € 80,00 a € 400,00.

APPENDICE 2

ELENCO-GUIDA ALLA REDAZIONE DEI P.U.A.

Il presente elenco può risultare utile come guida per i tecnici nella predisposizione dello strumento attuativo. Esso, inoltre, costituisce riferimento per l'espletamento delle verifiche istruttorie inerenti il procedimento di approvazione dei P.U.A.

Stato di fatto:

TAV. 1) STRALCIO PRG, RILIEVO contenente:

Stralcio P.R.G. con adeguato intorno

Rilievo plano-altimetrico 1/500-1/1000 (°) contenente:

individuazione di un caposaldo fisso permanente, cui riferirvi le quote altimetriche;
verde esistente con le indicazioni delle principali essenze legnose ed eventuali filari o essenze vincolati;

costruzioni e manufatti di qualsiasi genere;

elettrodotti, metanodotti, fognature ed impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù ed altre eventuali infrastrutture;

rete idrografica esistente con riferimento all'Ente di appartenenza;

banchine, cigli stradali;

altri eventuali vincoli e tutele;

perimetro di P.U.A.;

permeabilità;

sezioni e profili del terreno in scala 1:500 eseguiti nei punti più rilevanti (almeno due);

planimetria catastale (estratto di mappa) 1:2000 in colore nero con sovrapposizione del perimetro del PUA con linea rossa di spessore 0,5;

(°) *Il rilievo deve essere opportunamente rapportato al contorno con relative quote altimetriche*

ALLEGATO N. 1.1 – Documentazione fotografica, elementi catastali contenente:

Documentazione fotografica;

schema planimetrico con l'individuazione dei punti di ripresa;

fotografie che devono permettere una rapida comprensione del sito.

Estratto di mappa delle particelle in scala 1 / 2000 con l'individuazione, tramite velatura colorata, delle diverse proprietà;

visure catastali aggiornate;

Tabelle delle superfici delle singole particelle (mq. Ricadenti all'interno del perimetro di P.U.A.) con l'indicazione dell'incidenza percentuale;

Inquadramento urbanistico – progetto:

TAV. 2) ANALISI PROGETTUALE contenente:

Inquadramento Urbanistico - Planimetria scala 1/2000 riportante:

il perimetro del P.U.A. con il disegno del progetto;

viabilità e toponomastica;

gerarchia della viabilità esistente e di contorno;

piste ciclabili e percorsi pedonali;

studio dei collegamenti con la rete di trasporto pubblico;

verde pubblico esistente;

funzioni e usi, sia pubblici che privati, delle aree esterne al comparto;

numero di piani e/o altezza degli edifici del contorno.

Planimetria di Progetto scala 1/500 – 1/1000, contenente:

[Qualora il Piano Attuativo preveda stralci funzionali (vedi [art. 42 delle NdA](#)) deve essere individuata la suddivisione in sub-comparti e garantita la progettazione complessiva]

Perimetro di P.U.A.;

Contestualizzazione del progetto con il territorio circostante con adeguata quotatura plano altimetrica riferita allo stesso caposaldo di rilievo;

Indicazione dei lotti edificabili (Se);

Indicazione delle aree di sedime dei fabbricati;

Indicazione degli eventuali lotti destinati all'Edilizia Residenziale Pubblica ERP (Se);

Indicazione delle eventuali aree destinate alla finalità di cui [all'art. 42.08 bis delle NdA](#);

Indicazione delle aree di sedime degli eventuali fabbricati ERP;
viabilità carrabile;
marciapiedi;
piste ciclabili (se dovute);
alberature stradali;
accessi carrabili ai lotti;
aree a parcheggio pubblico (P2), privato ad uso pubblico (se previsto), privato, opportunamente alberate;
verde di standard attrezzato;
verde privato di uso pubblico (se previsto);
verde di compensazione aggiuntivo allo standard;
individuazione della eventuale vasca di laminazione;
spazi pubblici / piazze (se previsti);
individuazione della cabina ENEL (se prevista);
individuazione dell'isola ecologica (se prevista);
idonea quotatura atta ad evidenziare la corretta progettazione;
distanza dai confini;
distanza fra edifici;
H edifici;
distanza fra pareti finestrate (min.10 ml.);
Visuale libera (VI) dai confini di zona;
idonea rappresentazione della quantificazione degli elementi progettati;
altri eventuali vincoli (quali ad esempio: fasce di rispetto, vincolo cimiteriale, zone paesaggistiche di tutela, ecc.).

Superfici permeabili

individuazione e quantificazione delle aree permeabili di tutto il comparto (Ip/St);
individuazione e quantificazione delle aree permeabili all'interno dei lotti (Ip/Se);
tabella riassuntiva per le aree pubbliche e private, contenente i dati relativi di standard richiesti dallo strumento urbanistico e i previsti da progetto distinguendo le tipologie di permeabilità (Ip/St);
tabella riassuntiva per le aree pubbliche e private, contenente i dati relativi di standard richiesti dallo strumento urbanistico e i previsti da progetto distinguendo le tipologie di permeabilità (Ip/Se);
Tabella numerica riassuntiva contenente i dati di standard e parametri urbanistici richiesti dallo strumento attuativo e previsti da progetto, come da schema allegato alla presente guida;
[Qualora l'intervento comprenda classi perequative diverse, va specificata la St relativa a ciascuna zona omogenea e differenziati i relativi standard (SUL, Se, Ap, Indici Ecologici);
Qualora il piano attuativo preveda stralci funzionali (vedi art. 42.04 delle NdA) deve essere indicata la suddivisione in sub - comparti.]

St;
SUL complessiva;
compreso eventuale edilizia ERP;
compreso quelli di cui alla finalità di cui all'[art. 42.08 bis delle NdA](#);
Se complessiva;
compreso eventuale edilizia ERP;
compreso quelli di cui alla finalità di cui all'[art. 42.08 bis delle NdA](#);
verde di standard;
P2;
Ip (Se);
Ip (St);
alberi, arbusti;
Ap;
verde di compensazione ambientale aggiuntiva.
(La presente tabella deve essere inserita solo nella tavola 2 e nelle NdA PUA).

TAV. 3) PLANIVOLUMETRICO (elaborato facoltativo) contenente:

Planivolumetrico di progetto 1 /1000 inserito nell'intorno.

TAV. 4) PROFILI / SEZIONI, TIPOLOGIE EDILIZIE contenente:

Profili, sezioni (scala 1/500) e Tipologie edilizie (scala 1/500) contenente:

Sezioni/profili significativi del P.U.A. quotate riferite al caposaldo fisso con l'indicazione dell'andamento del terreno esistente e di progetto, estese al contorno;

schema di planimetria con l'individuazione delle sezioni;

sezioni tipologiche per la verifica del tirante idrico (se dovuto);

planimetria di riferimento con l'indicazione delle tipologie nei singoli lotti e le relative sistemazioni esterne, compreso le eventuali aree destinate alla finalità di cui all'[art. 42.08 bis delle NdA](#) o edilizia ERP;

piante, prospetti e sezioni di tutti gli edifici, compreso le eventuali aree destinate alla finalità di cui all'[art. 42.08 bis delle NdA](#) o edilizia ERP;

in alternativa ai due punti precedenti è possibile individuare la sagoma di massimo ingombro degli edifici distinguendo le eventuali aree destinate alla finalità di cui all'[art. 42.08 bis delle NdA](#) o edilizia ERP, le caratteristiche degli edifici dovranno essere descritte e normate nelle Norme Tecniche del PUA;

idonea quotatura atta ad evidenziare la corretta progettazione:

H edifici;

Visuale libera (VI);

Distanza dai confini;

In caso di interrati, quotatura atta a dimostrare il rispetto dell'[art. 6.02 delle NdA](#);

Tabella tav. n. 4, costituita da:

Tabella riassuntiva tipologie, contenente i seguenti dati: H edifici, Visuale libera, distanza minima dai confini, allineamenti stradali;

SUL di ogni edificio compreso eventuale edilizia ERP e quelle di cui alla finalità di cui all'art. 42.08 bis delle NdA;

numero degli alloggi dimostrando di rispettare le finalità di cui all'[art. 22, punto 8, all. b, del R.E.](#) (il numero degli alloggi con SUL inferiore a 50 mq. non deve superare il 50% del numero totale degli alloggi per ogni edificio);

numero dei parcheggi privati (P1) verificati per ogni edificio;

(Se in planimetria è stata individuata la sagoma di massimo ingombro degli edifici, per i due punti precedenti -n. alloggi e n. P1- si rimanda alle NdA del PUA.)

numero alberi ed arbusti;

indice di permeabilità sulla Se.

[La presente tabella, redatta secondo il modello allegato, a deve essere inserita solo nella tavola 4 e nelle NdA del PUA]

Aree pubbliche – opere di urbanizzazione:

TAV. 5) VERDE PUBBLICO, FOGNATURA BIANCA, MOBILITA' contenente:

Verde pubblico

Individuazione e quantificazione degli spazi a verde (indicazioni delle superfici di ciascuna porzione);

verde pubblico di standard con individuazione delle attrezzature (giochi, panchine, ecc.);

verde pubblico di compensazione ambientale aggiuntivo;

eventuale verde privato di uso pubblico;

indicazioni delle essenze arboree;

individuazione degli accessi per i mezzi per la manutenzione del verde;

Fognatura bianca e invarianza idraulica

piano quotato della rete di acque bianche con indicate le quote di scorrimento o, in alternativa, planimetria e profilo delle rete fognaria acque bianche;

dimensionamento e particolari costruttivi dei dispositivi di laminazione;

rappresentazione della strozzatura;

se trattasi di canale consorziale di bonifica, sezione all'immissione del corpo idrico recettore.

Mobilità viaria e ciclo-pedonale

individuazione della viabilità all'interno del comparto contestualizzata con l'intorno;

segnaletica stradale;

devono essere evidenziati i percorsi e gli spazi pubblici in rapporto alla accessibilità da parte di persone con difficoltà di deambulazione;

sezioni stradali;

localizzazione isole ecologiche;

localizzazione corpi tecnici (cabine ENEL, ecc.);
individuazioni delle connessioni ciclo – pedonali con la rete urbana ed eventuali impegni al riguardo;
individuazione degli accessi e delle aree di manovra dei mezzi pesanti.

TAV. 6) AREE DA CEDERE

distinte in strade, parcheggi, verde di standard e aree di compensazione aggiuntiva agli standard;

TAV. 7) SCHEMA RETI (GESTORE S.I.I. ED ALTRE RETI) contenente,

rappresentazione delle seguenti reti di progetto, con evidenziati i punti di innesto sulle rispettive reti esistenti:

acque nere;
acquedotto;
gas;
fibre ottiche;
rete duale;
teleriscaldamento;
isole ecologiche;

TAV. 8) SCHEMA RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA ;

TAV. 9) RETI ENEL, TELECOM contenente:

Schema reti:
ENEL;
TELECOM;

TAV. 9 BIS) COLLEGAMENTI CICLOPEDONALI contenente:

Collegamenti ciclopedonali (con esplicitati eventuali impegni al riguardo).

TAV. 10) PROGETTO PRELIMINARE OPERE DI URBANIZZAZIONE (può essere presentato successivamente al parere della C.Q.A.P.) **solo per opere di urbanizzazione di importo pari o superiore alla soglia comunitaria ;**

Per i contenuti e gli elaborati relativi al Progetto preliminare si rimanda all'[art. 18 del DPR 554/1999](#) e, per maggiori dettagli, al Settore Infrastrutture e Mobilità.

TAV 11) PROGETTO DI MASSIMA E COMPUTO METRICO IMPEGNI P.P.A.;

Allegati:

ALLEGATO N. 12 - Relazione illustrativa - Relazione sull'invarianza contenente:

illustrazione dei criteri che hanno orientato la progettazione;
dichiarazione, sottoscritta dai progettisti e dalle Proprietà, che il progetto del PUA rispetta le Norme antincendio vigenti;
invarianza idraulica, deve contenere i calcoli del volume di invaso per l'invarianza idraulica (compresi: verifica TR 30 d 2 ore per aree intervento superiori a 1 ha e studio di dettaglio per aree di intervento superiori a 10 ha; calcolo della strozzature) e dettagliare le soluzioni adottate per garantire un'adeguata laminazione delle acque meteoriche.

In allegato alla relazione sull'invarianza idraulica, devono essere redatti i seguenti elaborati grafici:

- c. planimetria in scala opportuna (1:1000 – 1:500) con individuazione, mediante campiture e legenda, delle superfici permeabili/semipermeabili/impermeabili ANTE OPERAM;
- d. planimetria in scala opportuna (1:1000 – 1:500) con individuazione, mediante campiture e legenda, delle superfici permeabili/semipermeabili/impermeabili POST OPERAM, che mostri la differenza tra impermeabilizzazione di suolo pubblico (Ap) ed impermeabilizzazione di suolo privato (Se);
- e. planimetria dei sistemi di laminazione, in cui siano illustrati i dispositivi laminanti posti in essere distinguendo tra quelli collocati su suolo pubblico (Ap) e su suolo privato (Se).

Tale relazione deve, inoltre, contenere:

la descrizione delle caratteristiche funzionali, formali e tecniche dell'intervento in rapporto al contesto ambientale;

l'illustrazione delle fasi di attuazione del piano;

valutazioni relative alla mobilità espressamente riferite all'impatto sulle condizioni di salubrità dell'aria indotte dall'intervento proposto;

valutazione relativa all'analisi del rischio per gli utenti della strada ed ai provvedimenti che vengono proposti per la relativa mitigazione;

valutazioni tecniche dei percorsi e degli spazi pubblici riferite all'accessibilità da parte di persone con difficoltà di deambulazione;

dovranno essere inoltre approfonditi i seguenti elementi: individuazione di gerarchia e funzioni della viabilità di progetto, individuazione dei flussi della mobilità interna e delle connessioni con la viabilità esistente, studio dei collegamenti con la rete di trasporto pubblico, studio dei collegamenti con la rete ciclabile e ciclopedonale e con le polarità di pubblico interesse presenti nel territorio, analisi di ambito urbano o comunque a scala adeguata dei punti critici e illustrazione delle soluzioni proposte con descrizione degli accorgimenti strutturali adottati (ad esempio per regolamentare e diminuire la velocità di transito nelle aree residenziali);

valutazione relativa a eventuali rischi idraulici e relativi provvedimenti;

analisi, relativamente alla normativa antisismica (L.64/74), delle altezze degli edifici in rapporto alle larghezze stradali, come previsto al punto C3 del D.M. 16/01/96.

Per i comparti che ricadono negli [articoli 2ter, 3 e 4 delle Norme di attuazione del Piano stralcio per il rischio idrogeologico](#), studio di massima di compatibilità idraulica secondo le indicazioni contenute nella "Direttiva di norme tecniche relative alle valutazioni idrogeologiche ed idrauliche" corredato, in ogni caso, da una planimetria in scala adeguata che evidenzia i tratti dei corsi d'acqua coinvolti.

ALLEGATO N 13 - Norme tecniche di attuazione contenente:

le prescrizioni per la realizzazione degli interventi, in particolare specificare quali vincoli devono essere rispettati in caso di non precisa aderenza della progettazione definitiva degli edifici al disegno contenuto nel PUA.

Tali norme devono, inoltre, contenere di massima i seguenti dati:

Superficie territoriale (St);

qualora l'intervento comprenda classi perequative diverse, va specificata la St relativa a ciascuna zona omogenea;

Superficie edificabile (Se);

Superficie Utile Lorda totale massima realizzabile nonché eventuale Superficie Utile Lorda esistente, distinte secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;

superficie utile lorda nonché massimi realizzabili su ciascun lotto o unità d'intervento, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;

superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta in superficie per strade, per parcheggi, per verde pubblico di urbanizzazione primaria, per verde pubblico di compensazione ambientale aggiuntiva, per impianti tecnici;

superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria;

superficie eventualmente destinata a verde privato e a verde condominiale;

altezza degli edifici ed eventuali schemi delle tipologie edilizie da adottare;

attuazione degli interventi previsti dal piano (comparti, stralci, unità minime di intervento, ecc.) con definizione dei tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione in relazione al rilascio dei singoli permessi di costruire o DIA;

norme relative alla definizione della qualità dell'intervento con riferimento a:

spazi esterni ed elementi di arredo urbano ed ambientale;

verde pubblico e privato;

materiali da impiegare nelle finiture delle costruzioni con indicazione dei colori;

recinzioni;

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 ed ecologicamente attrezzate, ecc.);

numero e caratteristiche degli accessi carrai;

distanze dai corsi d'acqua.

Le stesse Norme potranno prevedere la possibilità di modifiche non sostanziali.

ALLEGATO N 14 - Relazione clima acustico (solo per le AT residenziali):

la relazione deve essere firmata da tecnici dotati di abilitazione idonea ai sensi di legge e contenere l'inquadramento dell'A.T. nel Piano di classificazione acustica.

ALLEGATO N 15 - Do.I.M.A. (solo per A.T. polifunzionali):

la relazione deve essere firmata da tecnici dotati di abilitazione idonea ai sensi di legge e contenere l'inquadramento dell'A.T. nel Piano di classificazione acustica.

ALLEGATO N 16 – Relazione geologica – geotecnica

la relazione deve essere firmata da tecnici dotati di abilitazione idonea ai sensi di legge .

Tale relazione deve contenere:

la valutazione sulle modificazioni, con riferimento alle disposizioni tecnico-giuridiche vigenti in materia, che l'intervento porta nell'ambiente con riferimento alla relazione specifica del PRG; in particolare dovrà valutare l'aspetto geologico delle opere e la loro compatibilità con la stabilità e l'assetto idrogeologico del terreno di insediamento, mentre per la progettazione delle singole opere, valgono le norme specifiche.

Alla Relazione anzidetta dovrà essere allegata la Dichiarazione di fattibilità geologica-geotecnica predisposta dal progettista.

ALLEGATO N 17 – Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità alla V.A.S.

Il Rapporto preliminare (art. 12 D. Lgs. 4/2008) deve contenere una descrizione del piano con le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente conseguenti all'attuazione del piano, con riferimento ai criteri contenuti [nell'Allegato 1 del Decreto Lgs. 16/01/2008 n. 4.](#)

Per le aree comprese nell'A.T. ove in passato si siano svolte attività produttive o di allevamento animali, dovrà essere prodotto uno studio con la disamina storico-funzionale per valutare la necessità di eventuali analisi finalizzate ad accertare le CSC di cui al [titolo 5 parte 4 del D.Lgs. 152/2006](#) e s.m.i.

ALLEGATO N 18 - Schema di Convenzione.

Lo schema di convenzione contiene gli obblighi del soggetto attuatore del piano secondo quanto previsto dall'[art. 28 della L. 17 giugno 1942, n. 1150](#) (art. 8, L. 6 agosto 1967, n. 765). In particolare, per i P.U.A. di iniziativa privata, essa prevede:

- la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti al P.U.A., nonché l'assunzione di una quota degli oneri per la costruzione delle opere di urbanizzazione secondaria;
- i termini di ultimazione delle successive fasi di intervento;
- 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;
- la corresponsione degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti o le congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- le garanzie finanziarie .

La convenzione deve essere trascritta a cura e spese della proprietà.

Allo schema è allegata la planimetria in scala 1:500 con l'individuazione delle aree da cedere indicate nel punto 6.

N.B.

nei frontespizi di tutti gli elaborati del P.U.A. deve essere indicato l'indirizzo, il recapito telefonico e l'indirizzo di posta elettronica del progettista;

gli elaborati presentati devono essere corredati di un "ELENCO ELABORATI" riepilogativo di quanto prodotto, debitamente timbrato e firmato dalla Proprietà e dai tecnici progettisti.