



Comune di
misano
adriatico

Provincia di Rimini

REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale
n° 23 del 21/02/2000, ai sensi della ex L.R. 26 aprile 1990 n. 33
e successivamente modificato con :

Deliberazione di aggiornamento del C.C. n° 81 del 10/11/2000

deliberazione C.C. n. 91 del 30/11/2000

deliberazione C.C. n. 8 del 28/02/2001

deliberazione C.C. n. 37 del 15/06/2001

deliberazione C.C. n. 30 del 27/03/2002

deliberazione C.C. n. 44 del 22/05/2002

deliberazione C.C. n. 78 del 11/09/2003

deliberazione C.C. n. 84 del 16/11/2011

deliberazione C.C. n. 89 del 28/11/2012

recepimento parere AUSL/ARPA del 28.3.2013

nonché adeguamento alla L.R. 15/2013 con

deliberazione C.C. n.17 del 19/03/2015

e

deliberazione CC n.25 del 29.03.2018

Ufficio tecnico
Settore urbanistica – edilizia privata

Il Sindaco
Avv. Stefano Giannini

L'assessore
Dott. Fabrizio Piccioni

Il Segretario Comunale
Dott.ssa Rosanna Furi

Elaborato con *carattere inclinato* le modifiche di cui alla delibera
di Consiglio Comunale n.25 del 29.03.2018

INDICE

PARTE PRIMA

DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I		NORME PRELIMINARI	
Art. 1 -	Oggetto e contenuto del Regolamento Edilizio	pag.	7
Art. 2 -	Definizioni	”	7
	- Unità Edilizia.....	”	7
	- Unità immobiliare.....	”	8
	- Superfici	“	8
	- Superficie complessiva.....	”	8
	- Superficie Totale.....	”	8
	- Superficie coperta.....	”	8
	- Indice di copertura.....	”	8
	- Superficie permeabile.....	”	8
	- Definizione di Sagoma.....	”	8
	- Piani	”	8
	- Altezze.....	”	9
	- Distanze e Indice di Visuale Libera.....	”	9
	- Volumi.....	”	11
	- Parametri urbanistici.....	”	11
	- Definizioni per interventi in Zona agricola.....	”	12
Art.2 bis –	Recepimento definizioni tecniche uniformi e coefficienti di conversione “		14
TITOLO II		INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA	
Art. 3 -	Categorie di intervento.....	pag.	15
	- Interventi di recupero e ristrutturazione.....	”	15
	- A0 Interventi di conservazione	“	15
	- A1 Restauro scientifico (RS).....	”	15
	- A2 Restauro e risanamento conservativo (RC).....	”	15
	- A2.4 Recupero e risanamento aree libere (RL).....	”	15
	- A2.5 Recupero aree inedificate (RL).....	”	15
	- A3 Ristrutturazione Edilizia (RE).....	”	16
	- A3.bis Recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti (Rsot)”		16
	- A4 Mutamento della destinazione d’uso.....	pag.	16
	- Interventi di nuova costruzione.....	”	16
	- B1 Nuova costruzione (NC).....	”	16
	- B2 Ampliamento (AM).....	”	16
	- B3 Demolizione (D)	”	16
	- B4 Ristrutturazione Urbanistica (RU).....	”	16
	- B5 Sistemazione dei terreni.....	”	17
	Interventi manutentivi.....	pag.	17
	- C1 Manutenzione ordinaria (MO).....	“	17
	- C2 Manutenzione straordinaria (MS).....	”	17

TITOLO III	COMMISSIONE QUALITA' ARCHITETTONICA E PAESAGGIO	
Art. 4-	Definizioni e compiti	” 18
Art. 5-	Composizione e nomina	” 18
Art. 6-	Funzionamento	” 19
Art. 7-	cassato	
Art. 8-	cassato	

PARTE SECONDA

TITOLO I

Art. 9-	cassato	
Art. 10-	cassato	
Art. 11-	cassato	
Art. 11-bis	Interventi edilizi per attività produttive	pag. 20

TITOLO II

Art. 12-	Valutazione preventiva.....	pag. 20
Art. 13-	cassato	
Art. 14-	cassato	

TITOLO III

Art. 15-	Permesso di Costruire	pag. 20
Art. 16-	cassato	
Art. 17-	cassato	
Art. 18-	cassato	
Art. 19-	cassato	
Art. 20-	Rilascio del permesso di costruire	pag. 21
Art. 21-	Caratteristiche ed efficacia del Permesso di Costruire	” 21
Art. 22-	cassato	

TITOLO IV

Art. 23-	Segnalazione Certificata di Inizio Attività	pag. 22
Art. 24-	cassato	
Art. 25-	cassato	
Art. 26-	cassato	

TITOLO V

Art. 27-	Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA).....	pag. 22
----------	---	---------

TITOLO VI DISPOSIZIONI VARIE

Art. 28-	Deroghe	pag. 23
Art. 29-	Vulture	” 23
Art. 30-	Pubblicità dei titoli abilitativi	” 23
Art. 31-	Opere pubbliche di iniziativa comunale	” 23
Art. 32-	cassato	
Art. 33-	cassato	

TITOLO VII	STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE	
Art. 34-	Definizione	pag. 24
Art. 35-	Piani particolareggiati di iniziativa privata. Richiesta	” 24
Art. 36-	Piani particolareggiati di iniziativa pubblica	” 28
Art. 37-	Approvazione	” 28

PARTE TERZA

NORME PROCEDURALI DURANTE L'ESECUZIONE ED ALLA FINE DEI LAVORI

TITOLO I ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 38-	cassato	
Art. 39-	Comunicazione di inizio dei lavori	pag. 29
Art. 40-	Vigilanza durante l'esecuzione delle opere	” 29
Art. 41-	Conduzione del cantiere	” 30
Art. 42-	Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici	” 30
Art. 43-	Varianti ai progetti	” 30

TITOLO II CONCLUSIONE DEI LAVORI

Art. 44-	cassato	
Art. 45-	Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia – Agibilità	pag. 31
Art. 46-	cassato	
Art. 47-	cassato	
Art. 48-	cassato	
Art. 49-	Sospensione dall'uso e dichiarazione di inabitabilità	pag. 31

PARTE QUARTA

NORME PARTICOLARI

TITOLO I TUTELA DELL'AMBIENTE

Art. 50-	Regolamentazione delle acque reflue	pag. 32
Art. 51-	cassato	
Art. 52-	Salvaguardia e formazione del verde	” 32
Art. 53-	Essenze arboree da impiantare.....	” 33
Art. 54-	Installazione di antenne per telefonia cellulare.....	” 34

TITOLO II PRESCRIZIONI VARIE

Art. 55-	Manutenzione e sicurezze delle costruzioni	” 35
Art. 56-	Facciate degli edifici ed elementi di pregio	” 35
Art. 57-	Elementi aggettanti delle facciate	” 36
Art. 58-	Allineamenti	” 36
Art. 59-	cassato	
Art. 60-	cassato	
Art. 61-	Numerazione civica	” 36
Art. 62-	Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, ecc.	” 36
Art. 63-	Passi carrai ed uscita dalle autorimesse	” 37
Art. 64-	Strade, passaggi privati e cortili	” 37
Art. 65-	cassato	
Art. 66-	Recinzioni	” 37
Art. 67-	Occupazione di suolo pubblico	” 38
Art. 68-	cassato	

Art. 69 -	Attrezzature ricreative e di uso privato.....	pag.	38
Art. 70 -	Pergolati e strutture leggere su aree private	”	39
Art. 71 -	Indirizzi per l’esercizio di attività di agriturismo.....	”	39
Art. 72 -	Requisiti igienico-sanitari.....	”	40
Art. 73 -	Opere condonate.....	”	40

PARTE QUINTA

DISPOSIZIONI FINALI

TITOLO I SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 74 -	Tolleranze	”	41
Art. 75 -	Sanzioni	”	41
Art. 76 -	cassato		
Art. 77 -	cassato		
Art. 78 -	Modelli di riferimento e fac-simili	”	41
Art. 79 -	cassato		

PARTE PRIMA

DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I - NORME PRELIMINARI

ART. 1 OGGETTO E CONTENUTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

1. Il presente Regolamento Edilizio (R.E.) è stato rivisto a seguito dell'entrata in vigore della legge regionale n.15 del 30 luglio 2013 e successivi atti di coordinamento tecnico ed in particolare deliberazioni di Giunta Regionale n.75 e 76 del 27 gennaio 2014, n.193 del 17 febbraio 2014, n.993 e 994 del 7 luglio 2014, nonché delibera Assemblea Legislativa (DAL) n.279/2010. Tali disposizioni sono state integrate a seguito della emanazione del DL n.133/2014 convertito con modificazioni dalla legge 164/2014 giuste indicazioni applicative della Regione Emilia Romagna PG 2014.0442803 del 21.11.2014 e precisazioni con nota PG.2014.0495744 del 17.12.2014. *Il presente Regolamento viene ulteriormente rivisto in applicazione di quanto disposto con deliberazione della Giunta Regionale n.922 del 28.06.2017.*
2. Il R.E. fa riferimento alle norme sovraordinate attinenti le attività di costruzione e/o di trasformazione fisica e funzionale delle opere edilizie ed infrastrutturali, ivi comprese le norme igieniche di particolare interesse edilizio, si applica all'intero territorio comunale e disciplina quanto di competenza comunale.
3. In particolare il R.E.: tende a soddisfare il principio di non duplicazione della normativa sovraordinata riportando solo i singoli riferimenti dell'attuale normativa ed in caso di emanazione di nuove leggi si applica il seguente comma 5).
4. Per operatori si intendono i soggetti, pubblici o privati, che a qualsiasi titolo partecipano al processo di intervento.
- 5 .Il presente regolamento si intende automaticamente adeguato all'entrata in vigore di nuove norme regionali, nazionali e comunitarie, in contrasto con quanto in esso riportato

ART. 2 DEFINIZIONI

Le definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia sono quelle di cui alla Delibera Assemblea Legislativa n.279 del 04.02.2010 modificata ed integrata *da ultimo con Delibera di Giunta Regionale (DGR) n.922 del 28.06.2017 ed all'allegato II della medesima a cui si rimanda.*

Di seguito si riportano i “parametri edilizi” elencati nel previgente Regolamento con le opportune modifiche/eliminazioni ed i riferimenti ai vari punti *delle Definizioni Tecniche Uniformi regionali vigenti.*

A) UNITA' EDILIZIA (UE) vedi il punto *45 delle DTU regionali.*

Nell'unità edilizia la media della superficie utile (SU) delle unità immobiliari ad uso

abitativo, deve essere pari o superiore a mq.50, salvo diverse e specifiche disposizioni contenute negli strumenti attuativi.

B) UNITA' IMMOBILIARE (UI) vedi il punto *43 delle DTU regionali*.

C) SUPERFICI

1. Superficie utile (Su) vedi il punto *18 delle DTU regionali*.

2. Superficie accessorie (Sa) vedi il punto *19 delle DTU regionali*.

3. Superfici escluse dal computo della Su e della Sa vedi il punto *20 delle DTU regionali*.

D) SUPERFICIE COMPLESSIVA (SC) vedi il punto *21 delle DTU regionali*.

La SC si utilizza nel calcolo dell'indice di utilizzazione territoriale UT e di utilizzazione fondiaria UF.

E) SUPERFICIE TOTALE:

Vedi il punto *16 delle DTU regionali*.

F) SUPERFICIE COPERTA vedi il punto *12 delle DTU regionali*.

G) INDICE DI COPERTURA (IC) vedi il punto *15 delle DTU regionali*.

H) SUPERFICIE PERMEABILE (SP) vedi il punto *13 delle DTU regionali*.

Le porzioni di verde realizzate con autobloccanti e/o sopra strutture interrato verranno conteggiate al 80% al fine della determinazione della quota di Superficie Permeabile.

Il P.R.G. determina tale valore con riferimento alle singole zone.

I) DEFINIZIONE DI SAGOMA vedi il punto *25 delle DTU regionali*.

L) PIANI (vedi i punti da *27 a 32 delle DTU regionali*)

1. **Piano di un edificio:** vedi il punto *27 delle DTU regionali*.

2. **Posizione del piano rispetto al terreno:** Per definire la posizione di un piano rispetto al terreno circostante (fuori terra, seminterrato, interrato) confrontare quanto espresso *nelle DTU regionali*.

3. **Piano fuori terra:** vedi il punto *28 delle DTU regionali*.

4. **Piano seminterrato:** vedi il punto *29 delle DTU regionali*.

5. **Piano interrato:** vedi il punto *30 delle DTU regionali*.

6. **Numero di Piani (NP)** : *il punto 33 delle DTU regionali introduce una definizione con riferimento alla computo della Superficie Lorda ma nelle Norme di Attuazione del PRG '97 rappresenta il numero dei piani abitabili fuori terra dell'edificio.*
7. **Soppalco**: vedi punto 32 delle DTU regionali.
8. **Sottotetto**: vedi il punto 31 delle DTU regionali.

M) ALTEZZE (vedi i punti da 34 a 38 delle DTU regionali).

1. **Altezza utile**: vedi il punto 37 delle DTU regionali.
2. **Altezza lorda**: vedi il punto 34 delle TDU regionali.
3. **Altezza del fronte**: vedi il punto 35 delle DTU regionali. *Nel caso di copertura con tetto a due acque "l'estremità superiore" è all'imposta.*
4. **Altezza dell'edificio**: vedi il punto 36 delle DTU regionali.

N) DISTANZE ED INDICE DI VISUALE LIBERA

1. *Vedi i punti 39 e 40 delle DTU regionali*
2. Oltre a quanto stabilito *al punto 39 delle DTU regionali* non si considerano nella misura della distanza i corpi di fabbrica interrati che sporgano dal terreno per non più di m. 0,90;
3. Le distanze da considerare nelle opere edilizie sono le seguenti:
 - **distanze dai confini di proprietà (D1)**
 - **distanze dai confini di zona di interesse pubblico (D2)**
 - **distanze tra edifici (D3).**

La misura della distanza è in funzione della categoria di intervento prescelta di cui al successivo Titolo II, art. 3.

4. Distanza dai confini di proprietà (D1):

Negli interventi di **MO, MS, RC**;

D1 = valore preesistente

Negli interventi di **RE**:

D1 ≥ valore preesistente.

Negli interventi di **RI, NC, RU**:

D1 ≥ m. 5,00

Qualora un edificio sia esistente e posto sul confine, può essere soggetto ad interventi di RI con la facoltà per il vicino di costruire in aderenza all'edificio stesso.

In base ad accordo con la proprietà confinante, stipulato come atto pubblico, registrato e

trascritto ed allegato alla documentazione di richiesta del permesso di costruire, è consentito costruire con valori $D1 = m. 1,50$ o sul confine, anche in assenza di altro edificio, con la facoltà di cui al comma precedente per il vicino.

In entrambi i casi le pareti dovranno essere cieche.

Nel caso di costruzioni di corpi di fabbrica con altezza fuori terra superiore a $mt.0,90$, da realizzare a distanza inferiore a quelle sopra specificate, dovrà essere stipulato apposito atto pubblico registrato e trascritto, fatte salve le distanze $D2$ e $D3$.

- 5. Distanza dai confini di zona di interesse pubblico (D2):** è la distanza minima intercorrente tra il fabbricato ed una zona con destinazioni di uso pubblico o di interesse pubblico (zone omogenee F o G) o stradali o ferroviarie o comunque assoggettate ad un pubblico interesse; non si considera il confine tra l'area di intervento edilizio e le aree che vengono scorporate dalla Sf per la realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria.

Per la distanza $D2$ valgono i medesimi valori di cui al precedente punto 4, per i piani interrati $D2 \geq mt.1,50$. Non sono mai ammessi valori inferiori salvo parere favorevole della Amministrazione Comunale.

Nel caso di confine con zona stradale, la distanza $D2$ può essere fissata dallo strumento urbanistico attuativo, in misura diversa da quella di cui ai precedenti commi, in base alla classificazione ed alle caratteristiche della strada stessa e con riferimento alle distanze minime fissate dal Nuovo Codice Della Strada e suo Regolamento.

- 6. Distanza tra edifici (D3).**

Si definisce parete (o porzione di parete) di un edificio, la superficie finita per tutti i punti della quale la distanza dall'altro edificio sia misurabile.

La distanza fra le pareti prospicienti di due edifici comunque tra loro non collegati, deve rispettare i seguenti valori minimi, fatte salve diverse esplicite indicazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Negli interventi di **MO, MS, RC:**

$D3 =$ valore preesistente.

Negli interventi di **RE:**

$D3 \geq$ valore preesistente.

Negli interventi di **NC, RI, AM:**

$D3 \geq m. 10,00$

Nelle zone C: quando le due pareti si fronteggiano per uno sviluppo inferiore a $m.12,00$:

$D3 \geq m. 10,00$;

quando una o entrambe le pareti si fronteggiano per uno sviluppo superiore a $m. 12,00$:

$D3 \geq$ all'altezza della più alta fra le due pareti prospicienti e comunque non inferiore a $mt.10,00$

Se entrambe le pareti non sono finestrate, la distanza può essere ridotta fino a:

per gli interventi di **RE:**

$D3 \geq m. 3,00$;

per gli interventi di **NC, RI, AM**:
 $D3 \geq m. 5,00$.

7. **Indice di visuale libera (Ivl)**: vedi il punto 40 delle DTU regionali.
Negli interventi di **NC, RI, RU, AM**:
 $Ivl \geq 0,3$
8. Le norme di cui ai precedenti punti relative ai valori minimi di distanza, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal codice civile, possono essere derogate nei casi previsti dalle leggi sovraordinate.
9. Sono altresì ammesse distanze inferiori a quelle prescritte nei precedenti punti, nel caso di interventi su edifici esistenti che formino oggetto di Piani Urbanistici Attuativi approvati che consentano distanze minime diverse.

O) VOLUMI

1. **Volume Utile (Vu)**: non previsto nelle DTU del 2017.
2. **Volume totale o volumetria complessiva (VT)** vedi punto 26 delle DTU regionali.

P) PARAMETRI URBANISTICI

1. **Superficie territoriale (STER)**: vedi il punto 1 delle DTU regionali.
Sulla Superficie territoriale si applicano gli indici territoriali It ed Ut che determinano la massima quantità di edificazione ammissibile.
2. **Superficie fondiaria (SF)**: vedi il punto 2 delle DTU regionali.
Sulla SF si applicano gli indici fondiari If ed Uf che determinano la quantità massima di edificazione ammissibile.
3. **Superficie minima di intervento**: vedi il punto 8 delle DTU regionali.
Il P.R.G. determina, se del caso, tale superficie per ciascuna zona omogenea.
4. **Indice di edificabilità territoriale (IT)**: vedi punto 3 delle DTU regionali;
5. **Indice di fabbricabilità fondiaria (If)**: esprime il volume utile massimo realizzabile per ogni mq. di superficie fondiaria (mc./mq);
6. **Indice di utilizzazione territoriale (Ut)**: esprime la superficie complessiva realizzabile per ogni ettaro di superficie territoriale (mq./ha), riconducibile alla *edificabilità territoriale di cui al punto 3 delle DTU regionali*;
7. **Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)**: esprime la superficie complessiva realizzabile per ogni mq. di superficie fondiaria (mq./mq);

8. **Capacità insediativa (CI):** è la quota di superficie complessiva SC riservata ad uno specifico uso come definito dal P.R.G.
9. **Capacità ricettiva (CR):** per le strutture ricettivo/alberghiere, i campeggi ed i villaggi turistici definisce il numero dei posti letto o della capienza attribuibile ufficialmente a ciascuna di tali attrezzature in base alle norme vigenti in materia.
10. **Carico Urbanistico (CU):** Vedi il punto 9 delle DTU regionali.
11. **Comparto di Attuazione o Comparto:** vedi il punto 5 delle DTU regionali.
12. **Potenzialità edificatoria (PE):** è la quantità massima di edificazione consentita dalla completa applicazione degli indici, parametri urbanistico-edilizi ed eventuali vincoli stabiliti per quell'area dagli strumenti urbanistici.
13. **Area di concentrazione edilizia (ACE):** rappresenta l'area entro la quale va obbligatoriamente concentrata la potenzialità edificatoria di un comparto di attuazione. Tale area può comprendere, oltre alla Sf, anche altre superfici afferenti alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Q) DEFINIZIONI PER INTERVENTI IN ZONA AGRICOLA

1. **Unità fondiaria agricola (UA):** si intende l'insieme dei terreni e dei fabbricati che costituiscono una "unità tecnico-economica" condotta unitariamente da un imprenditore agricolo o da forme giuridiche ad esso assimilabili secondo la vigente legislazione in materia.
La UA costituisce l'unità minima di intervento per il rilascio dei permessi di costruire finalizzate all'attività agricola.
La UA può essere costituita da terreni in proprietà dell'imprenditore agricolo o dei componenti del suo nucleo familiare,
La UA può essere costituita da più appezzamenti di terreno anche non contigui fra di loro (corpi aziendali); in tal caso l'edificazione dovrà avvenire nel corpo aziendale dove già insistono gli edifici principali, in adiacenza ai medesimi, salvi i casi di serre. Qualora la UA sia costituita anche da terreni ricadenti nel territorio di altri Comuni confinanti, le richieste di edificazione devono prevedere la predisposizione di un P.S.A. da inviarsi e valutarsi anche dagli altri Comuni nei quali ricadono i terreni interessati.
2. **Superficie della UA (SUA):** s'intende la superficie totale, quale risulta dalla documentazione catastale.
3. **Unità poderale agricola:** s'intende la superficie di terreno accorpata ed appartenente ad un'unica proprietà, al cui interno sono ubicati almeno una corte con uno o più edifici.
4. **Superficie agricola utilizzata (Sau):** s'intende la superficie fondiaria di una UA, depurata dalle superfici boscate, dalle tare ed incolti produttivi.
5. **Imprenditore agricolo a titolo principale:** si considera a titolo principale, ai sensi della vigente legislazione, l'imprenditore che dedichi all'attività produttiva almeno i due terzi del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dall'attività medesima almeno i due

terzi del proprio reddito globale risultante dalla propria posizione fiscale.

6. **Coltivatore diretto:** imprenditore agricolo, di cui all'art. 2135 C.C., che apporta all'impresa agricola, personalmente o tramite i suoi familiari, quantità di lavoro superiori a quelle di eventuali salariati assunti.
7. **Contoterzista:** imprenditore che esercita il noleggio di mezzi e macchine agricole per conto terzi. Tale condizione è attestata dalla iscrizione alla C.C.I.A.A., nella apposita categoria di attività o, nel caso di coltivatore diretto esercente anche il contoterzismo, all'U.M.A., nell'apposita categoria.
8. **Allevamento domestico:** si definisce domestico un allevamento destinato al consumo familiare. Tali allevamenti non sono ammessi nelle zone A, B, C, D come definite dal P.R.G.
9. **Allevamento zootecnico intensivo:** si definisce intensivo un allevamento nel quale il carico complessivo di bestiame medio annuo non supera i 40 q.li di peso vivo per ettaro di S.U.A.. In via transitoria, sino all'approvazione del Piano Zonale Agricolo provinciale, il carico complessivo di bestiame medio annuo non dovrà superare, per gli insediamenti di nuovo impianto, i 20 q.li di peso vivo per ettaro di S.U.A..
10. **Allevamento industriale:** si definisce industriale l'allevamento che supera il carico di bestiame per ettaro di cui al numero precedente. Tali allevamenti sono subordinati alla definizione del Piano Zonale Agricolo provinciale nel rispetto di quanto stabilito dal Regolamento CEE 2066/92.
11. **Piano di sviluppo aziendale (P.S.A.):** deve contenere le indicazioni previste dal Regolamento CEE 2328/91 e dal testo coordinato di deliberazione della Giunta Regionale pubblicata sul B.U.R. n. 85 del 23/9/88 e successive modifiche ed integrazioni.
12. **Serra fissa:** si intendono le costruzioni stabilmente collegate al suolo mediante opere murarie o simili destinate alla coltivazione di colture specializzate.
13. **Serra mobile:** si intendono i manufatti amovibili e precari utilizzati stagionalmente per la coltivazione di colture specializzate.
14. **Fabbricati accessori:** sono quelli destinati al ricovero degli attrezzi, raccolta, prima lavorazione, conservazione e stoccaggio temporaneo dei prodotti agricoli aziendali.

Per l'edificazione in zona agricola valgono le specifiche norme contenute nel TITOLO 5, Capo 5.1 del P.R.G.

ART.2 BIS – RECEPIMENTO DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI E COEFFICIENTI DI CONVERSIONE

(vedi delibera di Consiglio Comunale n.39 del 08.04.2014 come rettificata con la delibera di Consiglio Comunale n.17 del 19.03.2015, di adeguamento del presente regolamento edilizio *nonché deliberazione consiliare n.25 del 29.03.2018 di recepimento della DGR 922/2017*)

1) Le definizioni di “Superficie Complessiva” (SC) contenute nelle norme degli strumenti urbanistici vigenti sono sostituite dalle corrispondenti definizioni e modalità di calcolo di cui *alle DTU regionali approvate con DGR 922/2017*.

2) la definizione “Superficie Totale Lorda” (STL) contenuta nelle norme degli strumenti urbanistici vigenti (piano particolareggiato Santamonica Belvedere) è sostituita dalla definizione “Superficie Complessiva” di cui *alle DTU regionali*;

3) la definizione di “Superficie Utile Lorda – SUL” contenuta nelle norme di alcuni strumenti urbanistici vigenti o ai quali le Norme di PRG fanno riferimento (come ad esempio: il Piano Particolareggiato dell’Arenile, P.P. Camilliccia, P.P. Casette, “Portoverde nuovo”, alcune zone C1, ecc.) è sostituita dalla definizione “Superficie Totale” di cui al punto 16 delle DTU regionali approvate con DGR 922/2017;

4) I coefficienti di conversione per tutti i tipi di intervento sono i seguenti:

a) dove gli strumenti urbanistici richiamano la “Superficie Complessiva” e la ex “Superficie Utile Lorda” ora “Superficie Totale” il coefficiente è “1” quindi: SC=SC e SUL=ST con applicazione anche di quanto stabilito al punto 5) che segue;

b) dove gli strumenti urbanistici richiamano la “Superficie Totale Lorda” la potenzialità edificatoria dovrà essere decurtata del 15%. (*come da delibera C.C. 39/2014*). Quindi in tali ambiti:
SC = STL-15% con applicazione anche di quanto stabilito al punto 5) che segue;

5) di assumere come ulteriori coefficienti che possano tendere all'equivalenza dei parametri di cui al Regolamento Edilizio previgente ai parametri cui *alle DTU regionali*, le disposizioni sotto riportate da applicarsi in tutti gli ambiti del territorio comunale (ad eccezione della zona agricola per i fabbricati ad uso “deposito/magazzino” non a servizio dell’abitazione) in aggiunta alla SC ed alla ST come sopra definite.

Pertanto, gli indici stabiliti in qualunque ambito, ad eccezione della zona agricola per i fabbricati ad uso “deposito/magazzino” non a servizio dell’abitazione, possono essere aumentati delle seguenti quantità:

a) della superficie pari alla Superficie Coperta, per la realizzazione di terrazze di copertura o sottotetti con altezza media fino a mt.1,80 calcolata per l'intero perimetro degli stessi. *Si determina che nel caso di coperture in legno con elementi strutturali emergenti (travi e/o travetti) le altezze sono aumentate dello spessore degli stessi, fino ad un massimo di ml.0,40.*

b) della superficie pari alla Superficie Coperta, per la realizzazione di interrati a qualsiasi uso al servizio delle unità immobiliari sovrastanti.

Per la realizzazione di parcheggi pertinenziali, solo qualora il sedime del fabbricato non sia sufficiente a contenere le dotazioni richieste dall'art. 3.3.3. delle NTA del PRG, è ammesso uscire dal sedime del fabbricato per il raggiungimento delle stesse.

Negli interventi di NC e RI la superficie interrata sotto il sedime del fabbricato destinata ad usi diversi dai parcheggi pertinenziali sarà ammessa solo come spazio residuale al raggiungimento delle dotazioni pertinenziali di parcheggi che dovranno essere soddisfatti prioritariamente nel piano interrato rispetto ad altri usi, salvo situazioni particolari.

c) della superficie pari alla copertura delle parti terminali in piano degli scivoli di accesso ai garage ed eventuale prolungamento per una profondità di ca. mt.5 per la realizzazione di parcheggi pertinenziali anche in esubero della dotazione di cui all'art. 3.3.3. delle NTA di PRG.

TITOLO II: INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

ART. 3 CATEGORIE DI INTERVENTO

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sono suddivisi in:

A. interventi di recupero, risanamento e ristrutturazione.

B. interventi di nuova costruzione.

C. interventi manutentivi.

Per le definizioni dei singoli interventi edilizi si veda l'allegato alla legge regionale n.15 del 30.07.2013 modificata ed integrata come riportato nelle indicazioni applicative del 21.11.2014 conseguenti all'entrata in vigore del DL 133/2014, convertito con modificazioni dalla legge 164 del 2014 *nonché le modifiche introdotte con la L.R. n.12/2017* (detta in seguito L.R. 15/2013 m.i.)

A) INTERVENTI DI RECUPERO E RISTRUTTURAZIONE

A0) INTERVENTI DI CONSERVAZIONE vedi l'art.3-bis del DPR 380/2001 modificato ed integrato dalla legge 164/2014;

A1) RESTAURO SCIENTIFICO (RS): vedi lettera **c)** dell'allegato alla L.R. 15/2013 m.i.

A2) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RC)

vedi la lettera **d)** dell'allegato alla L.R. 15/2013 m.i. *nonché lettera c) dell'art.3 del DPR 380/2001 m.i. da ultimo dalla legge 96/2017*

A2.1) (RC di tipo "A") cassato con delibera di Consiglio Comunale n.17 del 19.03.2015;

A2.2) (RC di tipo "B") cassato con delibera di Consiglio Comunale n.17 del 19.03.2015;

Nelle Norme di PRG ove sono indicati gli interventi "RCA" e "RCB" deve intendersi RC.

A2.3) (Ripristino tipologico – RT)

cassato a seguito della L.R. 12/2017 che integra e modifica la L.R. 15/2013;

Nelle Norme di PRG ove sono indicati gli interventi "RT" deve intendersi "RE".

A2.4) Recupero e risanamento delle aree libere (RL)

vedi la lettera **I)** dell'allegato alla L.R. 15/2013 m.i.

A2.5) Recupero delle aree inedificate (RL)

Come nel caso precedente, comprende unità fondiarie storicamente non edificate che testimoniano dell'assetto storico dell'insediamento e della sua evoluzione.

A3) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono definiti alla lettera **f)** dell'allegato della L.R. 15/2013 m.i.

A3.1) (RE di tipo "A") cassato con delibera di Consiglio Comunale n.17 del 19.03.2015;

A3.2) (RE di tipo "B") cassato con delibera di Consiglio Comunale n.17 del 19.03.2015;

Nelle Norme di PRG ove sono indicati gli interventi "REA" e "REB" deve intendersi RE.

A3.3) (Ripristino edilizio REE) cassato con delibera di Consiglio Comunale n.17 del 19.03.2015;

A3.bis) Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti (RSot)

Tale intervento è definito e normato dalla Legge Regionale 11/98 modificata ed integrata.

A4) MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO

Vedi l'articolo 28 della Legge Regionale n.15/2013 m.i.

B) INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

B1) NUOVA COSTRUZIONE (NC) vedi la lettera **g)** dell'allegato alla L.R. 15/2013 m.i.

B2) AMPLIAMENTO (AM) Vedi "Interventi di nuova costruzione" di cui alla lettera **g.1)** dell'allegato alla L.R. 15/2013 m.i.

B3) DEMOLIZIONE Vedi interventi di "Demolizione" di cui alla lettera **i)** della L.R. 15/2013 m.i.

Quando viene attuata la ricostruzione di quanto demolito a parità di superficie complessiva l'intervento è riconducibile alla "nuova costruzione" di cui alla lettera **g)** dell'allegato alla L.R. 15/2013 m.i.. Nelle norme di PRG tale modalità è indicata con la sigla "RI"

B4) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU)

vedi la lettera **h)** dell'allegato alla L.R. 15/2013 m.i.

Nelle Norme di PRG. all'art.4.4.1, con una diversa combinazione degli interventi viene distinto:

α) rinnovo urbanistico ed edilizio attraverso la modifica della organizzazione delle unità edilizie come specificato all'art.4.4.1, comma 4, del PRG;

β) recupero e rinnovo urbanistico ed edilizio il recupero della organizzazione delle unità edilizie degli edifici esistenti, così come specificato all'art.4.4.1, comma 5, del PRG.

B5) SISTEMAZIONE DEI TERRENI

Si definisce sistemazione dei terreni quell'intervento sul territorio che comporta modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del suolo, quali scavi e rinterrati, che non riguarda la coltivazione di cave e torbiere o la sistemazione del terreno per le pratiche agricole.

C) INTERVENTI MANUTENTIVI

C1) MANUTENZIONE ORDINARIA (MO)

vedi la lettera **a)** dell'allegato alla L.R. 15/2013 m.i.

C2) MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS):

vedi la lettera **b)** dell'allegato alla L.R. 15/2013 m.i.

Le opere relative ai diversi tipi di intervento di cui al presente articolo 3 e specificati alle lettere A) B) e C) di cui sopra, vengono attuati secondo quanto disposto dalla L.R. 15/2013 m.i.

In caso di modifiche legislative successive, le nuove disposizioni verranno applicate anche senza un espresso recepimento nel presente regolamento edilizio.

TITOLO III : COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA ED IL PAESAGGIO (art.6 della L.R. 15/2013 m.i.)

ART. 4 DEFINIZIONE E COMPITI

1. La Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio è un organo consuntivo cui spetta l'emanazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico ed ambientale.
2. La Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio *ai sensi dell'art.6 della L.R.15/2013 m.i., si deve esprimere* in merito a:
 - *sul rilascio di provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici, ad esclusione delle autorizzazioni paesaggistiche semplificate di cui all'art.146, comma 9, del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n.42, [lettera a), comma 2, art.6, L.R. 15/2013 m.i.]*;
 - *sugli interventi sottoposti a CILA, SCIA e permesso di costruire negli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale individuati degli strumenti urbanistici comunali, [lettera b), comma 2, art.6, L.R. 15/2013 m.i.]*;
 - *le previsioni di piani urbanistici attuativi [lettera c), comma 2, art.6, L.R. 15/2013 m.i.]*;

Verranno sottoposti alla visione della CQAP gli interventi di nuove costruzioni o ristrutturazioni rilevanti dal punto di vista architettonico e dell'impatto visivo (indicativamente NC per almeno mq.1000 di SC ed RE superiore a mc.2000);

ART. 5 COMPOSIZIONE E NOMINA

1. La Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio è nominata dal Sindaco.
2. Essa è composta da sei membri rappresentativi delle categorie professionali della progettazione scelti su terne proposte dagli ordini o collegi professionali e nello specifico: un architetto, un ingegnere, un agronomo, un geometra, un geologo, un perito industriale, nonché un esperto in storia locale per un totale di 7 membri.
3. La Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio resta in carica quattro anni e comunque fino alla nomina successiva, ed i suoi componenti possono essere confermati consecutivamente una sola volta.
4. Segretario della Commissione, senza diritto di voto, è il funzionario responsabile dell'Ufficio tecnico comunale o suo delegato.

PARTE SECONDA

TITOLO I

ART.9 – 10 – 11 – Cassati con delibera di Consiglio Comunale n.84 del 16.11.2011

Art.11 bis – INTERVENTI EDILIZI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE

La gestione dei procedimenti abilitativi inerenti la realizzazione e la modifica degli impianti produttivi di beni e servizi così come disciplinati dal DPR 160/2010 sono attribuiti al SUAP ai sensi dell'art.5 della L.R. 15/2013.

TITOLO II

ART. 12 VALUTAZIONE PREVENTIVA

La valutazione preventiva è normata dall'art.21 della L.R. 15/2013 m.i. sia per le modalità di richiesta che per il rilascio della stessa.

ART.13 – 14 – Cassati con delibera di Consiglio Comunale n.84 del 16.11.2011

TITOLO III

ART. 15 PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Gli interventi soggetti a permesso di costruire sono definiti dalle leggi statali e regionali in materia ed in particolare dall'art.17 e seguenti della L.R. 15/2013 m.i.
2. Nel caso di opere da effettuarsi in esecuzione di ordinanze contingibili ed urgenti, emanate dal Sindaco ai sensi dell'art.54 del D.Lgs.18.08.2000 n.267, non è richiesto il permesso di costruire, limitatamente alle opere ingiunte.

ART. 16 cassato con deliberazione di Consiglio Comunale n.17 del 19.03.2015.

ART. 17 cassato con deliberazione di Consiglio Comunale n.17 del 19.03.2015.

ART. 18 cassato con deliberazione di Consiglio Comunale n.17 del 19.03.2015.

ART. 19 cassato con deliberazione di Consiglio Comunale n.17 del 19.03.2015.

ART. 20 RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE ED EVENTUALE RATEIZZAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Il procedimento per il rilascio del “Permesso di Costruire” è disciplinato dall'art.18 della L.R. 15/2013 m.i., nonché dagli atti di coordinamento tecnico di cui all'art.12, comma 5, lettera c) della stessa legge a cui si rinvia;

Nel termine di cui al comma 4 dell'art.18 della LR 15/2013 m.i. il tecnico istruttore trasmette l'istanza di “permesso di costruire” alla Commissione interna costituita dai tecnici del settore. Successivamente a ciò viene comunicato al richiedente ed al tecnico incaricato l'esito dell'istruttoria dell'istanza con anche la quantificazione del contributo di costruzione da versare (art.29 L.R. 15/2013 m.i.), concedendo 60 giorni per effettuare i relativi pagamenti.

Prima del rilascio dovrà essere presentata documentazione attestante il pagamento del contributo di costruzione (costo di costruzione, oneri di urbanizzazione primaria ed oneri di urbanizzazione secondaria). I pagamenti possono essere effettuati per intero oppure, a richiesta dell'interessato, nella quota del 50% ed in quest'ultimo caso dovrà essere presentata polizza fideiussoria per il restante 50% maggiorato del 20%. In caso di pagamento del 50% dell'importo, l'ulteriore 50% dovrà essere corrisposto come segue:

- entro 6 mesi dal rilascio del permesso di costruire per gli importi delle urbanizzazioni primarie e secondarie;
- entro tre anni dal rilascio e comunque entro 60 giorni dalla ultimazione dei lavori per l'importo del costo di costruzione.

In caso di ritardato pagamento rispetto i termini di scadenza di cui sopra, salvo eventuali proroghe concesse, verranno applicate le sanzioni di cui all'art.20 della L.R.23/2004.

Se per il rilascio del permesso è necessaria l'acquisizione di atti di assenso comunque denominati di altre amministrazioni, il responsabile del SUE convoca la conferenza dei servizi di cui all'art.14 e seguenti della legge 241/1990 m.i., come stabilito all'art.18, comma 7 e seguenti della L.R.15/2013 m.i.

ART. 21 CARATTERISTICHE ED EFFICACIA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE vedi art.19 della L.R. 15/2013 m.i.

ART. 22 cassato con deliberazione di Consiglio Comunale n.17 del 19.03.2015.

TITOLO IV

ART. 23 SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (SCIA)

Gli interventi obbligatoriamente subordinati a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) sono definiti dalle leggi statali e regionali in materia ed in particolare dall'articolo 13 della L.R. 15/2013 m.i.

Il procedimento per la presentazione della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), la documentazione da allegare, le procedure di controllo di merito della stessa, i termini di validità e quanto altro, sono stabiliti dalle leggi statali e regionali in materia ed in particolare dagli art.14, 15, 16 della L.R.15/2013 m.i. e dagli atti di coordinamento tecnico di cui ai commi 4 e 5 dell'art.12 della stessa legge, a cui si rinvia.

In caso di richiesta di rateizzazione del contributo di costruzione dovrà essere presentata fideiussione (bancaria e/o assicurativa) pari all'importo rateizzato più il 20% per eventuali sanzioni.

Si segnala che, ai sensi del comma 6-bis dell'art.14 – Disciplina della SCIA, della L.R. 15/2013 m.i., se la SCIA è subordinata all'acquisizione di atti di assenso comunque denominati di altre amministrazioni, o all'esecuzione di verifiche preventive, l'interessato, unitamente alla SCIA, presenta la relativa istanza allo Sportello Unico, corredata delle necessaria documentazione. Lo Sportello Unico convoca la conferenza dei servizi di cui all'art.14 e seguenti della legge 241/1990 m.i., come stabilito all'art.14, comma 6-bis e seguenti della L.R.15/2013 m.i.

ART. 24 Cassato con delibera di Consiglio Comunale n.84 del 16.11.2011.

ART. 25 Cassato con delibera di Consiglio Comunale n.84 del 16.11.2011.

ART. 26 Cassato con delibera di Consiglio Comunale n.84 del 16.11.2011.

TITOLO V

ART. 27 COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA (CILA)

Gli interventi soggetti a CILA ed il relativo procedimento amministrativo sono definiti all'art.7 L.R. 15/2013 m.i.

Gli interessati, prima dell'inizio dell'attività edilizia, possono richiedere allo Sportello unico di provvedere all'acquisizione delle autorizzazioni e degli altri atti di assenso, comunque denominati, necessari secondo la normativa vigente per la realizzazione dell'intervento edilizio, secondo quanto previsto dall'articolo 4 bis della L.R. 15/2013 m.i.

TITOLO VI: DISPOSIZIONI VARIE

ART. 28 PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA

1. Il permesso di costruire in deroga alle norme di attuazione del P.R.G. può essere rilasciato, nei casi e nei modi previsti dall'art.20 della L.R.15/2013 m.i.

ART. 29 VOLTURE

1. I titoli abilitativi sono trasferibili ai successori o aventi causa.
2. In caso di trasferimento della proprietà di un immobile il titolo edilizio non modificherà la precedente intestazione fino al successivo intervento edilizio salvo esplicita richiesta del nuovo proprietario e pagamento dei relativi diritti.

ART. 30 PUBBLICITA' DEI TITOLI ABILITATIVI E RICHIESTA DI RIESAME

- 1 I soggetti interessati possono prendere visione, presso gli Uffici comunali, dei titoli abilitativi e dei relativi atti di progetto secondo quanto previsto dall'art.27 della L.R. 15/2013 m.i.
- 2 I soggetti interessati, presa visione presso lo Sportello unico per l'edilizia degli atti relativi al "Permesso di Costruire" e/o alla "Segnalazione Certificata di Inizio Attività" possono chiederne, al Sindaco, il riesame e/o la verifica ai sensi dei commi 2 e 3 dell'art.27 della L.R. 15/2013.

Il responsabile del procedimento di riesame del titolo abilitativo è il responsabile del settore al quale il Sindaco trasmette la richiesta di riesame per le verifiche tecniche di propria competenza.

Dell'avvio procedimento di verifica viene data comunicazione ai sensi dell'art.7 della Legge 241/1990.

Il procedimento di verifica si conclude entro sessanta giorni dal ricevimento della richiesta con atto motivato a firma del responsabile del settore previa informazione al Sindaco, il quale, nel caso vengano rilevati vizi di legittimità o contrasto con la pianificazione territoriale e urbanistica provvede ai sensi della L.R. 15/2013m.i.

ART. 31 OPERE PUBBLICHE DI INIZIATIVA COMUNALE

1. Per i progetti di opere pubbliche di iniziativa comunale, la delibera di approvazione sostituisce il titolo abilitativo ai sensi dell'art.10 della L.R. 15/2013 m.i.

ART. 32 *Cassato in quanto la CILA è stata inserita all'art.27.*

ART. 33 **Cassato con delibera di Consiglio Comunale n.84 del 16.11.2011.**

TITOLO VII: STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE

ART. 34 DEFINIZIONE

1. Sono quei piani che, in accordo con le previsioni della pianificazione territoriale regionale, pianificazione territoriale provinciale e pianificazione territoriale comunale, precisano gli interventi sul territorio e ne organizzano e regolamentano l'attuazione.
2. Fino all'approvazione del **nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG) di cui all'art.31 della L.R. n.24 del 21.12.2017**, viene data attuazione al Piano Regolatore Generale vigente con i Piani Particolareggiati di iniziativa privata e di iniziativa pubblica

ART.35 PIANI URBANISTICI DI INIZIATIVA PRIVATA: RICHIESTA

1. Ai fini della presentazione della richiesta di approvazione dei piani particolareggiati di iniziativa privata, i proprietari richiedono preventivamente l'autorizzazione a procedere al Comune. Ottenuta l'autorizzazione secondo quanto previsto dalla L.R. 47/78 e successive modificazioni (*delibera di Giunta Comunale*), i proprietari *presentano gli elaborati tecnico-amministrativi di cui al punto 3 che segue*.
2. La richiesta di approvazione, inviata al Responsabile del Servizio e firmata come gli allegati dal richiedente e dal progettista, deve contenere l'oggetto della domanda e l'elenco degli allegati.
Dei soggetti sopra citati devono essere riportati generalità, residenza, codice fiscale e, limitatamente al progettista, ordine professionale di appartenenza e numero di iscrizione. Il richiedente deve dichiarare sotto la propria responsabilità il titolo giuridico che legittima la sua richiesta.
3. La documentazione minima da allegare alla richiesta, salvo diversa indicazione delle norme del P.R.G., è la seguente:

A) ELABORATI RELATIVI ALLO STATO DI FATTO:

- 1) estratto del P.R.G., limitato alla parte interessata dall'intervento, con indicazione dell'area e stralcio delle norme di attuazione;
- 2) estratto di mappa catastale in scala 1:1000/1:2000, con presentazione dei limiti di proprietà, e certificato catastale riportante particelle, superficie, destinazione, redditi ecc.;
- 3) planimetria in scala 1:500 della zona prima e dopo l'intervento, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente cui riferirvi le curve di livello comprendente:
 - a) rilievo del verde esistente con le indicazioni delle principali essenze legnose;
 - b) costruzioni e manufatti di qualsiasi genere;
 - c) elettrodotti, metanodotti, fognature ed impianti di depurazione, acquedotti e

- relative servitù ed altre eventuali infrastrutture;
 - d) viabilità e toponomastica;
 - e) altri eventuali vincoli;
- 4) piante schematiche di tutti i piani in scala 1:200, per i piani attuativi comprendenti aree edificate. Possono essere utilizzate le planimetrie catastali eventualmente aggiornate, anche nelle destinazioni;
 - 5) sezioni e profili del terreno in scala 1:500, eseguite nei punti più rilevanti (almeno 2);
 - 6) documentazione fotografica, formato minimo 10 x 15, con indicazione dei punti di ripresa;
 - 7) dichiarazione attestante che il Piano particolareggiato ricade o meno in aree o zone vincolate o sottoposte a tutela ai sensi del D. Lgs. n.42 del 22.01.2004, del P.T.P.R., del P.T.C.P., demaniali ecc

B) ELABORATI DI PROGETTO:

- 1) planimetrie di progetto in scala 1:500 con l'indicazione delle diverse destinazioni urbanistiche del comparto e delle relative superfici. Dovranno essere indicati i lotti edificabili o le aree di sedime dei fabbricati, le strade, i marciapiedi, le piazze debitamente quotate, gli spazi di verde attrezzato (pubblico privato) eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati, spazi per servizi e per verde attrezzato, spazi pubblici di sosta e parcheggio.
In particolare dovranno essere indicate in scala 1:200 le sezioni stradali della viabilità riportanti percorsi pedonali e piste ciclabili con riferimento all'eliminazione delle barriere architettoniche;
- 2) sezioni e profili in scala 1:500 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso. Per interventi di particolare importanza sono raccomandate inoltre tavole rappresentanti prospettive o assonometrie riferite ai principali punti di visuale;
- 3) progetto di massima degli impianti tecnici delle opere di urbanizzazione e delle reti di distribuzione con definizione degli allacciamenti ai pubblici servizi (rete idrica, fognante, energia elettrica, telefonica, gas, impianto di depurazione, ecc.);
- 4) Norme tecniche di attuazione.
Tali norme devono contenere di massima i seguenti dati di fatto e di progetto:
 - α) superficie d'intervento;
 - β) superficie catastale;
 - χ) superficie territoriale St. Qualora l'intervento comprenda zone omogenee a destinazione diversa, va specificata la St relativa a ciascuna zona omogenea;
 - d) superficie fondiaria Sf;
 - ε) superficie fondiaria Sf di ciascun lotto o unità minima di intervento, riportata secondo l'ordine indicato nella planimetria di progetto;
 - φ) superficie utile Su e/o volume V totali esistenti nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
 - γ) superficie utile Su e/o volume V esistenti nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili su ciascun lotto o unità minima d'intervento, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
 - η) indice di utilizzazione fondiaria di progetto $U_f = Su/Sf$ e/o indice di fabbricabilità

fondiaria di progetto $I_f=V/S_f$ massimi ed eventualmente minimi realizzabili in totale e in ciascun lotto o unità minima di intervento;

- ι) superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta in superficie per strade, superficie per parcheggi, superficie per verde pubblico di urbanizzazione primaria, superficie per impianti tecnici;
- ϕ) superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria, distinta in superficie per il verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco, lo sport e superficie per attrezzature specifiche;
- κ) rapporti tra i parametri di cui sopra corrispondenti a quelli prescritti dal PRG;
- λ) superficie eventualmente destinata a verde privato e a verde condominiale;
- μ) altezza degli edifici ed eventuali tipologie edilizie da adottare;
- ν) caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- ο) 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 delle singole concessioni o autorizzazioni;
- π) norme relative alla definizione della qualità dell'intervento con riferite 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, ecc.);
 - numero e caratteristiche degli accessi carrai.

C) RELAZIONE GEOLOGICA - GEOTECNICA

1. Dovrà contenere una valutazione sulle modificazioni che l'intervento porta nell'ambiente, con riferimento alla relazione specifica del P.R.G.. In particolare dovrà valutare l'aspetto geologico dell'area e le sue caratteristiche per la fattibilità dell'insieme 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.
2. La relazione deve essere firmata da tecnici dotati di abilitazione idonea ai sensi di legge.

D) RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. Tale relazione deve contenere:
 - l'analisi del contesto ambientale e, per i piani che comprendono edifici esistenti, l'analisi storica e della consistenza dei medesimi;
 - la descrizione delle caratteristiche funzionali, formali e tecniche dell'intervento in rapporto al contesto ambientale;
 - l'illustrazione del programma di attuazione del piano;
 - i costi dettagliati delle opere di urbanizzazione da realizzarsi direttamente dal

richiedente.

- la valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) quando richiesta dalle norme vigenti o dalle norme di P.R.G., estesa anche alle eventuali opere esterne all'area d'intervento connesse all'urbanizzazione.

E) SCHEMA DI CONVENZIONE

1. 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 piani particolareggiati 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 il P.P., nonché l'assunzione degli oneri per la costruzione delle opere di urbanizzazione secondaria;
 - i termini di ultimazione delle successive fasi di intervento previste dal programma di attuazione allegato al progetto;
 - 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;
 - congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.
2. La convenzione, da trascriversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvata con deliberazione consigliare nei modi e forme di legge, ai fini del rilascio della prescritta autorizzazione.

F) DOCUMENTI DA RICHIEDERE AD ORGANI DIVERSI:

1. Parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco. Tale parere è richiesto in conformità all'art. 27 della L. 1570/41 ai fini della installazione di bocche da incendio stradali secondo le possibilità dell'acquedotto e in relazione alla natura ed alla consistenza degli insediamenti. In luogo del parere preventivo di cui al presente punto, nei casi nei quali non è prescritto o comunque non è rilasciato dal Comando Provinciale dei VV. F., deve essere depositata presso il Comune apposita dichiarazione a firma e sotto la responsabilità del soggetto attuatore del piano e del progettista, in cui si attesti che nel progetto sono state rispettate tutte le norme di sicurezza antincendio vigenti.
 1. Autorizzazione della Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici, oppure della Soprintendenza ai beni archeologici, nel caso in cui il piano preveda interventi su immobili vincolati o su aree sottoposte al vincolo per la tutela delle bellezze naturali ai sensi del D. Lgs.n.42 del 22.01.2004.
 2. Autorizzazione della Provincia o dell'A.N.A.S., nel caso in cui il piano preveda l'apertura di nuovi accessi carrai rispettivamente su strade provinciali o statali o preveda l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade.

3. Autorizzazione del VII Comando Militare Territoriale di Firenze alla deroga a servitù militari, nel caso in cui il piano preveda interventi che comportino la deroga a tali servitù.
 5. Approvazione dei progetti di massima di cui al punto B 3) del presente articolo da parte delle aziende fornitrici dei servizi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal piano, quali ENEL, Servizi telefonici, Aziende Municipalizzate, ecc.
 6. Altri nulla-osta ed autorizzazioni di organi diversi dal Comune, qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici.
- G) VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA O VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' (ai sensi del D.Lgs. n. n.152 del 03.04.2006 come modificato ed integrato dal D.Lgs.4 del 16 gennaio 2008 e successive modifiche).
- H) VALUTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA E/O DI IMPATTO ACUSTICO secondo la specifica normativa di settore.

ART. 36 PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PUBBLICA

La documentazione da allegare ai piani particolareggiati di iniziativa pubblica deve contenere, oltre a quella stabilita dall'articolo precedente, l'elenco catastale delle proprietà da espropriare o da acquisire, nonché una relazione economico-finanziaria contenente i costi di acquisizione e di urbanizzazione dell'area.

ART. 37 APPROVAZIONE

1. I piani attuativi di iniziativa privata attuativi del PRG, sono approvati con le modalità di cui all'art.25 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni nonché del D.Lgs. n.152 del 03.04.2006 modificato ed integrato.
L'esecuzione è subordinata alla firma ed alla trascrizione, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore del piano, contenente gli elementi indicati al precedente art. 35 lettera E.
Tale convenzione deve essere stipulata e trascritta, successivamente all'approvazione del piano da parte dell'organo competente, a cura e spese del soggetto attuatore.
2. 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.
3. I piani attuativi di iniziativa pubblica sono approvati dall'organo competente con le procedure all'art.21 e seguenti della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni nonché del D.Lgs. n.152 del 03.04.2006 modificato ed integrato.

PARTE TERZA

NORME PROCEDURALI DURANTE L'ESECUZIONE ED ALLA FINE DEI LAVORI

TITOLO I - ESECUZIONE DEI LAVORI

ART. 38 Cassato con delibera di Consiglio Comunale n.84 del 16.11.2011.

ART. 39 COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI

Il titolare di titolo abilitativo deve comunicare al Responsabile del Settore la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata o consegna a mano *o mezzo PEC*, utilizzando apposito modello predisposto dal Comune sottoscritto anche dal D.L. e dall'impresa esecutrice.

ART. 40 VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE

1. Le opere e i cantieri possono essere soggetti a controllo da parte del Responsabile del Servizio che svolge tale attività avvalendosi degli uffici tecnici comunali e delle strutture sanitarie territoriali.
2. Il titolo abilitativo e la copia dei disegni, approvati e timbrati dal Comune e, quando dovuto, dal Servizio Difesa del Suolo (ex Genio Civile), devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati alle verifiche.
3. Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile con indicazione dell'opera, degli estremi del titolo abilitativo rilasciata dal Funzionario Responsabile, del nominativo del committente, del progettista, del D.L., delle ditte esecutrici, del responsabile del cantiere, degli installatori, completi degli indirizzi. Tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.
4. Se le visite di controllo accertassero l'esecuzione di opere difformi dal progetto approvato, a meno di varianti in corso d'opera definite dall'art.22 della L.R.15/2013 m.i., e purché non sia stata dichiarata la fine dei lavori, si procederà ai termini degli artt. 2 e seguenti della L.R. n.23/2004.
5. Qualora i lavori venissero interrotti, dovranno essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro. In difetto, il Responsabile del Servizio ingiunge gli opportuni provvedimenti.
6. In caso di mancanza di tabella di cui al precedente comma 3, o di tabella non chiaramente leggibile od incompleta, si applica la sanzione amministrativa nella misura fissa di €.300,00 da comminarsi immediatamente da parte degli organi di sorveglianza.

ART. 41 CONDUZIONE DEL CANTIERE

1. In ogni intervento edilizio debbono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini, nel rispetto del D. Lgs 494/96, 626/94 e D.Lgs.81/2008, come modificati, e delle norme vigenti.
 1. Il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva ai fini della responsabilità verso terzi.
 2. Ogni cantiere deve essere organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, gestite dal costruttore che ne è responsabile.
 3. I materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri.
 4. Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini. Se realizzate in zone di particolare interesse urbano o ambientale, dovranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di concessione o autorizzazione.

ART. 42 CAUTELE PER LA SALVAGUARDIA DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

1. Il titolare della concessione o autorizzazione, qualora venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico in seguito all'esecuzione dei lavori, deve informarne il Responsabile del Servizio, che a sua volta richiederà l'intervento degli Enti competenti.
2. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia (D.Lgs. 42 del 22.01.2004).

ART. 43 VARIANTI AI PROGETTI vedi articolo 22 della L.R.15/2013 m.i.

TITOLO II: CONCLUSIONE DEI LAVORI

ART. 44 (*Scheda tecnica descrittiva*) cassato con delibera consiliare n.17 del 19.03.2015 in attuazione dell'art.52 L.R. n.28 del 20.12.2013 che ha abrogato l'art.24 della L.R.15/2013.

ART. 45 *SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI CONFORMITA' EDILIZIA E DI AGIBILITA' (SCEA)*

Quanto attiene alla presentazione ed al controllo delle Segnalazioni Certificate di Conformità Edilizia e di Agibilità si veda l'art.23 della L.R. 15/2013 m.i..

La definizione e la modalità dei controlli a campione delle pratiche di SCEA viene definita con determinazione del Responsabile del Settore secondo le indicazioni delle delibere di Giunta Regionale n.76/2014 e seguenti, nonché secondo le indicazioni del Consiglio Comunale n.25 del 29.03.2018.

La “**agibilità parziale**” è definita all'art.25 della LR 15/2013 m.i.

Le “**sanzioni per il ritardo e per la mancata presentazione dell'istanza di agibilità**” sono stabilite all'art.26 della LR 15/2013 m.i.

ART. 46 cassato con deliberazione di Consiglio Comunale n.17 del 19.03.2015.

ART. 47 cassato con deliberazione di Consiglio Comunale n.17 del 19.03.2015.

ART. 48 cassato con deliberazione di Consiglio Comunale n.17 del 19.03.2015.

ART. 49 *SOSPENSIONE DALL'USO E DICHIARAZIONE DI INABITABILITÀ*

Vedi normativa sovraordinata ed art.23, comma 12, della L.R. 15/2013 m.i.

PARTE QUARTA
NORME PARTICOLARI

TITOLO I: TUTELA DELL'AMBIENTE

ART. 50 REGOLAMENTAZIONE DELLE ACQUE REFLUE

Vedasi il Regolamento del Servizio Idrico Integrato del 2007 di Hera

ART. 51 cassato con deliberazione di Consiglio Comunale n.17 del 19.03.2015.

ART. 52 SALVAGUARDIA E FORMAZIONE DEL VERDE

1. In tutto il territorio comunale la formazione ed il mantenimento del verde è soggetto a tutela e controllo anche secondo quanto previsto agli artt.2.1.10 e 2.1.11 delle Norme di PRG. La scelta delle essenze deve avvenire sulla base dell'apposito elenco di cui al successivo art. 53
2. Le alberature aventi diametro del tronco superiore a 0,20 m - rilevato a 1 m dal colletto - devono essere conservate.
2. L'abbattimento di alberature può essere consentito solo in caso di pubblica utilità o incolumità o reali necessità costruttive verificabili in sito, mediante apposito nulla-osta del Responsabile del Servizio interessato, che si avvarrà eventualmente della consulenza di esperti in materia. Sono esclusi dalla presente norma gli interventi sulle alberature connessi con l'esercizio dell'attività agricola e vivaistica, anche se non ricadenti in zone agricole di PRG. Nel nulla-osta dovranno essere specificate le prescrizioni di reimpianto delle alberature in sostituzione, di norma in ragione di tre nuove piante per ciascuna abbattuta._
3. L'abbattimento abusivo di alberi d'alto fusto comporta le sanzioni previste dall'art. 106 del TU 1934 della legge comunale e provinciale e comunque un'ammenda di cui al regolamento di PU.
4. In tutti gli interventi edilizi di NC, RE, AM, RU deve essere assicurata una quota di superficie permeabile in profondità pari ad almeno il 50% della superficie scoperta risultante ad opere ultimate. Tale quota è riducibile al 15% nel caso di insediamenti per attività produttive o di trasporto. La presente norma non si applica in caso di attività commerciali, pubblici esercizi od alberghi ricadenti nel perimetro del centro urbano. La superficie permeabile dovrà essere provvista di copertura vegetale nella sua totalità e dotata di un albero di alto fusto ogni mq.100 di superficie permeabile nonché di essenze arbustive a copertura di almeno il 20% della superficie permeabile ai sensi dell'art.2.1.10 delle Norme di PRG.

5. Per i nuovi insediamenti sottoposti a strumento attuativo, pubblico o privato, le relative norme di attuazione dovranno adeguarsi alle specifiche di cui Regolamento Regionale in materia di verde urbano pubblico e privato per la Costa Emiliano Romagnola.
6. In tutto il territorio comunale relativamente agli interventi riguardanti sistemazioni agrarie, manutenzioni di fossi, alberature stradali, fasce di rispetto e rimboschimenti, valgono le disposizioni di cui al Regolamento Provinciale in materia di difesa del suolo, approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n° 20 del 21/04/1999.

ART. 53 ESSENZE ARBOREE DA IMPIANTARE

1. Nei nuovi impianti arborei ed arbustivi nei giardini privati e nelle aree di pertinenza degli edifici, devono essere prescelte essenze prevalentemente comprese nella gamma di quelle appartenenti alle associazioni vegetali locali o naturalizzate di cui all'elenco seguente.
2. Essenze non comprese in tale elenco possono essere impiantate fino a coprire un massimo del 20% della superficie alberata, considerando lo sviluppo delle chiome a maturità oltre alle piante eventualmente preesistenti nella medesima area di pertinenza.
3. Elenco delle essenze arboree costituenti associazioni vegetali locali o naturalizzate:
 - Oppio o Testuccio (*Acer campestris*)
 - Acero fico o Loppo (*Acer opalus*)
 - Acero riccio (*Acer platanoides*)
 - Acero di monte (*Acer pseudoplatanus*)
 - Ippocastano (*Aesculus hippocastanus*)
 - Pàvia (*Aesculus pavia*)
 - Ontano nero (*Alnus glutinosa*)
 - Bosso (*Buxus sempervirens*)
 - Carpinella (*Carpinus orientalis*)
 - Bagolaro o Spaccasassi (*Celtis australis*)
 - Albero di Giuda (*Cercis siliquastrum*)
 - Corniolo (*Cornus mas*)
 - Sanguinello (*Cornus sanguinea*)
 - Nocciolo (*Corylus avellana*)
 - Biancospino (*Crataegus monogyna* o *Oxyacantha*)
 - Cipresso (*Cupressus sempervirens*)
 - Cappello da prete (*Euonymus europaeus*)
 - Frangola (*Frangula alnus*)
 - Frassino maggiore (*Fraxinus excelsior*)
 - Orniello (*Fraxinus ornus*)
 - Olivello spinoso (*Hyppophae rhamnoides*)
 - Agrifoglio (*Ilex aquifolium*)
 - Noce (*Juglans regia*)
 - Maggiociondolo (*Laburnum anagyroides*)
 - Alloro nostrale (*Laurus nobilis*)
 - Ligustro (*Ligustrum vulgaris*)
 - Nespolo (*Mespilus germanica*)
 - Gelso (*Morus alba*)
 - Olivo (*Olea europaea*)
 - Carpini nero o Carpinello (*Ostrya carpinifolia*)
 - Marruca (*Paliurus spina-christi*)
 - Platano (*Platanus orientalis*)

- Pino marittimo (Pinus pinaster)
- Pino da pinoli (Pinus pinea)
- Pioppo bianco (Populus alba)
- Pioppo gatterino (Populus canescens)
- Pioppo nero (Populus nigra)
- Pioppo cipressino o italico (Populus nigra ver pyramidalis)
- Pioppo tremolo (Populus tremula)
- Ciliegio (Prunus avium)
- Marasco o visciolo (Prunus cerasus)
- Ciliegio canino o di S.ta Lucia (Prunus mahleb)
- Pado o ciliegio a grappoli (Prunus padus)
- Prugnolo o spino nero (Prunus spinosa)
- Perastro o pero selvatico (Pirus communis pyraster)
- Farnetto (Quercus farnetto)
- Farnia (Quercus robur)
- Rovere (Quercus petrae)
- Roverella (Quercus pubescens)
- Salice bianco (Salix alba)
- Salicone (Salix caprea)
- Salice nero (Salix daphnoides)
- Salice di ripa (Salix eleagnos-incana)
- Salice fragile (Salix fragilis)
- Salice da ceste (Salix triandra)
- Sambuco (Sambucus nigra)
- Sorbo degli uccellatori (Sorbus aucuparia)
- Sorbo (Sorbus domestica)
- Ciavardello (Sorbus torminalis)
- Serenella (Syringa vulgaris)
- Tamerico (Tamarix gallica)
- Tasso (Taxus baccata)
- Tiglio riccio o selvatico (Tilia cordata)
- Tiglio nostrale (Tilia platyphyllos)
- Olmo campestre (Ulmus campestris)
- Olmo (Ulmus glabra)
- Lantana (Viburnum lantana)
- Laurotino, Lentigine (Viburnum tinus)

ART. 54 - INSTALLAZIONE DI ANTENNE PER TELEFONIA CELLULARE

1. L'installazione di impianti, antenne e sistemi per la telefonia cellulare, mobili o fissi, è regolamentata dalle leggi nazionali, regionali e dall'apposito Regolamento Comunale per il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti per la telefonia mobile.
2. Il rilascio dei titoli abilitativi avviene secondo le modalità previste dalle leggi statali e regionali in materia nonché dal suddetto regolamento.

TITOLO II: PRESCRIZIONI VARIE

ART. 55 MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

1. Gli edifici e le loro parti devono essere mantenuti in condizioni di pubblico decoro e di sicurezza in 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 apposito titolo edilizio.
3. Qualora non provvedano, il Sindaco potrà ordinare l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento della sicurezza, incolumità e decoro.
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 titolo edilizio, 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 al Funzionario Responsabile e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi, la richiesta di apposito titolo edilizio.
5. In ogni caso, ove il proprietario non provveda, si darà corso all'applicazione delle sanzioni previste dall'art.7 bis del D.Lgs. 267/2000.

ART. 56 FACCIATE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI DI PREGIO

1. Il presente articolo si applica in assenza di piano specifico del colore che sarà predisposto dall'amministrazione come regolamento a sé stante.
2. 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.
3. Negli edifici classificati tipologicamente o comunque di età superiore a 50 anni, il rifacimento dei paramenti (intonaci, rivestimenti, faccia a vista, infissi esterni) dovrà preferibilmente essere eseguito con l'impiego di materiali tradizionali. Nel caso di tinteggiature, si auspica l'impiego di pitture a calce o silicati di potassio con pigmenti inorganici naturali con tinte tenui.
4. Un edificio con prospetto architettonicamente unitario deve essere tinteggiato in modo omogeneo; detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi.

ART. 57 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. Elementi aggettanti chiusi (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.
3. Per gli edifici pubblici o di notevole interesse o pregio artistico e architettonico, il Responsabile del Servizio può consentire sporgenze maggiori di quelle fissate e anche occupazione di suolo pubblico con zoccoli, basamenti di colonne, gradini, corpi aggettanti, ecc.

ART. 58 ALLINEAMENTI

1. Gli allineamenti dei nuovi edifici e la ricostruzione di edifici dovranno essere armonizzati col tessuto urbano esistente. Il Responsabile del Servizio potrà consentire o imporre allineamenti stradali degli edifici o dei manufatti diversi da quelli esistenti o previsti dal presente regolamento, qualora lo consiglino ragioni estetiche, ambientali, di traffico e urbanistiche in genere.

ART. 59 cassato con deliberazione di Consiglio Comunale n.17 del 19.03.2015.

ART. 60 cassato con deliberazione di Consiglio Comunale n.17 del 19.03.2015.

ART. 61 NUMERAZIONE CIVICA

1. Il Comune attribuirà il numero civico e gli eventuali subalterni agli accessi che dalle aree di circolazione immettono ai fabbricati di qualsiasi genere (abitazioni od ambienti destinati all'esercizio di attività professionali, commerciali o simili).
2. La normativa in merito è definita dal D.P.R. n. 223 del 1989 artt.42 e 43.

ART. 62 INSEGNE, CARTELLI PUBBLICITARI, VETRINE, MOSTRE, TENDE, E SIMILARI

Vedasi quanto contenuto nel vigente “Regolamento degli impianti pubblicitari” approvato con deliberazione Consiglio Comunale n.43/2013.

ART. 63 PASSI CARRAI ED USCITA DALLE AUTORIMESSE

1. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione dell'Ente gestore della strada.
2. L'ubicazione dei passi carrai dovrà essere tale da non intralciare il traffico. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici. La costruzione è a carico della proprietà che sarà assoggettata ad apposita tassa.
3. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque; la larghezza non deve essere inferiore a ml. 2.50 se la rampa è rettilinea, e ml 3.50 se curva. Tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno 4,50 metri, atto alla sosta di un'autovettura. In caso di reale impossibilità dovuta alla situazione planimetrica, a preesistenze o a difficoltà di realizzazione è demandata agli uffici comunali l'indicazione di idonee soluzioni.
- 4.

ART. 64 STRADE, PASSAGGI PRIVATI E CORTILI

1. La costruzione ed apertura al pubblico transito di strade e passaggi privati è soggetta all'autorizzazione del Responsabile del Servizio, ferme restando le disposizioni generali del Codice della strada e suo Regolamento, nonché le indicazioni generali fornite al riguardo dal P.R.G..
2. E' facoltà del Responsabile del Servizio concedere o negare tale autorizzazione, in rapporto alle esigenze del traffico e del luogo, nonché alla situazione ambientale. In relazione a tali elementi, saranno definite anche le caratteristiche dell'opera.

ART. 65 cassato con deliberazione di Consiglio Comunale n.17 del 19.03.2015.

ART. 66 RECINZIONI

1. Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano.
2. Le recinzioni dovranno preferibilmente essere costituite da un muretto di altezza massima di m. 0,50 dal piano del marciapiede stradale e soprastante recinzione trasparente di altezza massima di m. 1,00. In ogni caso la recinzione non potrà superare l'altezza di m.1,50. Gli accessi pedonali dalla recinzione potranno essere riparati da strutture leggere limitate alla sola porzione di entrata.
3. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici all'interno dei centri abitati dovranno conformarsi alle indicazioni derivanti dalla classificazione comunale delle strade.
Fuori i centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da

permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.

4. Nelle zone esterne al perimetro urbano e lungo i confini fra le zone di nuovo insediamento residenziale o produttivo e le zone agricole, sono consigliate recinzioni in siepe viva, con interposta eventuale rete metallica plastificata di colore verde.
5. Le recinzioni dovranno rispettare le disposizioni di cui al D.Lgs. n.285 del 30 aprile 1982 modificato ed integrato (Codice della Strada).

ART. 67 OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO

Il titolare del titolo abilitativo, quando l'esecuzione delle opere comporta l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere al Comune la relativa formale autorizzazione ai sensi dell'apposito Regolamento di Polizia Urbana.

ART. 68 cassato con deliberazione di Consiglio Comunale n.17 del 19.03.2015.

ART. 69 ATTREZZATURE RICREATIVE E DI USO PRIVATO

1. La creazione di strutture sportive e ricreative fisse (piscine, campi da tennis, di bocce ecc.) in proprietà private e non di uso pubblico, potrà avvenire nello spazio ancora libero dell'area di pertinenza dell'edificio ad una distanza non inferiore a m. 3,00 dai confini di proprietà e di m. 5,00 dalle strade o spazi pubblici.
2. La realizzazione di vasca natatoria (piscina) contenuta in struttura muraria fissa, oltre a rispettare le distanze di cui al punto 1, non deve superare la superficie di mq. 150 e contenere più di 270 mc. di acqua.
3. Le norme del presente articolo si applicano in tutte le zone B e C previste dal P.R.G.; nelle zone omogenee territoriali E possono essere realizzate come pertinenze dell'area scoperta del fabbricato abitativo limitrofo.
4. Le strutture sportive e ricreative pubbliche o private realizzate a cielo aperto, possono essere coperte per il periodo autunno-inverno con tensostrutture o palloni pressostatici senza che ciò determini creazione di superficie complessiva (utile o accessoria) e/o volumetria.
In fase di progettazione attuativa dovrà essere valutato e verificato il rispetto dei limiti acustici stabiliti dalla normativa vigente. (comma aggiunto a seguito di prescrizione AUSL/ARPA prot. 0034490/15.13.03.00/1 del 28/03/2013).

ART. 70 PERGOLATI SU AREE PRIVATE

1. I pergolati sono definiti al punto 54 delle DTU regionali;
La posa di pergolati a protezione naturale con rampicanti e similari è ammessa esclusivamente su balconi, terrazzi di copertura, piani attici o piani terra in proprietà privata, e servano edifici o unità immobiliari ad uso residenziale, commerciale, produttivo, ricettivo o pubblici esercizi.
Sui pergolati possono essere posizionati pannelli fotovoltaici a condizione che gli stessi non costituiscano copertura continua e siano distanziati di almeno cm.20 l'uno dall'altro.
2. Salvo indicazioni specifiche nei piani particolareggiati, la dimensione di dette strutture, è così determinata:
 - α) Balconi – è permesso l'utilizzo dell'intera superficie fino al parapetto,
 - β) Terrazzi di copertura – non dovrà superare il 60% della superficie di pertinenza per un massimo di mq.40,
 - γ) Piani Terra – per pubblici esercizi od attività commerciali è permesso l'utilizzo sino ad una distanza non inferiore a m. 1,50 dai confini.
 - δ) Piani Terra – per attività produttive è permesso l'utilizzo fino ad un massimo di mq.100 per lotto comunque per una superficie non superiore al 50% del capannone esistente.
3. Dovranno comunque essere rispettate le distanze di zona dai confini, con un minimo di m. 1,50 oppure a distanza inferiore e/o a confine previo accordo con il vicino.
4. La realizzazione di pergolati dovrà avvenire secondo le seguenti modalità:
 - per dimensioni fino a mq.30 non è necessario alcun titolo abilitativo edilizio fermo restando quanto disposto dall'allegato 1 – punto 1.2 - della delibera di G.R. n.687/2001, in merito alla predisposizione e conservazione della documentazione relativa alla pratica strutturale;
 - per dimensioni oltre mq.30 e comunque entro il limite del 20% del volume dell'edificio principale, dovrà essere presentata una SCIA per l'intervento di “opere pertinenziali”;
 - per dimensioni ulteriori dovrà essere presentata istanza di “permesso di costruire”;
5. I pergolati presentati con telo plastificato prima del 28 gennaio 2014, data di entrata in vigore della DAL 279/2010, non costituiscono “superficie accessoria” e non rientrano quindi nel calcolo della superficie complessiva (Sc). Sugli stessi non è ammessa la trasformazione della copertura con elementi rigidi giusta deliberazione consiliare n.64 del 30.07.2014.

ART. 71 INDIRIZZI PER L'ESERCIZIO DI ATTIVITA' DI AGRITURISMO

Vedi punto E.3 della PARTE TERZA dell'allegato alla delibera di Giunta Regionale n.994 del 07.07.2014

ART. 72 REQUISITI IGIENICO-SANITARI

Vedi l'”Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia” approvato con deliberazione della Giunta Regionale n.922 del 28.06.2017, ed in particolare l'ALLEGATO III – Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni dei territori e sull'attività edilizia, aventi uniforme e diretta applicazione sul territorio comunale – Normativa tecnica – punto D.1 – Requisiti igienico sanitari (dei locali di abitazione e dei luoghi di lavoro).

ART. 73 OPERE CONDONATE

1. Le opere edilizie che hanno ottenuto concessione in sanatoria ai sensi della L.47/85 e successive modificazioni, sono da considerarsi a tutti gli effetti come preesistenti.
2. Per il calcolo della loro superficie esistente valgono le destinazioni assentite dalla relativa concessione in sanatoria.
3. Gli interventi normalmente ammessi, salve diverse disposizioni del P.R.G., sono:
 - α) Manutenzione ordinaria (MO);
 - β) Manutenzione straordinaria (MS);
 - χ) Ristrutturazione (RE);
 - δ) Ricostruzione (RI) in caso di accorpamento delle opere alla struttura principale o di accorpamento in un'unica nuova struttura;
1. Negli interventi di RE ed RI valgono le norme di distanza di cui al precedente art. 2, lettera N.
2. Per le sole zone B6, come individuate nel P.R.G., la disposizione relativa alla demolizione di opere precarie, non si applica per quelle condonate per le quali valgono gli interventi di cui al precedente punto 3.
3. Sulle opere condonate a destinazione abitativa non sono ammessi gli interventi di AM.

PARTE QUINTA

DISPOSIZIONI FINALI

TITOLO I: SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ART. 74 TOLLERANZE

Vedasi art.19 bis della L.R.23/2004 modificata ed integrata.

ART. 75 SANZIONI

1. Il mancato rispetto degli obblighi previsti dal presente Regolamento comporta l'applicazione, previa eliminazione, ove occorra, del motivo che ha dato luogo all'infrazione, delle sanzioni di cui all'art. 7 bis del D.Lgs.267/2000, fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla vigente legislazione urbanistica ed edilizia.
2. Il Comune stabilisce con apposito atto l'entità delle sanzioni corrispondenti alle violazioni non già quantificate.

ART. 76 cassato con deliberazione di Consiglio Comunale n.17 del 19.03.2015.

ART. 77 cassato con deliberazione di Consiglio Comunale n.17 del 19.03.2015.

ART. 78 MODELLI DI RIFERIMENTO E FAC-SIMILI

Per i procedimenti amministrativi di cui al presente Regolamento, è obbligatorio l'uso della modulistica tipo predisposta dalla Regione Emilia Romagna ed in mancanza della stessa, potrà essere utilizzata la modulistica comunale.

ART. 79 cassato con deliberazione di Consiglio Comunale n.17 del 19.03.2015.