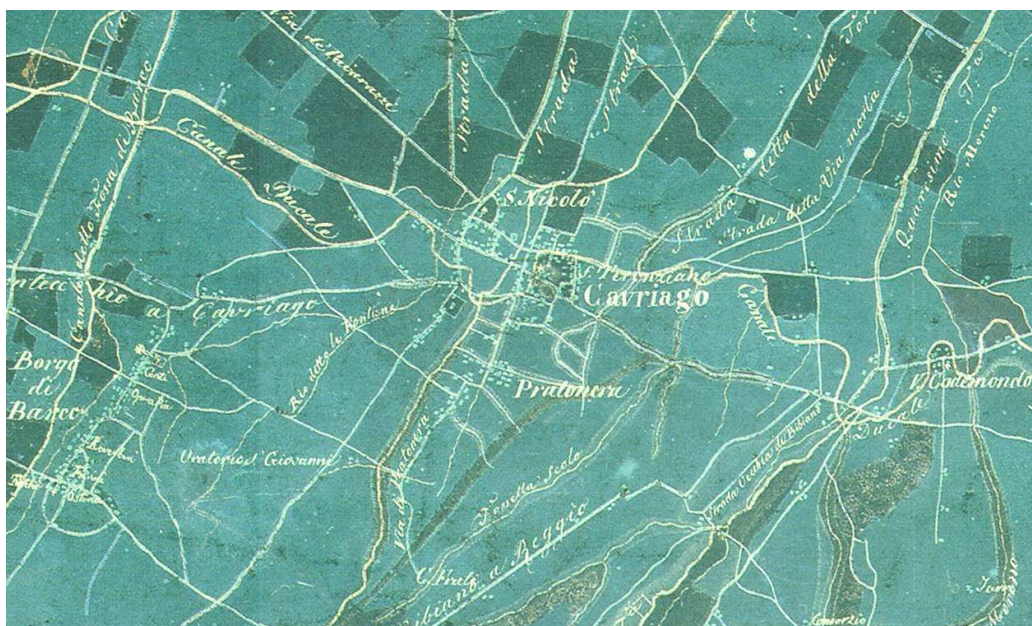




COMUNE DI CAVRIAGO
(PROVINCIA DI REGGIO EMILIA)

11[^] VARIANTE AL
RUE
REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO
(L.R. 24 marzo 2000, n.20 - art.29)



ALLEGATO B
COMPETENZE, PROCEDURE E TITOLI ABILITATIVI

Il Sindaco
Francesca BEDOGNI

L'Assessore all'Urbanistica
Luca BRAMI

Il Segretario Comunale
Dott.ssa Roberta VITALE

Progettista della 11[^] variante al RUE
Arch ALDO CAITI

Comune di Cavriago:
Geom. Daniele CORRADINI
(Resp. Serv. Urbanistica - SUE - SUAP)

Ottobre 2021

centro cooperativo di progettazione
società cooperativa
architettura ingegneria urbanistica

Via Lombardia n. 7
42124 Reggio Emilia
tel 0522 920460
fax 0522 920794

www.ccdprog.com
info@ccdprog.com
C.F. P.IVA 00474840352
reg. soc. Trib. RE n. 7636



R.U.E. - REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO

INDICE

TITOLO I°– MODALITA' DI ATTUAZIONE	1
Art. 1.1 - Modalità di attuazione del PSC e del RUE	1
Art. 1.2 - Intervento diretto	1
Art. 1.3 - Interventi soggetti a POC	1
Art. 1.4 - Attività edilizia a seguito della scadenza dei vincoli e in ambiti soggetti a POC	2
Art. 1.5 - Piani Urbanistici Attuativi (PUA)	2
Art. 1.6 - Comparto urbanistico attuativo.....	3
Art. 1.7 – Formazione e presentazione dei PUA ed elaborati richiesti	3
Art. 1.8 – Formazione e presentazione dei PRA ed elaborati richiesti	6
Art. 1.9 - Procedimento per l'approvazione del P.U.A	7
Art. 1.10 – Varianti non sostanziali al P.U.A.....	8
Art. 1.11 – Formazione, presentazione ed approvazione degli Interventi Unitari Convenzionati (IUC)	8
TITOLO II°– ORGANI E LORO FUNZIONI.....	10
ART. 2.1 – SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA (SUE)	10
ART. 2.2 - COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO (CQAP) .	10
Art. 2.2.1 - Composizione e nomina della Commissione	11
Art. 2.2.2 - Funzionamento e pubblicità della Commissione.....	11
TITOLO III°– TITOLI ABILITATIVI – DEFINIZIONE E PROCEDIMENTI	13
ART. 3 – TITOLI ABILITATIVI.....	13
Art. 3.1 – Valutazione preventiva	13
Art. 3.2 – Documentazione da allegare alla richiesta di valutazione preventiva.....	13
Art. 3.3 - Documentazione da allegare alla SCIA e alla richiesta del permesso di costruire	14
Art. 3.4 - Elaborati di progetto da allegare alla SCIA e alla richiesta del permesso di costruire.	14
Art. 3.5 - Elaborati di progetto per interventi su edifici con vincolo di tutela	16
Art. 3.6 - Elaborati di progetto per opere infrastrutturali.....	16
Art. 3.7 - Permesso di costruire convenzionato.....	17
Art. 3.8 - Pubblicità e accesso	17
Art. 3.9 - Volturazione.....	17
Art. 3.10 - Riesame del permesso di costruire e della SCIA.....	18
Art. 3.11 - Opere urgenti.....	18
TITOLO IV°– ESECUZIONE DELLE OPERE.....	19
Art. 4.1 - Requisiti delle opere edilizie.....	19
Art. 4.2 - Procedura per l'assistenza, la campionatura, il controllo di materiali, tecniche e colori negli interventi sui paramenti murari degli edifici ubicati negli ambiti "CS" e "IS" o sottoposti a vincolo conservativo	19
Art. 4.3 - Comunicazione di inizio lavori (PdC e SCIA).....	19
Art. 4.4 - Punti fissi di linea e di livello.....	20
Art. 4.5 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere	20
Art. 4.6 - Vigilanza sull'esecuzione delle opere pubbliche.....	20
Art. 4.7 - Conduzione del cantiere e pubblica incolumità.....	21
Art. 4.8 - Ritrovamenti archeologici.....	21
Art. 4.9 - Conclusione delle opere.....	22
Art. 4.10 - Utilizzazione di immobile privo di abitabilità.....	22

TITOLO I°– MODALITA' DI ATTUAZIONE

Art. 1.1 - Modalità di attuazione del PSC e del RUE

1. Il PSC si attua mediante intervento diretto, eventualmente convenzionato, ovvero attraverso il POC, secondo quanto indicato nei successivi articoli.
2. Per l'attuazione della strumentazione urbanistica vigente vanno in ogni caso rispettate le disposizioni di cui all'Art. 3 e all'Art. 4 della L.R. 24/2017 e s.m.i.

Art. 1.2 - Intervento diretto

1. Possono essere realizzati attraverso intervento diretto, eventualmente supportato da accordo con i privati ai sensi dell'art. 18 della Lg. Rg. 20/2000 e s.m.i. e/o da convenzione attuativa :
 - a) gli interventi dichiarati ammissibili per intervento diretto dal PSC e/o dal RUE negli ambiti del sistema insediativo storico e negli ambiti urbani consolidati;
 - b) gli interventi per la realizzazione del sistema delle dotazioni territoriali e cioè dei sistemi delle attrezzature e spazi collettivi, per la mobilità, per l'urbanizzazione degli insediamenti;
 - c) gli interventi relativi alla manutenzione e alla eliminazione del rischio negli ambiti interessati da rischi naturali;
 - d) le trasformazioni edilizie e gli interventi di riqualificazione ambientale e messa in sicurezza ammessi nel territorio rurale;
 - e) l'attività edilizia libera sul patrimonio edilizio esistente;
 - f) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente consentiti a seguito della scadenza dei vincoli urbanistici sulle aree per la formazione delle dotazioni territoriali e in ambiti soggetti a POC;
 - g) gli interventi di realizzazione di opere di proprietà di enti pubblici su terreni in proprietà di enti pubblici.
2. Detti interventi diretti sono tenuti all'osservanza della disciplina del PSC e del RUE e sono in ogni caso subordinati all'esistenza delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti ovvero all'impegno dei soggetti attuatori alla loro realizzazione contemporaneamente alla esecuzione delle opere oggetto del titolo abilitativo.

Art. 1.3 - Interventi soggetti a POC

1. Sono soggetti a POC i seguenti interventi :
 - a) gli interventi urbanizzativi e di trasformazione edilizia negli ambiti AR e negli ambiti AN, negli ambiti per attività produttive APS(p) e negli ambiti o sub ambiti specificatamente individuati dal PSC e dal RUE;
 - b) gli interventi ricadenti all'interno di PUA in tutti gli ambiti del territorio comunale quando il PUA non sia vigente e/o in corso di attuazione alla data di adozione del RUE, ovvero non sia stato approvato dal comune, nel rispetto delle previsioni del PSC, nelle more di approvazione del medesimo;
 - c) gli interventi urbanizzativi e di realizzazione delle dotazioni territoriali per i quali il PSC e/o il RUE prevedano esplicitamente nelle loro disposizioni e/o schede d'ambito, l'inserimento nel POC.
2. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale di intervenire attraverso il POC, in ogni ambito del territorio comunale, tanto per la realizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico quanto per regolamentare, attraverso intervento unitario convenzionato (IUC), l'insieme degli interventi di riqualificazione e/o trasformazione urbanistica od edilizia ovvero i mutamenti di destinazione d'uso ammessi dalle norme di PSC o di RUE per intervento diretto.
A tale scopo il Comune può stipulare Accordi con i privati, ai sensi dell'art. 18 della Lg. Rg.

20/2000 e s.m.i., anche per iniziativa dei soggetti interessati.

3. In tutti i casi nei quali è prevista l'approvazione del POC, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di attribuire allo stesso i contenuti e gli effetti di piano urbanistico attuativo (PUA), secondo quanto disposto dall'art. 30, comma 4, e dall'art. 31, comma 1, della L.R. n. 20/2000 es.m.i..

Art. 1.4 - Attività edilizia a seguito della scadenza dei vincoli e in ambiti soggetti a POC

1. Negli ambiti del territorio assoggettati dal PSC a POC, come presupposto per le trasformazioni edilizie fino all'approvazione del medesimo strumento, sono consentiti, fatta salva l'attività edilizia libera e previo titolo abilitativo, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi:
 - a) alla manutenzione straordinaria;
 - b) al restauro e risanamento conservativo;
 - c) alla ristrutturazione edilizia di singole unità immobiliari, o parti di esse, nonché di interi edifici nei casi e nei limiti previsti dal PSC e dalle sue Schede d'ambito e dal RUE;
 - d) alla demolizione senza ricostruzione nei casi e nei limiti previsti dal PSC e dalle sue Schede d'ambito e dal RUE.
2. Gli interventi previsti dal comma 1 sono consentiti negli ambiti pianificati attraverso POC, che non ha assunto il valore e gli effetti di piano urbanistico attuativo (PUA) ai sensi dell'art. 30, comma 4, della L.R. 20/2000 e s.m.i., a seguito della scadenza del termine di efficacia del piano, qualora entro il medesimo termine non si sia provveduto all'approvazione del PUA o alla reiterazione del vincolo secondo le modalità previste dalla legge.

Art. 1.5 - Piani Urbanistici Attuativi (PUA)

1. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di cui all'Art. 31 della Lg. Rg. 20/2000 e s.m.i., sono gli strumenti urbanistici di dettaglio per dare attuazione agli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione, disposti dal POC qualora esso stesso non ne assuma i contenuti.
2. I PUA possono assumere, in considerazione degli interventi previsti, il valore e gli effetti dei seguenti piani o programmi:
 - a) i piani particolareggiati e i piani di lottizzazione, di cui agli artt. 13 e 28 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150;
 - b) i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18 aprile 1962, n. 167;
 - c) i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865;
 - d) i piani di recupero di cui alla Legge 5 agosto 1978, n. 457;
 - e) i programmi integrati di intervento di cui all'art. 16 della Legge 17 febbraio 1992, n. 179;
 - f) i programmi di recupero urbano di cui all'art. 11 del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, convertito dalla Legge 4 dicembre 1993, n. 493.
- 2 bis. Per le opere pubbliche e di interesse pubblico la deliberazione di approvazione del PUA comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere ivi previste.
3. Il Comune può stabilire il ricorso al PUA per dare attuazione ai progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane previsti dal POC ai sensi della lettera a) del comma 8 dell'art. 30 della Lg. Rg. 20/2000 e s.m.i..
4. Il programma di riqualificazione urbana, di cui all'art. 4 della L.R. 3 luglio 1998, n. 19, assume il valore e produce gli effetti del PUA.

5. I contenuti dei piani urbanistici attuativi di cui ai comma precedenti, gli elaborati costitutivi dei medesimi, le relative procedure di formazione ed approvazione, ed i tempi di attuazione, sono disciplinati dalla legge regionale vigente e dalle norme di attuazione del PSC e del RUE.
6. In sede di approvazione del PUA il Comune può attribuire all'atto deliberativo valore di permesso di costruire, per tutti o parte degli interventi previsti, a condizione che sussistano tutti i requisiti dell'opera e siano stati ottenuti i pareri, le autorizzazioni ed i nulla osta cui è subordinato il rilascio di permesso di costruire. Le eventuali varianti al permesso di costruire, relative a tali interventi, possono essere rilasciate, a norma delle disposizioni vigenti, senza la necessità di pronunce deliberative.
7. L'attuazione dei PUA è subordinata alla stipulazione di apposita convenzione, da redigersi in conformità alle previsioni normative del PSC, del POC e del presente RUE. La medesima attuazione dovrà riguardare l'intero PUA ovvero un suo stralcio, a condizione che questo sia caratterizzato da autonomia attuativa e funzionale.

Art. 1.6 - Comparto urbanistico attuativo

1. Comparto urbanistico attuativo è la porzione di territorio in cui si opera previo PUA o IUC, con il coordinamento dei soggetti interessati. Il comparto può essere anche costituito da più aree tra loro non contigue.
2. Sulla base del progetto approvato, i Comparti Attuativi possono essere attuati per stralci attraverso lotti funzionali, secondo un programma di attuazione inserito quale parte integrante degli elaborati costitutivi del piano o della convenzione fra Comune e soggetto attuatore.
3. In sede di elaborazione del progetto di dettaglio relativo al comparto attuativo, qualora le indicazioni grafiche del PSC e del POC riguardanti il perimetro e le suddivisioni interne del comparto cadano in prossimità - ma non coincidano - con elementi di suddivisione reale del territorio rilevabili sul posto o su mappe in scala maggiore (quali ad esempio i confini catastali e di proprietà, le recinzioni, i fossati, i manufatti esistenti, i limiti di rispetto obbligatori, ecc.), dette linee grafiche di perimetrazione e di suddivisione possono essere portate a coincidere con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio senza che ciò costituisca variante al PSC e/o al POC.

Dette rettifiche "non sostanziali" dovranno essere limitate alla eventuale esclusione di porzioni marginali del comparto ovvero alla eventuale inclusione di aree di modesta estensione esterne al perimetro di comparto all'esclusivo fine di far coincidere lo strumento attuativo con i confini reali delle proprietà interessate e non potranno in ogni caso riguardare gli ambiti soggetti dalla legge o dalla pianificazione sovraordinata a discipline di tutela, fatti salvi i casi in cui le stesse rettifiche non discendano da specifici accordi con le Amministrazioni sovracomunali competenti.

Art. 1.7 – Formazione e presentazione dei PUA ed elaborati richiesti

1. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) presentati per l'approvazione di rito, oltre al titolo in base al quale si richiede di effettuare gli interventi per il PUA di iniziativa privata oppure l'elenco delle proprietà comprese nel piano per il PUA di iniziativa pubblica, dovranno contenere la seguente documentazione:
 - a) stralcio dello strumento urbanistico vigente e delle relative NA e/o Schede d'ambito;
 - b) estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici in scala 1:1000 o 1:2000, nonché elenco catastale delle proprietà e, nel caso dei PUA pubblici, elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare;
 - c) stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona, con la individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello e contenente tra l'altro:

- rilievo del verde esistente con la indicazione delle essenze arboree ed arbustive da conservare;
 - costruzioni e manufatti di qualunque genere esistenti;
 - elettrodotti, metanodotti, fognature e impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù;
 - viabilità e toponomastica;
 - altri eventuali vincoli;
- d) documentazione fotografica, con indicazione dei relativi punti di vista;
- e) planimetrie di progetto in scala 1:500 o 1:1000, ovvero a scala di maggior dettaglio se richiesto dal tecnico istruttore, indicanti tra l'altro:
- numerazione dei lotti e relative tipologie edilizie e destinazioni d'uso,
 - strade e percorsi pedonali e ciclabili,
 - piazze e spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato),
 - eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati,
 - spazi per servizi,
 - spazi di parcheggio e di sosta pubblici,
 - spazi di parcheggio privati,
 - perimetro degli eventuali stralci d'attuazione;
- f) sezioni e profili in scala 1:500, ovvero a scala di maggior dettaglio se richiesto dal tecnico istruttore, con indicazione delle altezze massime degli edifici;
- g) schema delle recinzioni;
- h) schema degli impianti tecnici quali rete gas e acqua, rete di fognatura ed eventuali impianti di depurazione, rete energia elettrica; rete di pubblica illuminazione con evidenziate le opere di allacciamento ai servizi esistenti e le eventuali infrastrutture fuori comparto necessarie per la sostenibilità degli insediamenti;
- i) relazione tecnica illustrativa di descrizione del progetto e con verifica degli standard;
- j) relazione finanziaria con la descrizione delle scelte tecniche adottate per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per le sistemazioni generali previste dal PUA;
- l) norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano;
- m) schema di convenzione;
- n) relazione geologica-sismica e analisi geotecnica del terreno;
- o) dichiarazione del progettista attestante che il PUA in questione ricade o meno:
- all'interno di zone dichiarate bellezze naturali ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e successive modificazioni;
 - all'interno di zone soggette a vincolo idrogeologico-forestale;
 - all'interno degli ambiti "CS" e "IS" ovvero in ambiti o aree di tutela naturalistica o di interesse paesaggistico - ambientale;
 - in area soggetta a consolidamento dell'abitato;
 - in area dichiarata sismica.
- p) per i soli comparti di nuovo insediamento a carattere residenziale o produttivo è inoltre richiesto:
- progetto di sistemazione paesaggistica e vegetazionale delle aree destinate a verde pubblico e delle aree di arredo verde di strade e parcheggi, oltre alla definizione di indirizzi per la sistemazione a verde delle aree di pertinenza degli edifici, secondo le modalità prescritte dal RUE;
 - eventuale relazione sulle caratteristiche dell'area sotto il profilo archeologico;
 - documentazione di impatto acustico, redatta a cura di un tecnico abilitato, comprendente analisi del clima acustico esistente, previsioni del clima acustico di progetto, interventi di mitigazione dell'impatto acustico come previsto nelle specifiche norme della vigente pianificazione di settore e/o dalla legislazione vigente in materia;
 - relazione idraulica riportante le seguenti informazioni:
 - superficie territoriale dell'intervento,

- superficie impermeabile prevista,
 - numero abitanti previsti (per gli insediamenti residenziali) o numero addetti (per gli insediamenti produttivi),
 - portata di calcolo,
 - descrizione rete fognaria,
 - quota di allacciamento,
 - tipo di materiale impiegato,
 - specificazione manufatti particolari.
- q) Relazione d'indagine archeologica preventiva, redatta in accordo con la competente Soprintendenza per i Beni Archeologici ed in conformità alle eventuali prescrizioni da questa dettate, finalizzata a dimostrare che il progetto di trasformazione non interferisce con la tutela di elementi di interesse storico-archeologico. La relazione dovrà contenere la sintesi grafica e descrittiva delle indagini preliminari svolte e dei risultati ottenuti. Nel caso in cui in base alle indagini preliminari svolte si attesti la presenza nell'area d'intervento di depositi archeologici, la Relazione dovrà essere accompagnata da nulla osta della competente Soprintendenza.

Lo schema di convenzione di cui al precedente punto m) dovrà prevedere che la titolarità dello scarico in fognatura del comparto resta in carico al concessionario fino al collaudo di tutte le opere di urbanizzazione previste nel comparto stesso.

2. Per i PEEP e per i PIP sono richiesti esclusivamente gli elementi di cui all'art. 4 della Legge 18 aprile 1962, n. 167 e s.m.i. e all'art. 27, quarto comma, della Legge 22 ottobre 1971, n. 865 e s.m.i..
3. Lo schema di convenzione di cui al precedente comma 1, lettera m), deve contenere:
- a) l'indicazione dell'entità dell'intervento sia in termini di superficie territoriale che di superficie complessiva edificabile, relativamente a tutte le destinazioni d'uso previste;
 - b) il numero degli alloggi e degli abitanti o degli addetti insediabili;
 - c) la quantificazione delle dotazioni territoriali e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico;
 - d) le modalità ed i tempi della realizzazione e della cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione;
 - e) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione da realizzare a cura del Comune ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e a spesa del concessionario, le relative garanzie finanziarie e gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
 - f) i termini di inizio e di ultimazione degli interventi edificatori nonché delle opere di urbanizzazione, in relazione alle caratteristiche dell'intervento;
 - g) le sanzioni a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per l'inosservanza delle prescrizioni fissate nello strumento attuativo;
 - h) nei casi previsti dalla legge, i criteri per la determinazione dei prezzi di cessione e/o dei canoni di locazione degli immobili;
 - i) gli eventuali ulteriori elementi che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, siano opportuni o necessari, per una corretta attuazione degli interventi previsti.
4. Per i PUA nei quali ricadono immobili classificati nel PSC e/o nel RUE come "edifici di interesse storico – culturale – testimoniale" di cui è previsto il recupero conservativo, dovrà essere valutata in sede di PUA la compatibilità delle funzioni e delle destinazioni d'uso proposte con le caratteristiche dell'impianto tipologico degli edifici da recuperare; a tale fine, oltre alla documentazione richiesta ai punti precedenti per l'approvazione di rito del PUA, dovrà essere prodotta la seguente ulteriore documentazione:
- a) rilievo dei fabbricati esistenti in scala minima 1:200 contenente:
 - rilievo di tutti i piani, compresa la copertura, prospetti principali ed almeno una sezione,
 - destinazione d'uso dei locali,
 - caratteristiche costruttive,

- indicazione dell'epoca di costruzione e di eventuali modificazioni sostanziali,
 - stato di conservazione;
 - viabilità esistente con indicazione del tipo di pavimentazione,
 - elementi di arredo degli spazi scoperti,
 - quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei fabbricati;
- b) documentazione fotografica relativa ai fabbricati oggetto di intervento sia per gli esterni che per gli interni;
- c) planimetria di progetto dell'area di pertinenza, in scala 1:500, orientata e contenente:
- ubicazione e dimensione di strade e parcheggi,
 - ubicazione e dimensione degli spazi destinati al verde, con indicazione delle essenze eventualmente piantumate, distinguendo con apposita simbologia il verde privato e il verde condominiale;
- d) schema di progetto per il recupero di ciascun fabbricato in scala minima 1:200 contenente:
- progetto di tutti i piani, prospetti principali ed almeno una sezione,
 - destinazione d'uso proposta;
 - caratteristiche costruttive;
 - materiali da utilizzare e tipologie d'intervento;
 - inserimento formale e funzionale del progetto nel contesto ambientale;
 - schema della circolazione veicolare e pedonale.
5. I PUA non già sottoposti a VIA ai sensi di legge, sono soggetti a Verifica di assoggettabilità a VAS (Valutazione Ambientale Strategica) in conformità alla vigente legislazione in materia.

Art. 1.8 – Formazione e presentazione dei PRA ed elaborati richiesti

1. Nei casi esplicitamente richiesti dalle norme di RUE, si dovrà anteporre all'intervento edilizio diretto un P.R.A. – **Programma di Riconversione ed Ammodernamento della attività agricola, definito dall'Art.1 – lettera A24 dell'Allegato A del RUE, la cui approvazione avverrà con delibera di giunta Comunale.** Per la procedura di valutazione del PRA si richiamano **le disposizioni di Legge vigenti al momento della sua presentazione.** La richiesta di approvazione del PRA dovrà essere adeguatamente motivata da esigenze economiche aziendali, ed eventualmente da un Piano di investimento Aziendale in adesione al Piano di Sviluppo Rurale della Regione Emilia-Romagna.
2. **Il P.R.A. deve contenere la documentazione richiesta dalla D.G.R. 623 del 29/04/2019 integrata dalla D.G.R. 713 del 13/05/2019**

Art. 1.9 - Procedimento per l'approvazione del P.U.A.

1. Per l'approvazione dei P.U.A troveranno applicazione i disposti dell'articolo 35 della LR 20/2000 e s.m.i. Nel caso in cui dal P.U.A. derivi dichiarazione di pubblica utilità troveranno applicazione le disposizioni di cui agli articoli 15 e 17 della legge regionale 37/2002 e s.m.i..
2. Per i Piani di recupero di iniziativa privata dovrà procedersi ad adozione del Piano, analogamente a quanto previsto per i Piani particolareggiati di iniziativa pubblica.
3. Ai fini della presentazione per la pubblicazione dei P.U.A. di iniziativa privata, i soggetti aventi titolo provvedono a depositare, presso lo Sportello Unico per l'Edilizia, istanza di pubblicazione cui allegano gli elaborati di cui al precedente articolo 1.7 ed 1.8 nel caso di PRA. Il Responsabile dello Sportello Unico cura l'istruttoria in ordine alla preliminare verifica della completezza della documentazione e della conformità degli elaborati presentati alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia, procedendo se del caso a convocare gli istanti per verificare, in contraddittorio, la necessità o l'opportunità di integrazioni o variazioni agli elaborati medesimi.
4. Completata l'istruttoria e acquisito, **ove richiesto dalle leggi vigenti**, il parere della C.Q., dell'AUSL e dell'ARPA, laddove si ravvisi la completezza degli elaborati presentati e la conformità dell'istanza alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia, il Responsabile dello

Sportello Unico autorizza la presentazione per la pubblicazione del P.U.A. o del P.R.A., disponendo il deposito degli atti presso il medesimo Sportello Unico per un periodo di 60 giorni decorrente dalla data di affissione di cui al capoverso successivo. Del deposito è data pubblicità mediante affissione di avviso all'Albo Pretorio del Comune per un periodo non inferiore a 60 giorni. Nel caso in cui il Responsabile ritenga gli elaborati presentati non completi o non conformi alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia assumerà provvedimento motivato di diniego della autorizzazione alla pubblicazione.

L'istruttoria di cui al precedente comma 3 dovrà essere completata nel termine di giorni 60 dalla data di presentazione della istanza di pubblicazione. In caso di convocazione degli istanti da parte del Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, il termine suddetto rimane sospeso sino alla presentazione delle integrazioni o variazioni agli elaborati del P.U.A. o del P.R.A..

Art. 1.10 – Varianti non sostanziali al P.U.A.

1. Le seguenti modifiche a PUA approvati costituiscono varianti non sostanziali quando:
 - non incidono sulla quantità edificatoria prevista,
 - non modificano sostanzialmente l'assetto generale del Piano approvato,
 - non modificano la quantità di dotazioni territoriali prevista,
 - non prevedono l'insediamento di attività a più intenso impatto ambientale,
 - non prevedono modifiche sostanziali ai parametri edilizi (altezze max, distanze, densità fondiaria, ecc.) ed alla distribuzione delle masse,
 - non prevedono in genere variazioni comportanti la modifica di diritti reali degli aventi causa diretta o indiretta;
 - non prevedono modifiche alla convenzione.
2. Tali varianti, dopo le verifiche del Responsabile dello Sportello Unico, sono sottoposte al nulla osta della Giunta Comunale.

Art. 1.11 – Formazione, presentazione ed approvazione degli Interventi Unitari Convenzionati (IUC)

1. Nelle parti di ambiti o sub ambiti del PSC e/o dal RUE individuati in cartografia e soggetti ad Intervento Unitario Convenzionato è richiesta la presentazione di un progetto unitario esteso all'intera parte di territorio perimetrata, al fine di garantire, attraverso apposita convenzione da approvarsi da parte dell'Organo comunale competente, il coordinamento delle azioni e la possibilità di subordinare l'attuazione dell'intervento al verificarsi delle condizioni previste dal PSC (cessione di aree, realizzazione di opere, ecc.).
2. Possono essere proposti dalle Ditte proprietarie progetti di Intervento Unitario Convenzionato in altre parti degli ambiti o sub ambiti anche se non individuate nelle tavole di RUE.
3. L'Intervento Unitario Convenzionato è composto, oltre all'istanza per la sua approvazione e alla dichiarazione di possesso del titolo ad intervenire, dai seguenti elaborati, presentati in duplice copia:
 - a) stralcio dello strumento urbanistico vigente e delle relative NA;
 - b) estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici in scala 1:1000 o 1:2000, nonché elenco catastale delle proprietà;
 - c) stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona, con la individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello e contenente tra l'altro:
 - rilievo del verde esistente con la indicazione delle essenze arboree ed arbustive da conservare;
 - costruzioni e manufatti di qualunque genere esistenti;
 - elettrodotti, metanodotti, fognature e impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù;
 - viabilità e toponomastica;
 - altri eventuali vincoli;
 - d) documentazione fotografica, con indicazione dei relativi punti di vista;

- e) planimetrie di progetto in scala 1:200 o 1:500, ovvero a scala di maggior dettaglio se richiesto dal tecnico istruttore, indicanti tra l'altro:
 - numerazione dei lotti e relative tipologie edilizie e destinazioni d'uso,
 - strade e percorsi pedonali e ciclabili,
 - piazze e spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato)
 - eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati,
 - spazi per servizi,
 - spazi di parcheggio e di sosta pubblici,
 - spazi di parcheggio privati,
 - f) sezioni e profili in scala 1:500, ovvero a scala di maggior dettaglio se richiesto dal tecnico istruttore, con indicazione delle altezze massime degli edifici;
 - g) relazione tecnica illustrativa di descrizione del progetto e con verifica degli standard;
 - h) relazione finanziaria con la descrizione delle scelte tecniche adottate per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per le sistemazioni generali previste dallo IUC;
 - i) norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano;
 - j) relazione geologica-sismica e analisi geotecnica del terreno;
 - k) dichiarazione del progettista attestante che il PUA in questione ricade o meno:
 - all'interno di zone dichiarate bellezze naturali ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e successive modificazioni;
 - all'interno di zone soggette a vincolo idrogeologico-forestale;
 - all'interno di aree di tutela naturalistica o di interesse paesaggistico - ambientale;
 - in area dichiarata sismica.
 - l) progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione da eseguirsi sulle aree di cessione, nel caso esse sussistano;
 - m) schema di convenzione, che deve contenere:
 - I dati di progetto dell'intervento, sia edilizi che urbanistici;
 - La durata dello IUC non superiore a 10 anni;
 - I termini di inizio ed ultimazione delle opere di urbanizzazione da realizzare e le modalità di cessione di queste e delle aree sulle quali dette opere insistono, se del caso;
 - Le garanzie finanziarie in merito alla realizzazione delle opere di urbanizzazione da cedersi al Comune, le modalità di controllo sulla loro esecuzione e collaudo;
 - Le sanzioni convenzionali a carico delle Ditte proprietarie per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione;
 - Gli eventuali accordi per la gestione a carico delle Ditte proprietarie o loro aventi causa delle aree cedute al Comune;
 - Gli eventuali ulteriori elementi che, a giudizio dell'Amministrazione, siano necessari per una corretta attuazione degli interventi previsti per la realizzazione delle dotazioni territoriali e/o delle opere fuori comparto;
4. Una volta approvata la convenzione e gli elaborati tecnici ad essa allegati, e dopo la stipula per atto pubblico della predetta convenzione, potranno essere richiesti i relativi titoli abilitativi.

TITOLO II° – ORGANI E LORO FUNZIONI

ART. 2.1 – SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA (SUE)

1. Il Comune, in conformità a quanto disposto dall'articolo 4 della L.R. 15/2013 e s.m.i., istituisce lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE), struttura unica cui viene affidata la responsabilità della totalità dei procedimenti relativi alla trasformazione del territorio comunale nonché il compito di fornire una adeguata e continua informazione ai cittadini sui contenuti degli strumenti urbanistici ed edilizi.
2. In conformità a quanto previsto dall'articolo 5 della legge Rg.15/2013, la gestione dei procedimenti abilitativi inerenti la realizzazione e la modifica degli impianti produttivi di beni e servizi, disciplinati dal decreto del Presidente della Repubblica n° 160 del 2010, sono attribuiti al SUAP (1 comma Art.5 legge Rg.15/2013).

ART. 2.2 - COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO (CQAP)

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, istituita ai sensi dell'art. 6 della L.R. 15/2013 e s.m.i., di seguito denominata anche "Commissione", è Organo consultivo cui spetta l'emanazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, nell'ambito dei seguenti procedimenti:
 - a. il rilascio dei provvedimenti di competenza comunale in materia di beni paesaggistici, **ad esclusione delle autorizzazioni paesaggistiche semplificate di cui all'Art. 146, comma 9 del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della Legge 06/07/2002 n. 137)**;
 - b. gli interventi edilizi sottoposti a **CILA**, SCIA e Permesso di Costruire negli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale individuati dal PSC e dal RUE ai sensi dell'articolo A-9 commi 1 e 2 dell'allegato alla L.R. 20/2000 (edifici e/o immobili situati nei Centri Storici CS; edifici e/o immobili costituenti insediamenti storici del territorio rurale IS; edifici e/o immobili di interesse storico, architettonico, culturale o testimoniale ES) sottoposti ad interventi di restauro scientifico (RS), ad interventi di restauro e risanamento conservativo (RC), ad interventi di ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione (REv) ad esclusione degli interventi negli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004;
 - c. sugli strumenti di pianificazione attuativa (PUA e PRA) ed i progetti convenzionati e/o unitari in ambiti soggetti ad intervento edilizio diretto e relative varianti;
 - d. valutazioni preventive relative agli interventi soggetti a permesso di costruire assoggettati a parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.
2. La Commissione, nell'esprimere i pareri di cui al comma 1, ha riguardo esclusivamente agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale.
3. La Commissione esprime altresì, a richiesta del Responsabile del procedimento, il proprio parere consultivo in merito ai progetti di opere pubbliche, di competenza comunale o sovracomunale, ai fini dell'espressione delle determinazioni comunali in merito alla loro approvazione.
4. Il Responsabile del procedimento, qualora si presenti un intervento non ricompreso nei casi di cui al primo comma, ma passibile di interferire con la qualità paesaggistico – ambientale del territorio urbano ed extraurbano, può richiedere, nel corso del procedimento, il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.
5. La Commissione ha la facoltà di redigere, entro tre mesi dall'insediamento, un apposito documento guida sui principi e criteri compositivi e formali ai quali intende attenersi nell'emanazione dei pareri e, nel caso, provvede periodicamente alla sua verifica ed all'eventuale revisione. La Commissione, nell'esercizio della propria attività consultiva, è tenuta ad uniformarsi ai contenuti del documento guida, ove predisposto.

6. Nei casi di cui al comma 1, le determinazioni conclusive del Responsabile preposto allo sportello unico per l'edilizia non conformi, anche in parte, al parere della Commissione, sono immediatamente comunicate al Sindaco per lo svolgimento del riesame di cui all'art. 27 della L.R. 15/2013 e s.m.i..

Art. 2.2.1 - Composizione e nomina della Commissione

1. La Commissione costituisce un organo a carattere esclusivamente tecnico. Requisito per la nomina quale membro della Commissione è il possesso di una elevata competenza e specializzazione nelle materie in relazione alla quali la Commissione è chiamata ad esprimere il proprio parere.
2. La Commissione è nominata dalla Giunta comunale ed è composta da cinque esperti, tutti esterni all'Amministrazione Comunale, scelti tra tecnici esperti in discipline urbanistiche, tutela dell'ambiente e difesa del suolo, tutela e valorizzazione dei beni culturali e architettonici (quali architetti, ingegneri, geologi, agronomi e forestali, geometri, periti agrari e industriali) che siano in possesso di diploma universitario/diploma di laurea o diploma di scuola media superiore. I componenti devono altresì aver maturato una qualificata esperienza, almeno triennale se laureati ed almeno quinquennale se diplomati, nell'ambito della libera professione o in qualità di pubblico dipendente ovvero altra esperienza professionale analoga, in una delle materie sopra indicate. Il possesso del titolo di studio e l'esperienza maturata dovranno risultare dal curriculum individuale allegato alla candidatura presentata.
3. Le candidature vengono raccolte a seguito di espletamento di procedura di evidenza pubblica ovvero della richiesta di designazione di terne di candidati agli ordini professionali, alle organizzazioni scientifiche e alle università. Le designazioni così pervenute non sono vincolanti per la Giunta Comunale, la quale avrà facoltà di discostarsene con provvedimento motivato.
4. Non possono far parte della Commissione i rappresentanti di enti o organi ai quali per legge è demandato il rilascio di pareri o di atti di assenso comunque denominati per l'esercizio dei compiti comunali per i quali è richiesto il parere della Commissione.
5. Nella prima seduta di insediamento la Commissione nomina tra i suoi componenti un presidente ed un vice-presidente.
6. La funzione di Segretario è svolta da un collaboratore dell'Amministrazione Comunale, scelto preferibilmente nell'ambito dello sportello unico dell'edilizia, il quale partecipa alle sedute della Commissione senza diritto di voto.
7. La Commissione, salvo revoca, resta in carica per quattro anni dalla data del suo insediamento. Le dimissioni o comunque la sostituzione di alcuno tra i membri della Giunta Comunale che ha provveduto alla nomina non comporteranno decadenza della Commissione, decadenza che si determinerà nel solo caso di scadenza del mandato o comunque di sostituzione della totalità dei componenti della Giunta. Alla sostituzione di singoli componenti della Commissione, in caso di dimissioni o di revoca, provvederà la Giunta con le modalità di cui al presente articolo 2.2.1.
8. L'indennità spettante ai componenti della C.Q.A.P. è stabilita con deliberazione dell'Organo Comunale competente.

Art. 2.2.2 - Funzionamento e pubblicità della Commissione

1. La C.Q.A.P. si riunisce nella sede comunale, su convocazione del Presidente. L'ordine del giorno ed i relativi documenti necessari per la consultazione, vengono resi disponibili ai

componenti della C.Q.A.P. di norma due giorni prima di ciascuna seduta.

2. Le adunanze sono valide se interviene la maggioranza dei componenti, tra cui il Presidente o il Vice-Presidente.
3. La C.Q.A.P. esprime sui progetti, esaminati secondo l'ordine di ricevimento:
 - a - Parere favorevole;
 - b - Parere favorevole con prescrizioni architettoniche, motivato;
 - c - Parere contrario, motivato.
4. E' valido il parere approvato a maggioranza dei componenti presenti; in caso di parità prevale il voto del Presidente.
5. La C.Q.A.P. è chiamata ad esprimersi successivamente all'istruttoria formale svolta dagli uffici comunali competenti, la quale abbia avuto esito positivo. La C.Q.A.P. può sentire il progettista, anche su richiesta del medesimo.
6. La C.Q.A.P. si esprime entro il termine di conclusione dell'istruttoria del procedimento per il rilascio del permesso di costruire o della valutazione preventiva. Qualora esprima un parere con prescrizioni architettoniche non sostanziali, che comporti la necessità di adeguamento del progetto, compete al responsabile del procedimento verificare tale adeguamento. Decorso il termine dell'istruttoria, il Responsabile del procedimento può procedere indipendentemente dall'acquisizione del parere stesso, precisandone la mancanza. **In ogni caso il parere della Commissione deve essere rilasciato nei termini indicati al comma 2bis del sopracitato Art. 6 LR 15/2013 e s.m.i., scaduti i quali i pareri sono inefficaci ai sensi del successivo comma 2ter dello stesso Art. 6**
7. I componenti della C.Q.A.P. non possono presenziare all'esame dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati.
8. Delle adunanze della C.Q.A.P. viene redatto verbale firmato dal Presidente, dal Segretario e da almeno due componenti eletti. Il Segretario, inoltre, appone sui disegni di progetto la dicitura: "Esaminato nella seduta del dalla C.Q.A.P."
9. I pareri della C.Q.A.P. sono resi noti al pubblico, in forma sommaria, con appositi elenchi da pubblicare per quindici giorni consecutivi e sono comunicati su richiesta al Richiedente ed al Progettista.

TITOLO III° – TITOLI ABILITATIVI – DEFINIZIONE E PROCEDIMENTI

ART. 3 – TITOLI ABILITATIVI

1. I titoli abilitativi sono definiti e disciplinati al Titolo II della Legge Rg. 15/2013 e s.m.i.
2. Anteriormente alla presentazione di qualsivoglia richiesta, istanza o denuncia inerente i procedimenti disciplinati dal presente articolo, il richiedente avrà l'onere di verificare presso lo Sportello Unico per l'Edilizia, anche tramite l'utilizzo di strumentazione telematica, i moduli standard vigenti inerenti i vari procedimenti. Per ogni documento o allegato per il quale sia stato predisposto un modulo standard, l'utilizzo dello stesso per il deposito della richiesta, istanza o denuncia sarà obbligatorio.

Art. 3.1 – Valutazione preventiva

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione, della **SCIA** - segnalazione certificata di inizio attività o al rilascio del permesso di costruire può chiedere preliminarmente allo sportello unico per l'edilizia una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento **ai sensi dell'Art. 21 della LR 15/2013 e s.m.i.**
2. Entro quindici giorni dalla data di presentazione, il Responsabile del procedimento, se la documentazione è incompleta, può chiedere, per una sola volta, documentazione integrativa con indicazione del termine per la regolarizzazione. Il termine per il rilascio viene interrotto dalla richiesta di documentazione integrativa. Il deposito della documentazione integrativa presso lo Sportello Unico determina il venir meno della causa di interruzione.
3. La valutazione preventiva è rilasciata dallo sportello unico per l'edilizia, salvi gli effetti della interruzione di cui al comma 2, entro quarantacinque giorni dalla presentazione della richiesta. Al richiedente viene inviata, con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, comunicazione mediante la quale lo si invita al ritiro del provvedimento. Qualora il richiedente non si presenti per il ritiro entro sessanta giorni dal ricevimento della comunicazione predetta, la valutazione preventiva decade e viene archiviata.
4. Decorso inutilmente il termine complessivo dell'istruttoria, la valutazione preventiva si intende rilasciata secondo quanto indicato nella relazione presentata.
5. 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 valutazione preventiva rilasciata o nella relazione tacitamente assentita. Le stesse conservano la propria validità per un anno, a meno che non intervengano modifiche ai piani urbanistici ed al RUE che riguardino gli ambiti e le aree interessati dall'intervento oggetto della valutazione preventiva.
6. La definizione delle spese di istruttoria, cui è subordinato il rilascio della valutazione preventiva, viene effettuata ed aggiornata dalla Giunta comunale, in relazione alla complessità dell'intervento.

Art. 3.2 – Documentazione da allegare alla richiesta di valutazione preventiva

1. La richiesta di valutazione preventiva, da presentarsi in unica copia, è corredata dai seguenti elaborati, quando necessari per il tipo di intervento, tutti ripiegati in formato UNI A4:
 - a) planimetria in scala 1:1000 o in scala 1:2000 per i piani attuativi e 1:200 per i singoli immobili, che consenta l'esatta individuazione dell'area di intervento;

- b rilievo dell'area e/o degli edifici, almeno in scala 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, dei fabbricati esistenti e circostanti, delle altezze, delle strade interne e limitrofe all'otto, e delle alberature esistenti;
 - c rilievo degli edifici, almeno in scala 1:200, con piante di tutti i piani con le funzioni dei singoli locali, con tutti i prospetti ed almeno due sezioni;
 - d fotografie dello stato di fatto relative all'immobile ed al suo intorno immediato, in formato non inferiore a 15 x 10 cm. ed a colori, e planimetria con individuazione dei punti di ripresa;
 - e relazione illustrativa dell'intervento predisposta da un professionista abilitato, contenente i principali parametri progettuali con particolare riferimento ai vincoli, alla categoria dell'intervento, agli indici urbanistici ed edilizi e alle destinazioni d'uso, alle soluzioni progettuali di massima, comprendente anche la descrizione dei principali materiali, componenti e colori;
 - f elaborati grafici progettuali, relativi all'area e/o edificio, redatti nelle scale minime e con le indicazioni di cui ai punti b) e c), e contenenti le soluzioni di massima relative a tutte le piante, con le funzioni dei locali, a tutti i prospetti e alle sezioni significative (almeno due).
2. Nel caso di richiesta di valutazione preventiva di modifica progettuale a precedente segnalazione di inizio attività o denuncia di inizio attività o di variazioni minori in corso d'opera, devono inoltre essere indicati, negli elaborati grafici, gli estremi del titolo abilitativo interessato dalla modifica o dalla variazione e il numero progressivo della modifica o della variazione
 3. La richiesta di valutazione preventiva relativa ad un progetto elaborato da più progettisti, dovrà contenere l'indicazione del progettista responsabile dell'intera opera e dei progettisti o tecnici abilitati alle singole elaborazioni.

Art. 3.3 - Documentazione da allegare alla SCIA e alla richiesta del permesso di costruire

1. La SCIA e la richiesta di rilascio del permesso di costruire, sottoscritta dal proprietario o da chi ne abbia titolo, è presentata allo Sportello unico per l'edilizia o al SUAP in conformità agli Atti di Coordinamento tecnico emanati dalla Regione Emilia Romagna **in forma cartacea o in via telematica sulla base delle disposizioni comunali vigenti al momento della presentazione.**

Art. 3.4 - Elaborati di progetto da allegare alla SCIA e alla richiesta del permesso di costruire

1. Alla SCIA e alla richiesta di rilascio del permesso di costruire devono essere allegati gli elaborati di progetto, di norma in duplice copia, **se in forma cartacea**, oltre alle copie eventualmente da trasmettere agli enti esterni al Comune per acquisire i necessari atti di assenso comunque denominati. Tuttigli elaborati devono essere ripiegati in formato UNI A4, ed essere privi di correzioni, abrasioni oriporti.
2. Tutti gli elaborati di progetto devono contenere l'indicazione e l'ubicazione dell'intervento, la firma del soggetto avente titolo e la firma ed il timbro professionale del progettista o dei progettisti, individuando se del caso il coordinatore referente per l'intera opera.
3. Gli elaborati di progetto richiesti, quando il tipo di intervento li renda necessari, sono:
 - a planimetria generale, in scala 1:2000 o 1:1000, che consenta l'esatta individuazione dell'area e dell'edificio oggetto dell'intervento;
 - b rilievo generale quotato dello stato di fatto dell'area di intervento e delle aree immediatamente limitrofe, in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici e degli altri manufatti, delle infrastrutture tecniche, delle alberature e delle loro caratteristiche vegetazionali, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto, nonché di ogni altro elemento che possa caratterizzare il paesaggio ed il contesto del progetto;

- c rilievo edilizio quotato dello stato di fatto degli edifici esistenti, in scala 1:200 o 1:100, con l'indicazione dettagliata della consistenza, dello stato di conservazione e della destinazione d'uso delle singole parti; e con la precisa indicazione della concordanza con lo stato legittimato da provvedimenti amministrativi pregressi risultanti dall'Archivio Comunale;
- d planimetria generale di progetto dell'intervento, in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione quotata dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici, delle infrastrutture tecniche, delle essenze arboree ed arbustive, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto, degli elementi circostanti e di tutte le altre indicazioni utili per valutare l'inserimento del progetto nel contesto di appartenenza;
- e planimetria di progetto, in scala 1:200 o 1:100, della sistemazione del suolo, con le quote planimetriche ed altimetriche riferite alle strade limitrofe, con la rappresentazione dei fabbricati esistenti e di progetto, delle recinzioni, dei parcheggi, dei passi carrai, delle pavimentazioni, delle specifiche essenze arboree ed arbustive, dell'organizzazione delle aree verdi e dei relativi impianti di manutenzione, degli elementi di arredo, nonché degli schemi degli allacciamenti alle reti tecnologiche;
- f piante di progetto, in scala 1:100 o 1:50, debitamente quotate, di tutti i livelli non ripetitivi dei fabbricati, con l'indicazione delle funzioni dei singoli locali comprensivi dell'arredo e della relativa superficie complessiva e superficie accessoria e indicazione del rapporto aero-illuminante; per interventi sull'esistente (in unica copia), le stesse piante indicheranno dettagliatamente le parti da demolire (giallo), quelle da costruire (rosso) e quelle da sostituire o da consolidare (con apposite distinte grafie);
- g sezioni di progetto, in scala 1:100 o 1:50, debitamente quotate, tali da descrivere compiutamente l'intervento edilizio, e comunque non meno di due; per interventi sull'esistente, le stesse sezioni (in unica copia) indicheranno dettagliatamente le parti da demolire (giallo), quelle da costruire (rosso) e quelle da sostituire o da consolidare (con apposite distinte grafie);
- h prospetti di progetto, in scala 1:100 o 1:50, di tutti i fronti degli edifici, con indicazione dei materiali impiegati e, almeno su una copia, dei colori risultanti; quando trattasi di edifici costruiti in aderenza, i prospetti dovranno rappresentare anche gli edifici contermini; per interventi sull'esistente (in unica copia) gli stessi prospetti indicheranno dettagliatamente le parti da demolire (giallo), quelle da costruire (rosso) e quelle da sostituire o da consolidare (con apposite distinte grafie);
- i simulazione dell'inserimento dell'intervento nel contesto (es. rendering, fotomontaggio, e simili);
- j piante, sezioni e prospetti, con indicati gli schemi di progetto delle reti tecnologiche all'esterno dell'edificio, la posizione delle macchine e delle apparecchiature (ove richiesta da norme di legge), le canne di smaltimento e di captazione, i contatori e ogni altro elemento tecnico principale;
- k particolari architettonici di progetto, in scala 1:20, con il dettaglio dei materiali e delle finiture, per i progetti di maggiore impatto sull'ambiente urbano, e comunque, in ogni caso, delle recinzioni e degli altri elementi a filo strada;
- l relazione illustrativa del progetto, con particolare riguardo alle scelte progettuali ed alle relative motivazioni in ordine al raggiungimento dei requisiti prescritti; a supporto delle scelte progettuali possono essere allegati pareri o attestazioni rilasciati da strutture tecniche qualificate;
- m progetti relativi alle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza, nei casi in cui tali opere siano mancanti o siano carenti, nonché alle opere di allacciamento ai pubblici servizi;
- n progetti relativi agli impianti tecnici, secondo quanto stabilito dalle norme in materia.

Art. 3.5 - Elaborati di progetto per interventi su edifici con vincolo di tutela

1. Per interventi di recupero per conservazione su edifici vincolati o tutelati, gli elaborati di progetto devono contenere, oltre agli elementi di cui al precedente articolo:
 - a rilievo delle aree scoperte, in scala 1:200 o 1:100, con specie, stato e dimensioni delle essenze vegetali, muri, cancelli, scale, pavimentazioni, elementi decorativi, ed ogni altro elemento caratterizzante;
 - b rilievo dello stato edilizio, in scala 1:100, con evidenziazione degli elementi compositivi e di distribuzione interna e di facciata salienti, (eventualmente in scala 1:50 o con puntuale rilievo fotografico) con tutte le piante, i prospetti esterni e interni, e le sezioni necessarie alla completa descrizione dell'organismo architettonico; con l'indicazione dei sistemi strutturali, delle tecniche costruttive, delle tipologie edilizie, dei materiali edili e di finitura, nonché di tutti gli elementi architettonici, speciali e decorativi, sia aventi carattere palese, sia evidenziati attraverso analisi e sondaggi;
 - c eventuale rilievo di particolari architettonici e decorativi, in scala 1:20, sostituibile con un'esauriente documentazione fotografica;
 - d documentazione storica, in quanto esistente, comprendente planimetrie storiche, rilievi antichi, stampe, documenti, certificati storici catastali, fotografie e quant'altro possa contribuire alla conoscenza dell'edificio;
 - e relazione illustrativa sullo stato di conservazione dell'edificio e sulle tecniche di intervento che si intende seguire, con specifico riferimento ai vari tipi di strutture e di materiali, alle finiture ed alle coloriture.

Art. 3.6 - Elaborati di progetto per opere infrastrutturali

1. Per interventi relativi alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, gli elaborati di progetto richiesti, in duplice copia, ripiegati in formato UNI A4, sono:
 - a planimetria generale, in scala 1:2000 o 1:1000, che consenta l'esatta individuazione dell'area e dell'opera oggetto dell'intervento, ed il relativo inquadramento urbanistico;
 - b rilievo generale quotato dello stato di fatto dell'area di intervento e delle aree immediatamente limitrofe, in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici e degli altri manufatti, delle infrastrutture tecniche, delle alberature, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto, nonché di ogni altro elemento che possa caratterizzare il contesto del progetto;
 - c planimetria generale di progetto dell'intervento, in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione quotata dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici e degli altri manufatti, delle infrastrutture tecniche, delle essenze arboree ed arbustive, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto e di tutte le altre indicazioni utili, nonché con l'individuazione delle aree e delle opere che dovranno essere cedute in proprietà pubblica o in uso pubblico;
 - d profilo altimetrico generale delle opere, in doppia scala, con le indicazioni quotate di tutti gli elementi utili di riferimento e di progetto;
 - e sezioni quotate, in scala appropriata, tali da descrivere compiutamente le caratteristiche morfologiche e tecniche delle opere in progetto;
 - f particolari costruttivi, in scala appropriata, con il dettaglio dei materiali ed eventualmente delle modalità di posa in opera;
 - g particolari esecutivi degli allacciamenti alle reti dei pubblici servizi;

- h relazione illustrativa sui criteri di progettazione e sul dimensionamento funzionale delle opere, sulle modalità e fasi della loro esecuzione, nonché sul piano di manutenzione ai sensi della L. n°216/1995 e s.m.i.;
- i illustrazione e certificazioni, anche direttamente fornite dal produttore, delle caratteristiche e delle prestazioni rese dai manufatti industriali impiegati;
- l Planimetria dettagliata delle reti di raccolta e smaltimento delle acque reflue domestiche e meteoriche con specifiche indicazioni di eventuali sistemi finali di trattamento e di relativa domanda di autorizzazione allo scarico, nel caso di mancanza delle fognatura pubblica depurata;
- m Planimetria con indicata la segnaletica orizzontale e verticale.

Art. 3.7 - Permesso di costruire convenzionato

1. Quando la normativa di PSC o RUE o POC preveda l'intervento edilizio con permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'Art. 19bis della LR 15/2013 e s.m.i. la convenzione deve prevedere:
 - a gli elementi progettuali e le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione da eseguire a cura e a spese del concessionario, le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune, nonché per il trasferimento di aree per urbanizzazione secondaria;
 - b gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare;
 - c i termini di inizio e di ultimazione delle opere e degli edifici nonché delle opere di urbanizzazione;
 - d le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione;
 - e ogni e qualsiasi ulteriore elemento reputato dal Comune necessario o opportuno per il perseguimento delle finalità proprie della convenzione
2. Nei casi di cui al presente articolo il rilascio del permesso di costruire o il formarsi del silenzio-assenso sulla richiesta di rilascio di permesso di costruire sono inderogabilmente subordinati alla previa stipulazione, mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata, della convenzione di cui al comma 1.

Art. 3.8 - Pubblicità e accesso

1. L'elenco dei permessi di costruire rilasciati e delle SCIA presentate viene pubblicato all'albo pretorio per quindici giorni consecutivi.
2. Ai sensi dell'Art. 27 della LR 15/2013 e s.m.i i soggetti interessati possono prendere visione dei permessi di costruire rilasciati, insieme ai relativi elaborati progettuali e convenzioni e delle SCIA, presso lo Sportello Unico per l'edilizia. La richiesta di accesso viene presentata nelle forme previste dal Regolamento comunale per l'accesso agli atti ed alle informazioni.

Art. 3.9 - Volturazione

1. Il permesso di costruire e la SCIA sono trasferibili ai successori o aventi causa del titolare. A tale scopo questi dovranno richiedere, per iscritto, al Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, la modifica dell'intestazione, allegando autocertificazione attestante l'avvenuto trasferimento del titolo di proprietà o di godimento o, in alternativa, fotocopia del documento con il quale è avvenuto il trasferimento del titolo stesso, redatto nelle forme di legge. Dell'avvenuta volturazione viene data comunicazione scritta sia al nuovo, sia al precedente titolare.

2. La volturazione non comporta alcuna modifica al contenuto del permesso di costruire, né a quello della SCIA.

Art. 3.10 - Riesame del permesso di costruire e della SCIA

1. Chiunque abbia un interesse giuridicamente rilevante può esercitare il diritto di chiedere, al Sindaco, il riesame dei permessi di costruire rilasciati e delle SCIA presentate.
2. Il riesame di un permesso di costruire può essere richiesto entro 12 mesi dal relativo rilascio, al fine di ottenere l'annullamento o la modifica per contrasto con le disposizioni di legge, o per contrasto con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.
3. Il riesame di una SCIA può essere richiesto entro 12 mesi dalla data della relativa presentazione al fine di ottenere la verifica della presenza delle condizioni, per le quali l'intervento risulta soggetto a tale titolo abilitativo e la verifica della conformità e ammissibilità dell'intervento asseverato alla legislazione e alla pianificazione territoriale e urbanistica.
4. Della richiesta di riesame è data notizia ai titolari della SCIA o del PdC (proprietà, progettista, direttore dei lavori, ecc.) qualora diversi dal richiedente, e dell'adozione degli eventuali provvedimenti di cui al successivo comma è data notizia anche al soggetto che ha richiesto il riesame, mediante avvio del procedimento nelle forme previste dalla Legge 241/90.
5. Il Sindaco può disporre l'annullamento del permesso di costruire, oppure, nel caso di SCIA, disporre l'adozione delle misure cautelari o sanzionatorie previste dalle leggi vigenti.
6. Il procedimento deve essere concluso entro 60 (sessanta) giorni dalla data di presentazione della richiesta di riesame.
7. La richiesta di riesame è soggetta al pagamento di una somma forfettaria per spese istruttorie.

RIESAME DEL PROVVEDIMENTO CHE SI DISCOSTA DAL PARERE DELLA C.Q.A.P.

8. In tutti i casi in cui è richiesto il parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, qualora il Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia adotti determinazioni conclusive non conformi, anche in parte, al parere della stessa Commissione, deve darne immediata comunicazione al Sindaco per l'eventuale esercizio del potere di riesame.
9. Il Sindaco, entro il termine perentorio di 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione può provvedere ad annullare o modificare l'atto per contrasto con le disposizioni di legge o con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.

Art. 3.11 - Opere urgenti

1. Nel caso di opere urgenti da realizzarsi in esecuzione di ordinanza contingibile ed urgente emanata dal Sindaco ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs. del 18 agosto 2000 n. 267 e s.m.i., non è richiesto il titolo abilitativo, limitatamente alle opere ingiunte.
2. Quando le opere urgenti siano necessarie per evitare un pericolo o danno grave, imprevisto e imprevedibile, l'interessato, sotto sua personale responsabilità, può procedere alla loro esecuzione anche senza preventivo titolo abilitativo, con l'obbligo di segnalarlo al Dirigente del Settore o ad altro Ufficio competente, e di presentare entro i successivi 30 giorni la documentazione di rito per i necessari titoli abilitativi.

TITOLO IV°– ESECUZIONE DELLE OPERE

Art. 4.1 - Requisiti delle opere edilizie

1. **Ai sensi dell'art. 11 della Legge Rg. 15/2013**, l'attività edilizia è subordinata alla conformità dell'intervento alla normativa tecnica vigente, tra cui i requisiti antisismici, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitari, di efficienza energetica, di superamento e non creazione delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologico-cognitive.
2. Al fine di favorire il miglioramento del rendimento energetico del patrimonio edilizio esistente trovano applicazione le misure di incentivazione **contenute nei provvedimenti regionali e nazionali in attuazione delle direttive europee in materia di efficienza energetica**

Art. 4.2 - Procedura per l'assistenza, la campionatura, il controllo di materiali, tecniche e colori negli interventi sui paramenti murari degli edifici ubicati negli ambiti "CS" e "IS" o sottoposti a vincolo conservativo

1. Gli interventi che riguardano i paramenti murari esterni degli edifici di interesse storico – architettonico, culturale e testimoniale ES individuati nel PSC e/o nel RUE sottoposti a vincolo conservativo (interventi di RS; RC; Rev) , possono essere soggetti alla procedura di assistenza, campionatura e controllo da parte del competente ufficio, di materiali, tecniche e colori.
2. La procedura di controllo viene espletata sulla base delle modalità in uso presso il Comune ed approvate con atto dei competenti organi, debitamente pubblicizzato.

Art. 4.3 - Comunicazione di inizio lavori (PdC e SCIA)

1. Il Titolare del titolo abilitativo deve comunicare, su apposita modulistica, allo Sportello unico per l'edilizia la data di inizio dei lavori prima dell'effettivo inizio degli stessi.
2. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati:
 - a) il nominativo del titolare del permesso di costruire;
 - b) il nominativo del direttore dei lavori;
 - c) il nominativo del coordinatore per l'esecuzione delle opere;
 - d) il nominativo della impresa esecutrice delle opere;
 - e) gli estremi della notificazione preliminare alla AUSL, ai sensi dell'Art.11 del D.Lgs 494/96 e s.m.i..
3. Alla Comunicazione dovrà essere allegata la dichiarazione dell'impresa su apposito modulo, ai fini dell'acquisizione d'ufficio del Documento unico di regolarità contributiva (DURC), nonché una dichiarazione sull'organico medio annuo dell'impresa e sul contratto collettivo applicato, così come previsto dall'art. 90 del D.Lgs. n. 1/2008 e s.m.i..
Qualunque variazione degli operatori deve essere tempestivamente comunicata per iscritto.
Qualora i lavori vengano realizzati in economia, il titolare del titolo abilitativo deve dare comunicazione del nome delle imprese alle quali sono affidati via via i lavori di natura edilizia.
4. Nella comunicazione occorre allegare, ove del caso:
 - a) data e numero di protocollo della comunicazione delle opere in calcestruzzo armato e/o in acciaio, quando tali opere sono presenti;
 - b) data e numero di protocollo della comunicazione della relazione geotecnica, ai sensi del D.M.LL.PP. 11/03/1988 e s.m.i., quando sono presenti opere di fondazione o altre opere previste dal citato decreto;
 - c) data e numero di protocollo della comunicazione delle opere strutturali, quando trattasi di

- intervento antisismico;
d data deposito relazione tecnica articolo 28 legge 10/91.

Art. 4.4 - Punti fissi di linea e di livello

1. Contestualmente alla comunicazione di inizio lavori, il Titolare deve presentare al Responsabile dello Sportello unico la dichiarazione, resa dal direttore dei lavori, circa il rispetto dei punti fissi di linea e di livello dichiarati in sede progettuale.

Art. 4.5 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere

1. Le opere ed i cantieri sono soggetti a controllo da parte dei preposti Organi comunali e, per quanto di competenza, del Servizio Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di Lavoro dell'A.U.S.L. ai sensi della normativa vigente.
2. Il permesso di costruire o la attestazione in ordine al formarsi del silenzio-assenso devono sempre essere ritirati prima che si dia effettivo inizio ai lavori ed analogamente la SCIA deve essere presentata prima dell'avvio dei lavori; in caso contrario si procederà all'applicazione delle relative sanzioni.
3. Copia del titolo abilitativo all'esecuzione delle opere e dei relativi elaborati di progetto e, quando dovuto, dei pareri o nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici o Archeologici e del Servizio Provinciale Difesa del Suolo, devono essere tenuti in cantiere a disposizione degli incaricati dei controlli.
4. Il Comune, per mezzo degli Organi competenti, può effettuare, in qualsiasi momento, visite di controllo per verificare la rispondenza dell'opera edilizia al titolo abilitativo.

Art. 4.6 - Vigilanza sull'esecuzione delle opere pubbliche

1. Per le opere eseguite da Amministrazioni statali, qualora sia accertata l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui al comma 1 dell'art. 2 della Lg. Rg. 23/2004, il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia informa immediatamente la Regione e il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, al quale compete, d'intesa con il Presidente della Giunta regionale, l'adozione dei provvedimenti previsti dall'art. 4 della medesima Lg. Rg. 23/2004.

2. Per le opere eseguite da Amministrazioni regionali, provinciali o comunali, qualora sia accertata l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui al comma 1 dell'art. 2 della Lg. Rg. 23/2004, il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia informa rispettivamente il Presidente della Giunta Regionale, il Presidente della Provincia o il Sindaco, ai quali spetta l'adozione dei provvedimenti previsti dall'art. 4 della medesima Lg. Rg. 23/2004.

Art. 4.7 - Conduzione del cantiere e pubblica incolumità

1. Ogni cantiere deve essere provvisto di tabella ben visibile dalla pubblica via con indicazione dell'opera, degli estremi del titolo abilitativo, dei nominativi del Titolare, del Progettista responsabile dell'intera opera, degli altri eventuali Progettisti aventi specifiche responsabilità, del Direttore dei lavori, del Responsabile della sicurezza, dell'Impresa esecutrice e installatrice, e del Responsabile del cantiere.
2. 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 gli effetti molesti di scarichi, polveri, rumori, ecc., e la loro propagazione nell'ambiente.
3. Ogni cantiere deve essere sicuro e ben organizzato, in conformità alle normative vigenti per le prescrizioni 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; apposito contenitore deve essere allestito per la raccolta di materiali di scarto non inerti, da conferire successivamente presso gli impianti di recupero e/o smaltimento.
4. Sul fronte di strada pubblica il cantiere deve essere opportunamente segnalato anche per i non vedenti, e deve essere garantito un adeguato passaggio pedonale a margine, utilizzabile anche dai portatori di disabilità motoria, con segnalazioni di pericolo e di ingombro, diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, e gestite dall'Impresa esecutrice che ne è responsabile.
5. Per l'occupazione di suolo pubblico, il Titolare deve presentare, al Responsabile dell'applicazione della Tassa Occupazione Spazi ed Aree Pubbliche, separata domanda di concessione del suolo per la durata dei lavori, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere. La concessione è rinnovabile, soggetta a tassazione, ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino integrale del suolo alla scadenza, secondo le norme del D.L. n° 507/1993 e la relativa classificazione territoriale comunale. In sede stradale è richiesto il rispetto del D. Lg. n°285/ 1992 e smi.
6. Gli Addetti alla vigilanza che, nell'effettuare sopralluoghi, constatino la non osservanza di leggi e di regolamenti, sono tenuti ad informare 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.

Art. 4.8 - Ritrovamenti archeologici

1. Nel caso che, nel corso dell'esecuzione dei lavori, vengano effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico, o comunque di presumibile interesse culturale, il Responsabile del cantiere (Direttore dei lavori e/o Capo cantiere) deve immediatamente sospendere i lavori, per lasciare intatte le cose ritrovate.
2. Dei ritrovamenti il Responsabile darà immediata comunicazione al Direttore dei lavori, che a sua volta richiederà l'intervento della competente Soprintendenza, dandone inoltre comunicazione allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune, mentre restano impregiudicati tutti gli obblighi derivanti dal D. Lgs. 42/2004 e s.m.i..

Art. 4.9 - Conclusione delle opere

1. Gli adempimenti conseguenti alla conclusione delle opere sono disciplinati dall'art. 23 della Legge Rg. 15/2013 e s.m.i..

Art. 4.10 - Utilizzazione di immobile privo di abitabilità

1. Colui che abita, usa o consente ad altri di utilizzare - a titolo gratuito o oneroso - un'unità immobiliare, costruita dopo il 1934¹, che sia priva del certificato di conformità edilizia e agibilità o della scheda tecnica descrittiva o di equivalente dichiarazione di abitabilità o agibilità o di altra licenza d'uso, è assoggettato alle relative sanzioni amministrative.
2. Per le unità immobiliari di cui al comma precedente, il soggetto avente titolo è tenuto a presentare al Responsabile del Settore regolare richiesta di autorizzazione all'uso che ne dimostri la conformità edilizia e l'agibilità.
3. Qualora l'unità immobiliare non possieda i requisiti di agibilità, il Responsabile del Settore ne indicherà le ragioni, nonché i rimedi tecnici da adottare entro un congruo termine, trascorso infruttuosamente il quale, si provvederà ai sensi di legge.

¹ Rif. R.D. 1265/1934 – Testo unico delle leggi sanitarie