



## **Comune di Morciano di Romagna**

*Provincia di Rimini*

*Servizio "SUE/SUAP"*

### **REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE (REC)**

In conformità con il Regolamento Edilizio tipo della Regione Emilia Romagna  
approvato con D.G.R. n. 922 del 28.06.2017

Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 65 del 22.12.2017,  
come integrato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 29.06.2021.

## PARTE PRIMA

### PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA

Il presente Regolamento Edilizio comunale è redatto sulla base del Regolamento Edilizio-Tipo approvato con deliberazione della Giunta regionale n. 922 del 28.06.2017.

Per quanto riguarda le definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso si rimanda all'Allegato "Definizione degli interventi edilizi" della LR n. 15/2013 e s.m.i. e alle norme vigenti in materia. In caso di modifica degli stessi prevarranno su quelle indicate nel presente Regolamento che sarà aggiornato dinamicamente.

L'attività edilizia sul territorio comunale di Morciano di Romagna e su tutto il territorio regionale è regolamentata dalle disposizioni statali e regionali di cui all'Allegato III dell'atto regionale di coordinamento tecnico approvato con deliberazione della Giunta regionale n. 922 del 28.06.2017, alle quali espressamente si rinvia. Tale Allegato riporta la ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia che attengono:

- al procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e alle modalità di controllo degli stessi;
- ai requisiti generali delle opere edilizie, relativi:
  - o ai limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini;
  - o ai rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo);
  - o alle servitù militari;
  - o agli accessi stradali;
  - o alle zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante;
  - o ai siti contaminati;
- alla disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale;
- alle discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie e le prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per alcuni insediamenti e impianti.

Le istanze riguardanti attività edilizia sono presentate al SUE del Comune di Morciano di Romagna o al SUAP dell'Unione della Valconca mediante l'utilizzo obbligatorio della modulistica edilizia unificata di cui all'Allegato IV dell'Atto regionale di coordinamento tecnico approvato, il ultimo, dalla deliberazione della Giunta regionale della Regione Emilia Romagna n. 922 del 28.06.2017, al quale espressamente si rinvia. Sul sito on line del Comune di Morciano di Romagna è pubblicato il link di collegamento a detta modulistica.

Rispetto alle definizioni tecniche uniformi, di cui all'Allegato II dell'atto regionale di coordinamento approvato con deliberazione di Giunta regionale n. 922 del 28.06.2017, si ritiene opportuno il loro inserimento nel corpo del presente Regolamento anche in virtù degli indici correttivi approvati con deliberazione del Consiglio comunale n. 52 del 28.11.2017.

VOCE	ACRONIMO	DEFINIZIONE
------	----------	-------------

1. Superficie territoriale	STER	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
2. Superficie fondiaria	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti. Rientrano nella superficie fondiaria le aree private gravate da servitù di uso pubblico.
3. Indice di edificabilità territoriale	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.
4. Ambito		Parte di territorio definita dallo strumento urbanistico in base a caratteri propri e ad obiettivi di pianificazione, classificata e disciplinata in relazione a regole di trasformazione omogenee, attraverso parametri urbanistici ed edilizi, criteri e modalità di intervento, e norme di attuazione.
5. Comparto		Porzione di territorio in cui si opera previo accordo operativo o altro strumento attuativo, con il coordinamento dei soggetti interessati. Il comparto può essere anche costituito da più aree tra loro non contigue.
6. Lotto		Porzione di suolo urbano soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi. Si definisce lotto libero, o lotto in edificato, l'unità fondiaria preordinata all'edificazione.
7. Unità fondiaria		Porzione di territorio individuata sulla base di attributi di natura giuridica o economica. Sono, ad esempio, unità fondiarie: <ul style="list-style-type: none"> <li>- le unità fondiarie preordinate all'edificazione, dette anche "lotti liberi" o "lotti ineditati";</li> <li>- gli spazi collettivi urbani, quali i giardini pubblici, le piazze e simili;</li> <li>- le unità poderali, o unità fondiarie agricole, costituite dai terreni di un'azienda agricola e dalle relative costruzioni al servizio della conduzione dell'azienda.</li> </ul>
8. Superficie minima di intervento		Area individuata dagli strumenti urbanistici come superficie minima per l'ammissibilità di un intervento urbanistico-edilizio sull'area stessa.

9. Carico urbanistico	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.
10. Dotazioni territoriali	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.
11. Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione della parte fuori terra dello stesso sull'area di pertinenza.
12. Superficie coperta	SCO	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.
13. Superficie permeabile	SP	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera. Rientrano nella quantificazione delle superfici permeabili anche le aree pavimentate con autobloccanti cavi o altri materiali che garantiscano analoghi effetti di permeabilità. La superficie permeabile, in questi casi, sarà computata con riferimento a specifici valori percentuali definiti dal regolamento edilizio RUE, in relazione alla tipologia dei materiali impiegati.
14. Indice di permeabilità	IPT/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).
15. Indice di copertura	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
16. Superficie totale	ST	Somma delle superficie di tutti i piani fuori temi, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

17. Superficie lorda	SL	Somma delle superficie di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.
18. Superficie utile	SU	<p>Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.</p> <p>Ai fini dell'agibilità, i locali computati come superficie utile devono comunque presentare i requisiti igienico sanitari, richiesti dalla normativa vigente a seconda dell'uso cui sono destinati.</p> <p>La superficie utile di una unità edilizia è data dalla somma delle superfici utili delle singole unità immobiliari che la compongono.</p> <p>Si computano nella superficie utile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• le cantine poste ai piani superiori al primo piano fuori terra, che hanno altezza utile uguale o superiore a m 2,70 (per altezze inferiori vedi definizione n. 19);</li> <li>• i sottotetti con accesso diretto da una unità immobiliare, che rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR 11/1998 (in assenza dei requisiti di abitabilità vedi definizione n.19). Per gli immobili con destinazione d'uso non residenziale si computano altresì nella superficie utile:</li> <li>• i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici e archivi;</li> <li>• le autorimesse, quando costituiscano strumento essenziale dell'attività economica (autonoleggi, attività di trasporto e assimilati).</li> </ul>
19. Superficie accessoria	SA	<p>Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.</p> <p>La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• i portici e le gallerie pedonali, se non gravati da servitù di uso pubblico (se gravati da servitù vedi definizione n. 20);</li> <li>• i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;</li> <li>• le tettoie con profondità superiore a m. 1,50; le tettoie con profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile (vedi definizione n. 20);</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;</li> <li>• le cantine poste ai piani superiori al primo fuori terra con altezza utile inferiore a m. 2,70;</li> <li>• i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m.1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile (vedi definizione n. 18);</li> <li>• i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;</li> <li>• spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;</li> <li>• le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.</li> </ul> <p><b>Con deliberazione di Consiglio comunale n. 52 del 28.11.2017 è stato apportato il seguente correttivo alla definizione della Sa:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>in presenza di locali interrati o seminterrati (come definiti al punto 30 della DAL), di altezza minore o uguale a mt. 2,50: aumento della percentuale di Sa realizzabile pari al rapporto tra Sa dei locali interrati o seminterrati ed Su edificata o edificabile.</b></li> </ul>
20. Superfici escluse dal computo della SU e della SA		<p>Non costituiscono ne superficie utile ne accessoria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• i porticati o gallerie gravati da servitù di uso pubblico;</li> <li>• gli spazi scoperti a terra (cortili, chiostrine, giardini) sia privati che comuni;</li> <li>• le parti comuni di collegamento verticale (vani ascensore, scale e relativi pianerottoli) e gli androni condominiali;</li> <li>• i corselli delle autorimesse costituenti parti comuni, anche se coperti, e relative rampe;</li> <li>• le pensiline (vedi definizione n.53);</li> <li>• le tettoie con profondità inferiore a m 1,50;</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• i tetti verdi non praticabili (Vedi definizione n. 59);</li> <li>• i lastrici solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni (vedi definizione n. 52);</li> <li>• i pergolati a terra (vedi definizione n.54);</li> <li>• gli spazi con altezza inferiore a m 1,80;</li> <li>• volumi o vani tecnici (vedi definizione n. 41).</li> </ul>
21. Superficie complessiva	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC = SU + 60% SA).
22. Superficie calpestabile		Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.
23. Parti comuni/condominiali		Spazi catastalmente definiti come "parti comuni" in quanto a servizio di più unità immobiliari.
24. Area dell'insediamento all'aperto	AI	<p>Fermo restando il computo dei volumi edilizi connessi con l'attività (uffici, accoglienza, spogliatoi, servizi igienici etc.), l'area dell'insediamento è la superficie di uno spazio all'aperto comprendente attrezzature scoperte destinate ad attività sportive, ricreative, turistiche o comunque di interesse collettivo, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori, delimitata da opere di recinzione e/o individuata catastalmente o progettualmente.</p> <p>La misura dell'area dell'insediamento si utilizza per la determinazione convenzionale dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione destinati alla realizzazione ed alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche ed ambientali, e ai fini del calcolo del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione stessi, in applicazione delle relative Tabelle Parametriche Regionali.</p>
25. Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale e orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.
26. Volume totale o volumetria complessiva		Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

27. Piano di un edificio		Spazio delimitato dall'estradosso del solaio inferiore, detto piano di calpestio (o pavimento), e dall'intradosso del solaio superiore (soffitto) che può essere orizzontale, inclinato, curvo, misto.
28. Piano fuori terra		Piano di un edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
29. Piano seminterrato		<p>Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.</p> <p>Ai fini del computo delle superfici, i piani con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura in media inferiore a m 0,90 sono assimilati ai piani interrati.</p> <p>Sono assimilati a piani fuori terra:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• i seminterrati il cui pavimento sia, almeno su un fronte, ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante;</li> <li>• i seminterrati il cui pavimento sia ad una quota media uguale o superiore a m -0,30 rispetto a quella del terreno circostante.</li> </ul>
30. Piano interrato		<p>Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.</p> <p>Ai fini del computo delle superfici, sono assimilati agli interrati i seminterrati con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura media inferiore a m 0,90.</p>
31. Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura non piana dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante (art. 1, comma 2, della LR n. 11/ 1998).
32. Soppalco		<p>Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.</p> <p>La superficie del soppalco non può superare il 50% di quella del locale che lo ospita; in caso contrario si determina un nuovo piano nell'edificio.</p> <p>Qualora tutta o parte della superficie soprastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a se stante.</p>



33. Numero dei piani		E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).
34. Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura. Qualora la copertura sia a più falde inclinate, il calcolo si effettua come per l'altezza virtuale.
35. Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: <ul style="list-style-type: none"> <li>- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista nel progetto;</li> <li>- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.</li> </ul> Nella determinazione delle altezze, sono comunque esclusi: <ul style="list-style-type: none"> <li>- i manufatti tecnologici, quali extracorsa di ascensori, tralicci, ciminiere e vani tecnici particolari, i dispositivi anticaduta dall'alto.</li> </ul>
36. Altezza dell'edificio		Altezza massima tra quella dei vari fronti.
37. Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.
38. Altezza virtuale (o altezza utile media)	HV	Rapporto tra il volume (eventualmente calcolato come somma di più parti) dello spazio considerato e la relativa superficie di pavimento, con esclusione delle porzioni con altezza inferiore a m 1,80.
39. Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta. Dalla misurazione della distanza sono esclusi gli sporti dell'edificio purché aventi una profondità 5 a m. 1,50; nel caso di profondità maggiore, la distanza è misurata dal limite esterno degli sporti. Ai soli fini della misurazione della distanza dal confine

		stradale non sono esclusi gli sporti dell'edificio aventi una profondità 5 a m. 1,50.
40. Indice di visuale libera	IVL	Rapporto fra la distanza dei singoli fronti del fabbricato dai confini di proprietà o dai confini stradali, e l'altezza dei medesimi fronti.
41. Volume tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, di canalizzazione, camini, canne fumarie, vespai, intercapedini, doppi solai).
42. Vuoto tecnico		Camera d'aria esistente tra il solaio del piano terreno e le fondazioni, destinato anche all'aerazione e deumidificazione della struttura dell'edificio, con altezza non superiore a m 1,80.
43. Unità immobiliare		Porzione di fabbricato, intero fabbricato o gruppi di fabbricati, ovvero area, suscettibile di autonomia funzionale e di redditualità nel locale mercato immobiliare, secondo le nonne catastali.
44. Alloggio		Unità immobiliare destinata ad abitazione.
45. Unità edilizia	UE	Unità tipologico-funzionale che consiste in un edificio autonomo dal punto di vista spaziale, statico e funzionale, anche per quanto riguarda l'accesso e la distribuzione, realizzato e trasformato con interventi unitari. L'unità edilizia ricomprende l'edificio principale e le eventuali pertinenze collocate nel lotto. Nel caso di un insieme di più edifici in aderenza, ciascuna porzione funzionalmente autonoma (da terra a tetto) rispetto a quelle contigue è identificabile come autonomo edificio e dà luogo a una propria unità edilizia.

46. Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo. Rientrano tra gli edifici anche le serre fisse, i parcheggi multipiano, i chioschi non automatizzati, le tettoie autonome, le tensostrutture.
47. Edificio unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.
48. Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.
49. Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.
50. Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.
51. Loggia /Loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.
52. Lastrico solare		Spazio scoperto e praticabile sulla copertura piana di un edificio o su una sua porzione.
53. Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.
54. Pergolato		Struttura autoportante, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, atta a consentire il sostegno del verde rampicante e utilizzata in spazi aperti a fini di ombreggiamento.

		Sul pergolato non sono ammesse coperture impermeabili.
55. Portico /porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.
56. Terrazza		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.
57. Tettoia		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.
58. Veranda		Locale o spazio coperto, avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.
59. Tetto verde		Copertura continua dotata di un sistema che utilizza specie vegetali in grado di adattarsi e svilupparsi nelle condizioni ambientali caratteristiche della copertura di un edificio. Tale copertura è realizzata tramite un sistema strutturale che prevede in particolare uno strato colturale opportuno sul quale radicano associazioni di specie vegetali, con minimi interventi di manutenzione (coperture a verde estensivo), o con interventi di manutenzione media e alta (coperture a verde intensivo).

## PARTE SECONDA

### DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

#### TITOLO I DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

##### TITOLO I - CAPO I - SUE, SUAP E ORGANISMI TECNICI CONSULTIVI

###### **Art 1. Sportello Unico per l'edilizia (SUE)**

1. Lo SUE è istituito ai sensi dell'art. 5 del DPR n.380/2001 e s.m. e svolge i compiti da esso previsti, anche avvalendosi di modalità informatiche e telematiche, sia per l'accettazione delle pratiche edilizie e di ogni documentazione ad esse inerente, sia per la relativa gestione e istruttoria.

###### **Art 2. Sportello Unico per le attività produttive (SUAP)**

1. Per tutti i procedimenti che abbiano ad oggetto l'esercizio di attività produttive e di prestazione di servizi, quelli relativi alle azioni di localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione o riconversione, ampliamento o trasferimento, nonché cessazione o riattivazione delle suddette attività, ivi compresi quelli di cui al Dlgs. n. 59/2010, ovvero per qualunque attività economica, di carattere imprenditoriale o professionale, svolta senza vincolo di subordinazione, diretta allo scambio di beni o alla fornitura di altra prestazione anche a carattere intellettuale, nonché per gli insediamenti onlus, si applicano le procedure previste dalla legislazione in materia di SUAP (DPR n.159/2010, DPR n.160/2010, DPR n.59/2013 e s.m.i. nonché dalle norme regionali).
2. Le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni e le comunicazioni concernenti le attività di cui al comma 1 ed i relativi elaborati tecnici e allegati sono presentati, di norma, su supporto informatico utilizzando la piattaforma in uso allo Sportello.
3. L'attivazione dei procedimenti complessi e la richiesta di pareri preliminari di conformità, sono gestiti dal SUAP normalmente mediante lo strumento della conferenza dei servizi.  
Il SUAP fornisce informazioni e modulistica attraverso le pagine Web dedicate presenti nel sito internet dell'Unione della Valconca.

###### **Art 3. La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (CQAP)**

###### **3.1 Definizioni e compiti**

1. La Commissione per la Qualità architettonica e il Paesaggio (CQAP) è organo consultivo del Comune nel settore urbanistico ed edilizio cui spetta l'emanazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, in ordine agli aspetti compositivi e architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale.

2. La Commissione si esprime:

- a) sul rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici, ad esclusione delle autorizzazioni paesaggistiche semplificate di cui all'art. 146, comma 9, del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei Beni culturali e del paesaggio);
- b) sugli interventi edilizi sottoposti a CILA, SCIA e permesso di costruire negli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale individuati dagli strumenti urbanistici comunali, ai sensi dell'articolo A-9, commi 1 e 2, dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000, ad esclusione degli interventi negli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda del D.Lgs. n. 42/2004;
- c) sull'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi, quali ad esempio PUA, Piani di Riqualificazione Urbana, Piani del Colore, PEEP.

### 3.2 Composizione e nomina

1. La Commissione per la Qualità architettonica e il Paesaggio del Comune è nominata dalla Giunta Comunale ed è composta:

- a) dal Responsabile del Servizio Urbanistica – Edilizia Privata in qualità di Presidente senza diritto al voto;
- b) da 5 membri, rappresentativi delle categorie professionali della progettazione, scelti su terne proposte dagli ordini o collegi professionali degli ingegneri, degli architetti, geologi, dei geometri e dei periti industriali attinenti a materie quali l'uso, la pianificazione e la gestione del territorio e del paesaggio, la progettazione edilizia ed urbanistica, la tutela dei beni architettonici e culturali, le scienze geologiche, naturali, geografiche, ambientali, agrarie e forestali;
- c) da 2 membri, scelti sulla base di idoneo curriculum professionale di coloro che ne facciano richiesta, esperti in urbanistica, tutela dell'ambiente, difesa del suolo e bellezze naturali. Non possono far parte della Commissione i rappresentanti di Organi o Istituzioni ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sulla materia.

2. La Commissione resta in carica due anni ed i suoi componenti possono essere confermati consecutivamente una sola volta.

3. I membri che non partecipano a tre sedute consecutivamente, senza giustificati motivi, decadono dalla carica.

4. In caso di dimissioni, decadenza o morte di uno o più membri della Commissione, la Giunta Comunale dichiara la decadenza e provvede alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo residuo di durata in carica della Commissione.

5. Segretario della Commissione, senza diritto di voto, è scelto dal Presidente la Commissione, a rotazione, tra i componenti della Commissione stessa o individuato tra dipendenti in servizio presso l'Ufficio Urbanistica Edilizia privata.

6. Ai componenti della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio viene riconosciuto un gettone di presenza, pari a quello corrisposto ai Consiglieri comunali.

### 3.3 Funzionamento

1. La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio si riunisce nella Sede Municipale ogni qualvolta sia necessario. La convocazione deve essere comunicata via posta elettronica almeno cinque giorni prima della seduta. Le riunioni della Commissione sono valide in prima convocazione se interviene la metà più uno dei componenti, tra i quali il Presidente; in seconda convocazione, la quale deve essere fissata a non meno di 1 ora dalla prima, se intervengono 3 componenti, tra cui il Presidente. Il numero legale dei componenti la Commissione deve essere verificato al momento di ogni votazione.
2. L'ordine del giorno della riunione contiene tutte le pratiche trasmesse dal responsabile del procedimento secondo l'ordine di presentazione. I pareri sui progetti posti all'ordine del giorno debbono essere espressi entro il termine inderogabile di 30 gg. dal ricevimento degli atti. Decorso tale termine senza la formulazione del parere della Commissione, il responsabile del procedimento formula la proposta motivata per l'emanazione del provvedimento precisando il mancato parere al Responsabile del Servizio in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 16 della Legge 241/90.
3. La Commissione, qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere ad un supplemento di istruttoria per i seguenti motivi:
  - a) convocazione del progettista nel corso della riunione della C.Q.A.P., per chiarimenti relativi agli elaborati presentati;
  - b) necessità di sopralluogo. Il progettista può chiedere di essere sentito dalla C.Q.A.P., la quale decide in merito a maggioranza. Il parere della Commissione sarà espresso nella prima riunione utile successiva alla presa d'atto degli ulteriori elementi di valutazione, e comunque entro 30 giorni dal ricevimento degli atti, trasmessi dal responsabile del procedimento alla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio. Le istanze presentate al protocollo successivamente all'invio della convocazione della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio non verranno, di norma, portate all'attenzione della commissione stessa ma nella seduta successiva.
4. La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio esprime, sui progetti dei quali sia stata completata l'istruttoria scritta dell'ufficio tecnico e che abbiano superato positivamente il controllo svolto dagli uffici comunali, i seguenti pareri:
  - a) parere favorevole;
  - b) parere favorevole con eventuali prescrizioni;
  - c) parere contrario motivato.

E' valido il parere che sia stato espresso con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei membri presenti alla seduta.
5. E' ammessa, da parte dei richiedenti, la richiesta di riesame di un'istanza già esaminata con parere contrario o favorevole con prescrizioni una sola volta. Analogamente è ammessa la richiesta di riesame di un'istanza che non ha superato positivamente l'istruttoria da parte degli uffici comunali una sola volta.
6. I componenti della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio non possono presenziare all'esame e alla valutazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. La partecipazione al voto su

una opera edilizia costituisce per i membri della Commissione motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o esecutiva, la direzione lavori o la esecuzione dell'opera medesima. La trasgressione comporta la revoca da membro della Commissione ad opera della Giunta Comunale e la segnalazione all'ordine od al Collegio di appartenenza dell'iscritto.

7. E' presente ai lavori della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio il tecnico comunale che ha curato l'istruttoria dei progetti o degli atti da valutare.
8. Delle adunanze della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente, dal Segretario che riporta i pareri espressi sui singoli progetti posti all'ordine del giorno.

### **3.4 Documento Guida**

1. La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio all'atto del suo insediamento, redige un documento guida sui principi e sui criteri compositivi, architettonici e formali di riferimento per l'emanazione dei pareri. Tale documento potrà essere integrato e/o modificato ogni qualvolta la Commissione lo ritenga necessario. Nel rispetto delle prescrizioni del presente Regolamento Edilizio tale documento, i criteri che adotterà nella valutazione dei progetti sottoposti al suo esame. Nel rispetto delle prescrizioni del presente Regolamento Edilizio, la dichiarazione di indirizzi definisce fra l'altro:
  - a) criteri e procedure per il supplemento di istruttoria;
  - b) criteri e modalità di valutazione per la formulazione del parere preventivo;
  - c) regolamentazione dell'esame delle varianti progettuali, con particolare attenzione alla semplificazione procedurale nel caso di modifiche non significative dal punto di vista formale e compositivo;
  - d) possibilità di successivo esame semplificato nel caso di parere favorevole, già espresso sul progetto preliminare;
  - e) indicazioni preliminari e/o suggerimenti ricavabili dall'esperienza e criteri a cui la C.Q.A.P. si atterrà per la formulazione del proprio parere, riguardanti, in particolare, gli aspetti di completezza e coerenza del progetto, la qualità architettonica e formale, il rapporto tra l'opera progettata e l'ambiente circostante, la correttezza deontologica.
2. La dichiarazione di indirizzi deve essere approvata dalla Giunta comunale.
3. Qualora le Commissioni per la Qualità Architettonica e il Paesaggio si susseguono di triennio in triennio non adottassero una propria dichiarazione di indirizzi, continua a valere quella formulata dalla precedente commissione.

### **Art 4. Interventi edilizi - urbanistici**

1. Ai fini del presente regolamento edilizio, valgono le definizioni degli interventi urbanistico edilizi di cui al DPR n.380/2001 e s.m. e della L.R. 15/2013 e s.m. e i..

### **Art 5. Disposizioni generali**



1. I procedimenti relativi alla richiesta e al rilascio del permesso di costruire e alla presentazione e al controllo delle segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA) ordinarie, ovvero alternative al permesso di costruire, nonché delle CILA, sono disciplinati dal DPR n.380/2001 e s.m. e i., dal Dlgs 20 novembre 2016, n.222, dalla L.R. n. 15/2013 e s.m. e i. e dal presente regolamento.
2. Nel proseguo del presente regolamento, ove non altrimenti precisato, l'uso dell'acronimo SCIA deve intendersi riferito sia alla SCIA "ordinaria" che alla SCIA "alternativa al permesso di costruire".
3. Le istanze devono essere presentate utilizzando esclusivamente la modulistica edilizia unificata regionale. Rispetto ai contenuti di tale modulistica continuano a trovare applicazione le indicazioni stabilite nella Sezione 3 (definizioni dei contenuti di alcuni elaborati) dell'Allegato B dell'atto di coordinamento assunto con Deliberazione dell'Assemblea Legislativa regionale n. 279 del 4 febbraio 2010.

#### **Art 6. Richiesta del permesso di costruire**

1. La richiesta di permesso di costruire, predisposta avvalendosi dello specifico modulo unico pubblicato sul sito internet del Comune, deve essere presentata allo SUE.
2. Qualora, con riferimento ai singoli campi del modulo e in relazione al caso di specie, si ritenga di poter operare una scelta negativa, nel senso di attestare così la non sussistenza della necessità di un parere, nulla osta o autorizzazione, soprattutto con riguardo ai vincoli eventualmente sussistenti, come pure la non necessità di una specifica documentazione progettuale, ciò dovrà essere congruamente motivato dal progettista nella relazione tecnica.  
Il generico richiamo al dovuto rispetto alle normative tutte aventi incidenza con l'attività edilizia, quale riportato nei moduli, non esime il progettista, anche con riguardo al regolamento edilizio, dall'esplicare nella relazione tecnica quegli aspetti che, risultando particolari in relazione al caso di specie, possono essere verificati solo laddove esplicitamente descritti.

#### **Art 7. Documentazione da allegare alla richiesta di permesso di costruire e precisazioni in ordine agli allegati progettuali**

1. La documentazione da allegare alla richiesta di permesso di costruire è costituita unicamente da quella indicata nella modulistica uniforme per la presentazione della richiesta di permesso di costruire.
2. Nella relazione tecnica dovrà essere esplicitata la ritenuta fattibilità dell'intervento con riferimento al PRG, vigente, agli altri piani di livello territoriale, al presente regolamento e alle normative di dovuto riferimento.
3. Gli elaborati grafici di progetto, da presentarsi in due copie, devono riportare l'indicazione dell'oggetto e dell'ubicazione dell'intervento, la scala dei disegni, la data di redazione, il nome e la firma di chi richiede il permesso di costruire, nonché il nome e la firma del progettista con apposizione del timbro di iscrizione al relativo albo/ordine/collegio.
4. Gli elaborati dovranno essere rappresentati tutte le parti dell'edificio e/o dell'immobile oggetto di intervento, ossia tutte le piante, le sezioni ed i prospetti, con indicazione per ogni spazio, vano e locale, delle relative utilizzazioni o destinazioni d'uso, esistenti e/o di progetto.

5. Gli eventuali "locali tecnici" dovranno recare l'indicazione dell'esatta funzione svolta nell'ambito dell'edificio. La loro effettiva necessità, in relazione alle caratteristiche dell'impianto e della destinazione d'uso dell'unità immobiliare, dovrà essere congruamente giustificata nella relazione tecnica.
6. Nel caso di progetti che prevedano il rispetto delle norme relative all'abbattimento delle barriere architettoniche, anche per quanto previsto dal presente regolamento, i relativi elaborati dovranno esemplificare chiaramente le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici che si intendono adottare per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni in materia di accessibilità, visitabilità ed adattabilità dei locali, i percorsi di accesso, nonché la possibilità di fruire dei servizi igienici, compresi gli antibagni e relativi ambienti di disimpegno in relazione alle dimensioni, da parte di persone diversamente abili.
7. In caso di contrasto fra le dimensioni rappresentate graficamente e quelle scritte, prevalgono queste ultime.

#### **Art 8. Attività istruttoria delle richieste di permesso di costruire**

1. Il procedimento per il rilascio del permesso di costruire è disciplinato dalla LR 15/2013 e s.m.i. e dal presente regolamento, ferma restando l'osservanza di ogni altra disposizione statale o regionale in materia che dovesse subentrare.
2. Le richieste di permesso di costruire, predisposte avvalendosi dello specifico modulo unico pubblicato sul sito internet del Comune, nonché le altre comunicazioni ad esso pertinenti, sono presentate allo Sportello Unico per l'Edilizia.
3. La richiesta e relativa documentazione deve essere fornita anche in formato digitale.

#### **Art 9. Adempimenti propedeutici al rilascio del permesso di costruire**

1. Il rilascio del permesso di costruire, nelle forme e nei modi previsti dalla vigente legislazione e in relazione al caso di specie, deve essere preceduto, a seconda del caso di specie, dai seguenti adempimenti:
  - a) presentazione dell'eventuale atto di sottomissione e/o asservimento, ovvero dell'atto di convenzione stipulato per atto pubblico in forma bilaterale nei casi in cui lo strumento urbanistico generale preveda il ricorso al permesso di costruire convenzionato, debitamente registrato e trascritto;
  - b) pagamento del contributo di costruzione, previsto dagli articoli 29 e seg. della L.R. n.15/2013 e s.m.i., e prestazione di idonee garanzie, sotto forma di fidejussione bancaria o assicurativa, in caso di rateizzazione ovvero richiesta di esonero del relativo pagamento o della quota del contributo afferente al costo di costruzione nei modi, nei termini ed alle condizioni stabilite dall'articolo 32 della L.R. n.15/2013 e s.m.i..
2. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire viene data notizia per estratto all'albo pretorio on line del Comune di Morciano di Romagna, con la specificazione delle opere da eseguire, del titolare e della località interessata.

#### **Art 10. Efficacia del permesso di costruire**

1. Le caratteristiche e l'efficacia del permesso di costruire sono stabilite dall'art. 19 della L.R. n. 15/2013 e s.m.i..

2. Il permesso di costruire assume efficacia dalla data di rilascio da parte del SUE. Il ritiro materiale presso lo Sportello Unico per l'edilizia equivale a notifica all'interessato.

**Art 11. Varianti al permesso di costruire e varianti in corso d'opera**

1. Sul tema delle varianti al permesso di costruire si rimanda all'art. 22 della L.R. n. 15/2013 e alle normative regionali correlate.

**Art 12. Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), segnalazione certificata di inizio attività alternativa al permesso di costruire e comunicazione di inizio dei lavori asseverata (CILA)**

1. La disciplina, i termini di validità e gli interventi assoggettati a SCIA, sono disciplinati dagli articoli 13 e seguenti della L.R. n. 15/2013 e s.m.i..
2. La SCIA, predisposta avvalendosi dello specifico modulo unico pubblicato sul sito internet del Comune, deve essere presentata allo SUE.
3. Qualora, con riferimento ai singoli campi del modulo e in relazione al caso di specie, si ritenga di poter operare una scelta negativa, nel senso di attestare così la non sussistenza della necessità di un parere, nulla osta o autorizzazione, soprattutto con riguardo ai vincoli eventualmente sussistenti, come pure la non necessità di una specifica documentazione progettuale, ciò dovrà essere congruamente motivato dal progettista nella relazione tecnica.

Il generico richiamo al dovuto rispetto alle normative tutte aventi incidenza con l'attività edilizia, quale riportato nei moduli, non esime il progettista, anche con riguardo al regolamento edilizio, dall'esplicitare nella relazione tecnica quegli aspetti che, risultando particolari in relazione al caso di specie, possono essere verificati solo laddove esplicitamente descritti.

**Art 13. Mutamento di destinazione d'uso**

1. I mutamenti di destinazione d'uso sono disciplinati dall'art. 28 della LR n.15/2013 e s.m.i., nel rispetto della strumentazione urbanistica del Comune di Morciano di Romagna.

**Art 14. Coordinamento tra SUE e SUAP**

1. Il coordinamento tra le strutture dello SUE e dello SUAP avviene avvalendosi della condivisione dei sistemi informatici e telematici in dotazione ai rispettivi Enti.

## TITOLO I - CAPO II - ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI

### **Art 15. Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati**

1. L'esercizio dei poteri di autotutela nei riguardi dei titoli edilizi è svolto nei rispetto delle modalità e delle garanzie previste al Capo IV della L. 241/1990 e s.m.i..
2. La richiesta di riesame dei titoli abilitativi è disciplinata dalla legge regionale vigente.

### **Art 16. Certificato di destinazione urbanistica**

1. Il certificato di destinazione urbanistica (CDU) indica le prescrizioni ed i vincoli di carattere urbanistico riguardanti i terreni o le unità immobiliari censite al NCEU territorialmente competente ed è rilasciato dallo SUE nel termine di 30 giorni dalla data di presentazione della relativa richiesta.
2. La richiesta deve essere compilata secondo il modulo predisposto dal Comune di Morciano di Romagna e disponibile on line, motivandone la causale e provvedendo a specificare le generalità del richiedente, gli identificativi catastali necessari ad individuare gli immobili di interesse, all'uopo allegando una copia dell'estratto di mappa che evidenzia l'ubicazione degli stessi.
3. La richiesta dovrà essere presentata munita di marca da bollo nella misura vigente.
4. Il rilascio del certificato, anch'esso in bollo, è soggetto al pagamento dei diritti di segreteria nella misura vigente. Il relativo importo viene commisurato al numero di particelle catastali inserite nella richiesta. All'uopo si rimanda al Regolamento sui diritti di segreteria vigente.

### **Art 17. Proroga dei titoli abilitativi**

1. Le modalità di proroga dei termini di inizio e fine lavori dei titoli abilitativi sono definite dalla L.R. n. 15/2013 e s.m.i..

### **Art 18. Rinnovo dei titoli abilitativi**

1. Nei casi di richiesta di rinnovo di permesso di costruire dovrà essere presentata istanza nella quale devono essere specificati, oltre alle generalità del richiedente, gli estremi del permesso di costruire (numero e data, titolare, oggetto e ubicazione, nonché numero della relativa pratica edilizia) cui il rinnovo si riferisce ed in allegato la seguente documentazione in duplice copia:
  - a. relazione tecnico-illustrativa relativa allo stato di avanzamento dei lavori con descrizione dettagliata delle opere ancora da eseguire;
  - b. documentazione fotografica a colori d'insieme e di dettaglio, illustrativa dello stato di fatto, corredata da planimetria con l'indicazione dei punti di ripresa;
  - c. elaborati grafici corrispondenti a quelli allegati al titolo di cui si chiede il rinnovo con evidenziate le opere già realizzate e quelle che restano da eseguire.
2. La richiesta di rinnovo del permesso di costruire consegue la verifica all'attualità del contributo di costruzione dovuto alla data di presentazione dell'istanza, con possibilità di suo adeguamento.

3. Nel caso in cui un soggetto diverso dall'intestatario del permesso di costruire, successivamente al suo rilascio, acquisisse titolo sull'immobile oggetto dell'intervento da esso previsto, dovrà essere richiesto, da parte del nuovo avente titolo, il relativo provvedimento di voltura. Alla richiesta di voltura sottoscritta dal nuovo avente titolo, nella quale devono essere specificati, oltre alle generalità del richiedente, gli estremi del permesso di costruire cui la voltura si riferisce (numero e data, titolare, oggetto e ubicazione, nonché numero della relativa pratica edilizia) dovrà essere allegata copia dell'atto registrato e trascritto attestante la titolarità dichiarata dal richiedente. Qualora, all'atto della richiesta di voltura, i lavori fossero già iniziati, dovrà essere allegata anche relazione sul loro stato di avanzamento, debitamente sottoscritta, oltre che dall'interessato, anche dal precedente titolare, dal progettista e direttore dei lavori, oltreché, se del caso, dai nuovi professionisti incaricati.
4. Nel caso in cui un soggetto diverso dall'intestatario della SCIA ovvero della CILA, acquisisse successivamente titolo sull'immobile oggetto dell'intervento e fosse comunque interessato, in luogo del precedente denunciante, all'attuazione dell'intervento medesimo, dovrà far pervenire comunicazione di subentro nella titolarità, ad ogni effetto di legge, della SCIA e ovvero della CILA, precisando le proprie generalità nonché gli estremi del titolo cui si riferisce il subentro, ossia numero e data di presentazione, nome del precedente titolare, oggetto e ubicazione.

Alla suddetta comunicazione dovrà essere allegato:

- a) copia dell'atto registrato e trascritto attestante la titolarità dichiarata dal richiedente ovvero di altro titolo legittimante;
  - b) presa d'atto del precedente titolare della SCIA/CILA;
  - c) nomina e presa d'atto sia delle figure professionali che delle imprese incaricate.
- Qualora, all'atto della comunicazione di subentro, i lavori fossero già iniziati, dovrà essere allegata anche relazione sul loro stato di avanzamento, debitamente sottoscritta, oltre che dall'interessato, anche dal precedente titolare, dal progettista e direttore dei lavori, oltreché, se del caso, dai nuovi professionisti incaricati.

Il subentro di un soggetto diverso dall'originario intestatario non interrompe, né modifica, i termini di validità del relativo titolo.

### **Art 19. Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità**

1. In caso di sussistenza di condizioni di inagibilità ai sensi dell'art. 222 del regio decreto 27 luglio 1934 n.1265 ovvero condizioni di pericolo per la pubblica e privata incolumità derivanti dalla carenza delle condizioni richieste e/o a dissesti strutturali di parti di edifici, il Sindaco può disporre con apposito provvedimento l'inagibilità del fabbricato o dei locali interessati fino all'avvenuta esecuzione dei lavori di ripristino e comunque di messa in sicurezza che dovranno essere eseguiti a cura dei proprietari con l'ausilio della direzione di un tecnico libero professionista di fiducia.
2. Il ripristino dell'agibilità è subordinato alla presentazione di una perizia, a firma del medesimo tecnico, che attesti il ripristino delle condizioni di sicurezza e di fruibilità dell'immobile interessato.

## **Art 20. Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni**

1. Il contributo di costruzione, ricorrendone i presupposti, è dovuto dal titolare del permesso di costruire o della SCIA, ovvero della CILA. Esso è commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, in relazione al tipo di intervento, conformemente a quanto stabilito dalla normativa statale e dagli articoli 29 e seguenti della LR n.15/2013 e s.m.i..
2. Per gli interventi da realizzare mediante permesso di costruire, il contributo di costruzione è determinato dal responsabile del procedimento, in base alla quantificazione delle superfici di riferimento effettuata sulla scorta della relativa rappresentazione grafico analitica predisposta dal progettista, quale dovuta in sede di presentazione della richiesta di permesso di costruire.
3. Nel caso di interventi soggetti a SCIA, sia essa ordinaria o alternativa al permesso di costruire, o alla CILA, che comportino la necessità di corrispondere il contributo di costruzione, l'attestazione del relativo versamento dovrà essere allegata già in sede di presentazione della pratica ai sensi dell'art. 14 LR n. 15/2013; dovrà essere inoltre allegato il relativo computo e lo schema esplicativo della superficie utile oggetto del contributo, sottoscritto dal tecnico incaricato.  
Il tardivo o mancato pagamento del contributo di costruzione comporta le sanzioni previste dalla normativa vigente al momento dell'accertamento.
4. È consentito, a richiesta dell'interessato, il pagamento rateizzato previa presentazione di idonea polizza fideiussoria, con le modalità stabilite dagli atti amministrativi adottati dal Comune di Morciano di Romagna.
5. Oltre al contributo di costruzione è altresì dovuto il versamento dei diritti segreteria, nella misura stabilita con apposito Regolamento comunale.

## **Art 21. Pareri preventivi**

1. Per l'acquisizione di parere preventivi sull'ammissibilità degli interventi si applicano le disposizioni di cui all'art. 21 della L.R. n. 15/2013 e s.m.i..
2. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione della SCIA o al rilascio del permesso può chiedere preliminarmente allo SUE una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento, allegando una relazione predisposta da un professionista abilitato, contenente i principali parametri progettuali.
3. La relazione predisposta dal professionista abilitato dovrà riguardare il progetto preliminare che deve comprendere tutti quegli elementi necessari per una valutazione completa degli aspetti sui quali dovranno esprimersi gli uffici/organismi competenti. Di norma esso è costituito dalla seguente documentazione minima:
  - a) planimetria in scala 1:1000 per i piani attuativi e 1:200 per gli immobili, che consenta l'esatta individuazione dell'immobile e/o area di intervento;
  - b) rilievo dell'area e/o immobile oggetto di intervento in scala non inferiore a 1:500 per le aree, con l'indicazione dei limiti di proprietà dei fabbricati circostanti, delle opere di urbanizzazione primaria limitrofe al lotto e delle alberature esistenti e, in scala non inferiore a 1:200, per gli immobili, con l'ulteriore indicazione delle piante di tutti i piani, adeguatamente quotate, corredate delle destinazioni d'uso dei locali, e con l'indicazione altresì dei prospetti e di almeno due sezioni;

- c) documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile e al suo intorno immediato. Le fotografie devono essere a colori, di formato minimo 15 x 10 cm. e montate su cartoncino formato A/4 con didascalie e planimetria con i punti di ripresa;
  - d) relazione illustrativa dell'intervento da realizzare e delle soluzioni progettuali di massima, comprendente anche l'individuazione dei principali materiali e colori da impiegare, corredata da tavole di progetto con eventuali rappresentazioni prospettiche o fotomontate dell'insieme. L'illustrazione deve tener conto della specifica destinazione d'uso proposta e fare esplicito riferimento alla compatibilità con i vincoli o prescrizioni che gravano sull'immobile e/o sull'area interessata;
- e) dichiarazione firmata dal progettista attestante che il progetto preliminare è conforme alle norme tecniche di attuazione del P.R.G. e del Regolamento Edilizio.
- 4. I contenuti della valutazione preventiva sono vincolanti ai fini del rilascio del permesso e del controllo della SCIA, a condizione che il progetto sia elaborato in conformità a quanto indicato nella richiesta di valutazione preventiva. Le stesse conservano la propria validità per cinque anni, a meno che non intervengano modifiche agli strumenti di pianificazione urbanistica.
  - 5. Il rilascio della valutazione preventiva è assoggettata al pagamento dei diritti di segreteria, nella misura stabilita con apposito Regolamento comunale.

#### **Art 22. Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali in materia edilizia**

- 1. Fatte salve le particolari prescrizioni contenute nel D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., nel caso in cui ricorrano, ovvero si palesino, condizioni di pregiudizio per la stabilità degli immobili o di loro parti o componenti con conseguente pericolo, anche potenziale, per l'incolumità delle persone, il proprietario o soggetto avente titolo può procedere alla rimozione delle condizioni di pericolo senza preventiva acquisizione di alcun titolo edilizio e sotto la sua personale responsabilità, nel rispetto delle normative vigenti in materia di sicurezza.
- 2. E' comunque fatto obbligo al proprietario, o soggetto avente titolo, di presentare preventivamente, ovvero con urgenza allo SUE la relativa comunicazione, corredata da documentazione fotografica, con dichiarazione di personale responsabilità per danni eventuali o per lesioni dei diritti di terzi o per opere che risultassero in contrasto con le leggi e regolamenti vigenti, fermo restando l'obbligo di presentare, in relazione al caso di specie, la CILA, la SCIA ovvero la richiesta di permesso di costruire entro 15 giorni dalla data di presentazione della comunicazione e di acquisire le autorizzazioni a vario titolo prescritte dalla vigente legislazione. Il diniego del prescritto titolo abilitativo comporta l'illegittimità delle opere eseguite.
- 3. Non è richiesto alcun titolo abilitativo edilizio per le opere da realizzare in esecuzione di ordinanze contingibili e urgenti, limitatamente alle opere atte ad eliminare il pericolo.

#### **Art 23. Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio**

1. L'amministrazione comunale, al fine di agevolare l'informatizzazione del procedimento edilizio e la trasparenza nei confronti di cittadini e imprese, si avvale dei seguenti strumenti:
  - a) moduli unici semplificati per la presentazione dei titoli edilizi abilitativi e della richiesta di permesso di costruire;
  - b) moduli predisposti per agevolare le comunicazioni, aventi comunque rilevanza nel procedimento edilizio, per le quali non risulti predisposta una modulistica unica;
  - c) semplificazione delle procedure per l'acquisizione di pareri, nulla osta ed autorizzazioni preliminari al fine di ridurre i tempi atti a consentire l'attuazione degli interventi edilizi;
  - d) pubblicazione, nelle pagine dedicate del sito internet del Comune, della modulistica, delle comunicazioni, degli atti e di quant'altro necessario per rendere completo il contesto edilizio nel territorio di Morciano di Romagna.

#### ***Art 24. Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti***

1. Lo Sportello unico per l'Edilizia, al fine di consentire e favorire la partecipazione dei cittadini ai propri processi relativi ai servizi offerti e al loro possibile miglioramento, può realizzare rilevazioni di "customer satisfaction", ossia del grado di soddisfazione dei propri utenti rispetto ai servizi stessi, per ciò avvalendosi di apposito questionario da compilare in forma anonima.
2. Le informazioni desunte dalla totalità delle risposte alle varie questioni poste, tutte finalizzate alla conoscenza del punto di vista dell'utente, sia esso professionista o comune cittadino, nel riconoscimento del suo valore e della sua importanza, si prefigge lo scopo di modellare i servizi sui suoi bisogni e sulle sue attese, rafforzando la fiducia e la percezione che le prestazioni ricevute siano coerenti con i bisogni espressi e le risorse richieste.

#### ***Art 25. Concorsi di urbanistica e di architettura***

1. Nel caso in cui l'Amministrazione intenda indire un concorso pubblico di urbanistica, architettura e paesaggio, troveranno applicazione le norme contenute nel Capo IV, art.152 e seguenti. del D.Lgs n. 50/2016 e s.m.i., nel rispetto dei principi di trasparenza e partecipazione di cui all'art. 22 del medesimo decreto.



## TITOLO II DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

### TITOLO II - CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

**Art 26. Comunicazioni di inizio dei lavori e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori**

1. L'inizio dei lavori deve avvenire entro un anno dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire. Qualora l'inizio dei lavori non avvenga entro tale termine è consentita la proroga con le modalità previste dall'art. 19 della L.R. n. 15/2013 e s.m.i..
2. Prima di dare inizio ai lavori, il titolare del permesso di costruire deve comunicare allo SUE la data dell'inizio dei lavori, avvalendosi obbligatoriamente dello specifico modulo pubblicato sul sito internet del Comune.
3. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati e quindi responsabili della direzione dei lavori, della esecuzione, della sorveglianza e della sicurezza sul cantiere. Qualunque variazione degli operatori deve essere tempestivamente comunicata al SUE.

**Art 27. Comunicazioni di fine lavori**

1. Il titolare, entro 15 giorni dalla effettiva conclusione delle opere, è tenuto a darne comunicazione allo SUE avvalendosi dello specifico modulo pubblicato sul sito internet del Comune di Morciano di Romagna.
2. In sede di comunicazione della data di ultimazione dei lavori, dovrà essere attestata l'avvenuta rimozione dell'eventuale baracca di cantiere nonché di ogni altra struttura provvisoria già posta in essere per le necessità del cantiere. Sono ammesse dichiarazioni di parziale ultimazione dei lavori, per le quali contestualmente deve essere presentata la segnalazione certificata per l'agibilità di cui all'art.23 della L.R. n. 15/2013 e s.m.i..
3. Nei casi di parziale ultimazione dei lavori possono risultare non completate le sistemazioni esterne non essenziali ai fini dell'accesso alla costruzione e l'assetto del verde.
4. In tutti i casi in cui il committente intenda avvalersi della procedura di cui al precedente comma 2, questi dovrà inoltrare apposita comunicazione corredata da una dichiarazione sottoscritta dal Direttore dei lavori attestante la non sussistenza di pericoli derivanti dall'utilizzazione della porzione di immobile ultimata in rapporto al permanere del cantiere, nonché un elaborato grafico su cui sono rappresentati i percorsi e le delimitazioni del cantiere ancora in atto.
5. In caso di mancata comunicazione della data di ultimazione dei lavori, ovvero in caso di sua incompletezza e/o mancanza anche parziale della documentazione eventualmente dovuta, si applica la sanzione da definirsi secondo le modalità previste dal successivo articolo 99 del presente Regolamento.

**Art 28. Occupazioni di suolo pubblico**

1. Il titolare del titolo abilitativo ovvero l'impresa esecutrice dei lavori, quando l'esecuzione delle opere comporta l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente presentare all'ufficio competente del Comune apposita richiesta per la formale concessione.

2. La concessione viene rilasciata secondo le norme comunali vigenti in materia ed è soggetta a tassazione.
3. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito il titolare del titolo abilitativo ovvero l'impresa esecutrice dei lavori ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo della autorizzazione.
4. Nel caso di manifesta instabilità di terreno in prossimità di strada comunale o di altri spazi di uso pubblico, i proprietari devono provvedere al consolidamento adottando provvedimenti suffragati da un progetto delle opere che si intendono eseguire.

**Art 29. Comunicazioni di avvio delle opere di bonifica (comprese quelle per amianto, ordigni bellici, ecc.)**

1. Al verificarsi di un evento, anche conseguente ad attività edilizia, libera o soggetta a titolo edilizio, che si palesi potenzialmente in grado di contaminare il sito, il responsabile dell'inquinamento deve adottare e mettere in opera entro ventiquattro ore e a proprie spese, ogni necessaria misura di prevenzione e di messa in sicurezza, provvedendo a darne comunicazione ai sensi e per gli effetti dell'art.304 del Dlgs. n.152/2006 e s.m.i..
2. La procedura di cui al comma 1 si applica anche all'atto di individuazione di contaminazioni storiche che possano ancora comportare rischi di aggravamento della situazione di contaminazione già in essere. Successivamente, ove ne emergesse la necessità, il medesimo responsabile dovrà procedere con gli ulteriori adempimenti previsti dall'art.242, comma 3 e seguenti, del sopra citato decreto.
3. Nel caso di presenza di elementi di amianto, sussiste l'obbligo per le imprese ed i proprietari di immobili di segnalarla all'AUSL competente per territorio, ai sensi dell'art.12 della L. n.257/1992 e s. m., tramite la "Scheda di autonotifica per edifici ed impianti con presenza di amianto". In caso di accertamento di presenza di amianto l'invio della scheda ha valore di notifica e consente di non incorrere nelle sanzioni previste dall'art.12 comma 5, della legge sopra richiamata. La scheda deve sempre essere compilata per ogni edificio o impianto e inviata come lettera raccomandata, onde poterla considerare notificata a tutti gli effetti.  
Presso la AUSL competente potranno essere acquisite eventuali informazioni integrative e di maggiore esplicitazione sia per la corretta compilazione sia per l'acquisizione di eventuali specifiche.
4. Ai sensi e per gli effetti dell'art.91, comma 2-bis, del D.Lgs. n.81/2008 e s.m., la valutazione del rischio dovuto alla presenza di ordigni bellici inesplosivi rinvenibili durante le attività di scavo nei cantieri è eseguita dal coordinatore per la progettazione, con riferimento alle linee guida predisposte dal Consiglio Nazionale degli Ingegneri con circolare n.69 del 26 maggio 2017, finalizzata ad indirizzare gli approcci al riguardo dell'obbligo, sussistente dal 26 giugno 2016, di valutazione di tale rischio. Nel caso in cui il coordinatore intenda procedere alla relativa bonifica, dovrà avvalersi di impresa specializzata in possesso dei requisiti di cui al decreto 11maggio 2015, n.82 (Regolamento per la definizione dei criteri per l'accertamento dell'idoneità delle imprese ai fini dell'iscrizione all'albo delle imprese specializzate in bonifiche da ordigni esplosivi residuati bellici, ai sensi dell'articolo 1, comma 2, della legge 1 ottobre 2012, n.177).

## TITOLO II - CAPO II - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

### **Art 30. Principi generali dell'esecuzione dei lavori**

1. I lavori si considerano realmente iniziati quando sia stata data esecuzione ad opere volte alla effettiva realizzazione degli interventi progettati.
2. Il titolare del titolo abilitativo deve comunicare allo SUE la data di inizio lavori almeno 5 giorni prima dell'effettivo inizio. La comunicazione deve essere sottoscritta anche dal Direttore dei lavori e dalla impresa esecutrice.
3. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati e quindi responsabili della direzione dei lavori, della esecuzione, della sorveglianza e della sicurezza sul cantiere. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata allo SUE entro 15 giorni.
4. In caso di interruzione dei lavori protratta per oltre 30 giorni consecutivi, il committente, l'impresa affidataria ed il Direttore dei lavori devono adottare, ciascuno per quanto di competenza, tutti i provvedimenti necessari a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro pubblico del cantiere.
5. Per l'espletamento di lavori edili, in quanto comportanti attività rumorose, oltre ai titoli comunque denominati e alle autorizzazioni previste dalle diverse normative di settore e il dovuto rispetto della normativa di cui al Dlgs. n.81/2008 e s.m.i., è fatto obbligo di adottare gli accorgimenti tecnici più idonei a limitare in ogni caso le emissioni rumorose. In tal senso, per i relativi adempimenti eventualmente necessari, per le prescrizioni e per gli orari di esecuzione dei lavori, deve farsi riferimento al vigente Regolamento comunale in materia.

### **Art 31. Punti fissi di linea e di livello**

1. Prima di iniziare i lavori il concessionario é tenuto a dichiarare, congiuntamente con il tecnico progettista e il direttore dei lavori, l'esatto posizionamento sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali deve essere riferita la costruzione.
2. Le operazioni di verifica di cui al successivo terzo comma del presente articolo sono eseguite da personale messo a disposizione dal concessionario e/o dall'assuntore dei lavori sotto la direzione di un tecnico comunale.
3. Tali verifiche saranno effettuate entro 20 giorni dalla richiesta o comunicazione. In caso, entro tale termine, non si proceda alla verifica il concessionario potrà comunque dare inizio ai lavori in ottemperanza a quanto dichiarato, trovando applicazione l'art. 481 del codice penale nei confronti del direttore dei lavori.
4. La planimetria indicante tali capisaldi è trasmessa, contestualmente all'inizio dei lavori, al Comune e deve essere coerente con gli elaborati allegati alla richiesta di concessione edilizia. Gli uffici preposti possono eseguire in qualsiasi momento le verifiche di quanto previsto dal presente articolo.

### **Art 32. Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie**

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 delle norme vigenti. In particolare nell'organizzazione e conduzione del cantiere debbono essere rispettati gli obblighi sanciti dal D.Lgs. n.81/2008 e s.m.i..

2. Il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva ai fini della responsabilità verso terzi.
3. 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.
4. I materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura 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.
5. L'installazione di baracche e/o strutture di cantiere, ossia l'impianto del cantiere necessario all'attuazione di titoli abilitativi, non è subordinato all'acquisizione di un autonomo titolo abilitativo, ma devono essere rimosse entro il termine di fine lavori.
6. I cantieri e le costruzioni provvisorie installate al loro interno devono essere allestiti nel rispetto della normativa in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.
7. Nell'installazione e nell'uso degli impianti di cantiere devono essere adottate tutte le misure di legge atte ad evitare danni alle persone ed alle cose o inquinamento ambientale.
8. In cantiere deve essere tenuto a disposizione delle competenti Autorità esercenti potere di controllo il titolo abilitativo edilizio in forza del quale si eseguono i lavori, nonché ogni altra autorizzazione o atto di assenso attinente l'attuazione dell'intervento edilizio.
9. La mancata conservazione in cantiere dell'autorizzazione per lo svolgimento di attività rumorose, se ed in quanto dovuta per il caso di specie, e della relativa documentazione tecnica, nonché il mancato rispetto delle eventuali prescrizioni su di essa riportate, comporta l'applicazione delle sanzioni previste in materia.
10. La recinzione del cantiere deve essere rispondente ai requisiti di sicurezza, avere aspetto decoroso e riguardo delle disposizioni del presente regolamento e del Regolamento di Attuazione del Codice della strada.
11. Salvo diverso obbligo normativo, le porte ricavate nella recinzione di cantiere non devono aprirsi verso l'esterno.
12. I ponteggi e le recinzioni di cantiere, qualora prospettanti su spazi pubblici o aperti all'uso pubblico, devono essere progettati in modo da ridurre al minimo l'occlusione delle pubbliche visuali, e le modifiche al tracciato del flusso pedonale, garantendo uno spazio di percorrenza pedonale idoneo, protetto da sistemi e accorgimenti che garantiscano la percorribilità in sicurezza per tutti i cittadini.

### **Art 33. Cartelli di cantiere**

1. All'ingresso dei cantieri nei quali si eseguano opere relative a permesso di costruire, a SCIA, ovvero a CILA, deve essere collocato affisso, in posizione ben visibile da spazi pubblici, un cartello di cantiere chiaramente leggibile, di adeguata superficie, contenente le seguenti informazioni:
  - a. oggetto dell'intervento;
  - b. estremi del permesso di costruire, della SCIA, della CILA, ovvero dell'eventuale titolo di proroga/rinnovo;

- c. data di inizio dei lavori e presunto termine di loro ultimazione;
  - d. nome e recapito del titolare del permesso di costruire, della SCIA, ovvero della CILA;
  - e. nome, recapito e qualifica dei tecnici incaricati, suddivisi tra le diverse professionalità e competenze;
  - f. ragione sociale e recapito delle ditte esecutrici dei lavori e dei sub appaltatori, anche se lavoratori autonomi, nonché delle imprese installatrici degli impianti con precisati i nominativi dei relativi responsabili;
  - g. orari di possibile svolgimento di attività rumorose;
  - h. estremi dell'autorizzazione all'occupazione del suolo pubblico.
2. Unitamente al cartello di cantiere, dovrà risultare apposta, se dovuta, copia della notifica preliminare.
  3. Nel caso in cui non si sia provveduto ad affiggere il cartello indicatore, all'intestatario del titolo edilizio e al Direttore dei lavori sarà applicata la sanzione di cui all'articolo 99 del presente regolamento.

#### **Art 34. Criteri da osservare per scavi e demolizioni**

1. Le modalità di esecuzione degli scavi, devono garantire la stabilità degli stessi e la sicurezza degli edifici e degli impianti posti nelle vicinanze. Nei cantieri ove si procede a demolizioni si deve provvedere affinché i materiali di risulta vengano movimentati con le dovute precauzioni per evitare eccessivo sollevamento di polveri, imbrattamenti e pericoli alle persone e alle cose.
2. Il materiale di risulta proveniente dalle demolizioni e dagli scavi, anche se di modestissima quantità, deve essere trasportato e smaltito o riutilizzato a norma di legge.

#### **Art 35. Misure di cantiere e eventuali tolleranze**

1. Ai fini del presente regolamento edilizio valgono le disposizioni previste dalla disciplina vigente in materia.
2. Della eventuale sussistenza di tali scostamenti dovrà essere fatta menzione nel certificato di collaudo finale.

#### **Art 36. Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera**

1. La materia trova riferimento nei titoli IV. V. VI e VIII. IX. X e XI del Dlgs n.81/2008 e s.m.i..

#### **Art 37. Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici**

1. I ritrovamenti di presumibile interesse paleontologico, archeologico, storico od artistico devono essere posti a disposizione delle Autorità competenti, dandone immediata comunicazione al Comune entro 24 ore. I lavori devono restare nel frattempo sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni di cui all'articolo 90 del D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i. e di ogni altra legge speciale vigente in materia.

2. Gli interventi di bonifica e il ritrovamento di ordigni bellici sono assoggettati alle rispettive discipline in materia.

**Art 38. Ripristino del suolo e degli impianti a fine lavori**

1. Le pavimentazioni degli spazi pubblici interessati da lavori o cantieri devono essere mantenute e ripristinate con gli stessi materiali di finitura evitando rappezzi e provvedendo, in caso di rottura suolo, ad un adeguato ripristino della pavimentazione esistente, conformemente alle modalità preventivamente definite dagli Uffici comunali. Non oltre 60 giorni dalla fine lavori lo spazio del cantiere e quello di influenza dovranno essere restituiti in condizioni decorose, senza tracce dei materiali di risulta e con pavimentazioni completamente ripristinate.
2. La regolamentazione a fine lavori, attinente agli impianti, trova trattazione negli specifici regolamenti comunali.

## TITOLO III DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

### TITOLO III - CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO

#### **Art 39. Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici**

1. Le norme di cui al presente Capo si applicano alle nuove costruzioni e agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, e costituiscono dovuto riferimento anche nel caso di mutamenti di destinazioni d'uso da realizzare in assenza di opere.
2. La progettazione degli interventi di cui sopra, fermo restando il rispetto delle disposizioni contenute nel presente titolo, deve garantire quanto più possibile il raggiungimento di requisiti prestazionali in termini di benessere e di fruibilità degli ambienti, di progettazione degli spazi e di qualità e controllo del sistema tecnologico, di ottimizzazione dell'uso delle risorse e dei servizi.
3. La progettazione deve essere eseguita nel rispetto di un contesto di parametri prestazionali integrativi che costituiscono requisiti minimi inderogabili, stabiliti dai successivi articoli, in rapporto alle caratteristiche degli interventi edilizi. I parametri prestazionali integrativi hanno lo scopo di garantire le necessarie condizioni igienico-sanitarie, nonché il complessivo miglioramento di quelle preesistenti, in relazione all'epoca di costruzione degli edifici ed alle caratteristiche prestazionali già in atto in base alla normativa vigente al momento della loro realizzazione.

#### **Art 40. Requisiti prestazionali degli edifici (compatibilità ambientale, efficienza energetica e comfort abitativo, contenimento consumi energetici e idrici, utilizzo fonti rinnovabili e materiali ecocompatibili, riduzione delle emissioni inquinanti, dei rifiuti e del consumo del suolo)**

##### **Art. 40.1 Disposizioni generali**

1. L'altezza minima interna utile dei locali da destinare a residenza o a funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turistico ricettive non deve essere inferiore a m. 2,70 ad eccezione di quanto disciplinato dalla L.R. n. 11/1998 per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.
2. Nel caso di locali aperti al pubblico o di uso pubblico, ovvero con destinazione artigianale, e commerciale, o comunque produttiva, l'altezza deve essere pari a:
  - a) m.3,00, riducibili a m.2,40 per spazi accessori e di servizio; nel caso in cui l'intradosso del solaio superiore, o una sua porzione, non sia orizzontale, la media delle altezze non deve essere inferiore al valore precedentemente indicato, con altezza minima mai inferiore a m.2,40;
  - b) m.3,30, riducibili a m.2,70 per spazi accessori e di servizio, nel caso in cui detti locali siano realizzati in strutture interrato.
3. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente è ammessa la conservazione di minori altezze medie che in ogni caso non possono risultare inferiori a m. 2,40 per i locali di abitazione. Non si applica tale disposizione in caso di intervento di ristrutturazione che preveda la totale demolizione e ricostruzione o lo spostamento, per i locali interessati, delle quote di imposta dei solai.

4. I ribassamenti necessari alla realizzazione di impianti di climatizzazione e cablaggio non si computano ai fini del calcolo dell'altezza media di un locale.
5. Nel caso di spazi con soffitto non orizzontale si fa riferimento all'altezza media; con soffitto ad andamento a più pendenze si fa riferimento all'altezza virtuale (HV) data dal rapporto tra il volume utile e la superficie utile del vano.
6. Qualora si rilevi che un terreno sul quale si intende edificare è esposto all'invasione delle acque sotterranee o superficiali si deve procedere al preventivo drenaggio e/o regimazione.
7. Nei progetti e nell'esecuzione delle opere che in qualsiasi modo modificano il suolo, deve essere prevista la corretta canalizzazione ed il recapito più opportuno delle acque meteoriche, tale da non alterare il reticolo idraulico di deflusso superficiale delle acque nelle aree scoperte adiacenti, secondo le vigenti disposizioni sulla permeabilità dei suoli.
8. I muri e i terrapieni di nuova realizzazione, ovvero oggetto di demolizione e ricostruzione, devono essere realizzati in modo da garantire l'allontanamento delle acque meteoriche e di infiltrazione.
9. Nel caso di nuova costruzione, di sostituzione edilizia, di demolizione e ricostruzione o di ampliamento, le aperture finestrate che fronteggiano terrapieni, anche se sostenuti da muri, debbono distare dagli stessi almeno m.1,50, computati al punto più vicino.
10. Nel caso di nuove costruzioni, e negli interventi di sostituzione edilizia e di demolizione e ricostruzione, la progettazione dovrà avere come obiettivo di realizzare la massima disponibilità solare e il minimo ombreggiamento fra edifici nel periodo invernale

#### **Art. 40.2 Contenimento del consumo energetico**

1. L'orientamento delle costruzioni deve perseguire il risparmio energetico. I locali di servizio quali bagni, cucine e assimilabili nonché gli ambienti secondari o ad uso discontinuo quali corridoi, ripostigli, scale, devono essere preferibilmente posizionati verso nord a protezione degli ambienti principali.
2. Nella progettazione degli edifici vanno comunque adottate strategie per ridurre gli effetti indesiderati della radiazione solare; a tale scopo le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne degli edifici devono essere dotate di dispositivi che ne consentano la schermatura e l'oscuramento (frangisole, tende esterne, grigliati, tende alla veneziana, persiane orientabili, ecc.). Tali dispositivi dovranno garantire un efficace controllo riducendo l'ingresso della radiazione solare in estate, ma non nella stagione invernale. Le schermature potranno eventualmente essere costituite da vegetazione, integrata da sistemi artificiali.
3. Nel caso di coperture piane dovrà essere utilizzata la tipologia di "tetto verde" al fine di migliorare la qualità ambientale, ridurre le spese di climatizzazione, migliorare l'indice di prestazione energetica, migliorare i tempi di smaltimento delle acque piovane.
4. Qualsiasi edificio da ritenersi nuova costruzione, ovvero qualsiasi ampliamento, nonché qualsiasi locale di nuova realizzazione o comunque da destinarsi ad utilizzazione abitativa anche per sua diversa utilizzazione, deve essere isolato dall'umidità del suolo, utilizzando gli opportuni accorgimenti tecnologici in funzione delle tipologie costruttive, al fine di garantire l'isolamento della costruzione per prevenire l'umidità da assorbimento capillare. Le murature devono essere isolate per mezzo di stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio interno. Tra le fondazioni ed i muri sovrastanti va in



ogni caso interposto uno strato di materiale impermeabile atto a prevenire l'umidità da assorbimento capillare.

5. Il solaio più basso deve di norma essere posto ad un livello superiore a quello della falda freatica.
6. Sono ammessi vespai di tipo "pieno", realizzati con ciottolame o analogo materiale, per locali destinati ad usi non abitativi o assimilabili. In tal caso esso dovrà avere uno spessore non inferiore a cm.50.

#### **Art.40.3 Contenimento consumi idrici**

1. Negli edifici di nuova costruzione, nonché nei casi di sostituzione edilizia, nonché di demolizione e ricostruzione, al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatoria l'adozione di dispositivi idonei ad assicurare una significativa riduzione del consumo di acqua, nonché, anche nel caso di interventi sull'esistente, l'installazione di apparecchiature per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, che dovranno essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua.
2. Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e/o altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema per la raccolta e per il riutilizzo delle acque meteoriche quale previsto dall'allegato energetico al presente regolamento edilizio.

#### **Art. 40.4 Isolamento acustico degli edifici e tra le unità immobiliari**

1. Nel caso di interventi edilizi eccedenti la manutenzione ordinaria che possono avere rilevanza a fini acustici, nonché nei casi di nuova costruzione, sostituzione edilizia e demolizione e ricostruzione, in relazione ai requisiti acustici definiti nel DPCM del 05 dicembre 1997 e s.m. i. e nel rispetto dell'ulteriore normativa statale e regionale in materia, è prescritta l'adozione di soluzioni tecnologiche che rispettino i valori di isolamento previsti dal sopra citato decreto a difesa dai rumori esterni, dai rumori provenienti dalle unità abitative e a mitigazione di quelli prodotti dal calpestio, dalle attività di vita e lavorative nonché dal funzionamento di impianti.
2. Nel caso di emissioni acustiche, la loro riduzione entro i limiti fissati dalle normative statali, regionali e dal regolamento comunale di acustica può avvenire anche mediante:
  - a) barriere vegetali;
  - b) barriere artificiali;
  - c) pavimentazioni fonoassorbenti;
  - d) altri interventi specifici opportunamente individuati.

#### **Art. 40.5 Requisiti aero-illuminanti**

1. Tutti i locali di abitazione, eccettuati quelli non destinati alla permanenza di persone, quali servizi igienici, spogliatoi, disimpegni, corridoi, vani scala, ripostigli, depositi in genere, cantine, magazzini e simili debbono fruire d'illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso.
2. Nei locali di civile abitazione, o comunque destinati a uffici e studi per attività professionali di qualsiasi natura, l'ampiezza della relativa finestra deve essere dimensionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2% e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere

inferiore a 1/8 della superficie di pavimento del locale. Negli elaborati di progetto tale superficie aero-illuminante dovrà essere precisata per ciascuna apertura finestrata e il rispetto del valore di fattore luce diurna dovrà essere dimostrato con idonea rappresentazione.

3. Il Comune, sulla scorta di parere conforme reso dell'AUSL, può consentire che fruiscano di illuminazione naturale indiretta oppure artificiale:
  - a) i locali destinati ad uffici;
  - b) i locali aperti al pubblico fuori terra destinati ad attività artigianali, commerciali, o comunque produttive, culturali o ricreative, nonché i pubblici esercizi;
  - c) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
4. Possono comunque fruire di illuminazione naturale indiretta oppure artificiale:
  - a) i locali destinati ad uffici la cui estensione non consenta una adeguata illuminazione naturale diretta;
  - b) i locali aperti al pubblico o di uso pubblico con destinazione artigianale o commerciale posti sotto la quota esterna del terreno.
5. E' fatta eccezione per gli interventi da eseguirsi sugli edifici soggetti a vincoli di cui al D.Lgs. n.42/2004 e s.m. e i., qualora il rispetto delle prescrizioni di cui al presente articolo consegua pregiudizio alle loro caratteristiche.
6. Laddove il solaio sovrastante l'ultimo piano dell'edificio o una sua porzione non sia orizzontale, la competente superficie aero-illuminante può essere garantita anche da aperture finestrate a tetto.

#### **Art.40.6 Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti**

1. Per la definizione di sottotetto si rimanda a quanto indicato al punto 31 della PARTE PRIMA del presente Regolamento.
2. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti di cui alla L.R. n. 11/1998 e s.m.i. non è ammesso nella "Zona A/cs: Centri urbani di formazione storica" (cd. Centro Storico).
3. Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti di cui alla L.R. n. 11/1998 e s.m.i. sono soggetti ai SCIA e comportano la corresponsione del contributo di costruzione parametrato all'intervento di ristrutturazione edilizia con aumento del carico urbanistico, fatti salvi i casi di riduzione ed esonero previsti dalla vigente normativa, e dovranno concludersi con la Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità.
4. Negli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti di cui alla L.R. n. 11/1998 e s.m.i., per assicurare l'osservanza del rapporto illuminante previsto dal comma 1, lettera b) della medesima L.R. è ammessa l'apertura di finestre, lucernai, abbaini e terrazzi in falda.
5. Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti possono comportare, per gli edifici di altezza pari o inferiore al limite di altezza massima posto dallo strumento urbanistico, modificazioni delle altezze del colmo (per un massimo di metri 1,00) e della linea di gronda (per un massimo di metri 0,50) e delle linee di pendenza delle falde, con aumento del volume dell'edificio esistente, anche in deroga alle distanze dai confini e dai fabbricati, compreso l'ispessimento verso l'esterno delle falde di copertura ai fini energetici.
6. L'ammissibilità degli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti di cui alla L.R. n. 11/1998 e s.m.i. è disciplinata dall'art. 2, comma 1 della medesima L.R., intendendo come territorio urbanizzato o urbanizzabile quello perimetrato dalla vigente strumentazione urbanistica comunale e l'edificio oggetto di intervento deve essere provvisto di certificato di conformità edilizia ed agibilità rilasciato o tacitamente assentito prima del 31.12.2013.
7. La "funzionalità autonoma" di cui all'art. 2, comma 1 della L.R. n. 11/1998 e s.m.i. dovrà essere garantita dalla presenza di almeno un accesso e dalla completezza della / delle unità immobiliare / immobiliari create di ogni accessorio così da poter essere vendute o affittate autonomamente.
8. Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti con o senza creazione di nuove unità

immobiliari, sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, fatta salva la possibilità di eseguire l'intervento previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi pubblici, qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzare i parcheggi pertinenziali per mancata disponibilità di spazi idonei.

9. Le superfici ed i volumi recuperati non sono computati in alcun modo ai fini del rispetto degli indici urbanistico – edilizi e neppure ai fini del dimensionamento degli strumenti urbanistici.
10. Fatto salvo quanto disciplinato con il presente articolo, si rimanda alla specifica normativa regionale.

#### **Art 41. Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale**

1. Fermo restando il rispetto della normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche, di prevenzione incendi, di sicurezza degli ambienti di lavoro, nonché di specifiche normative di settore, i parametri prestazionale integrativi per la progettazione sono:
  - a) l'altezza minima interna utile, fatto salvo quanto previsto per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti;
  - b) la composizione e le caratteristiche dei locali e la superficie minima degli alloggi;
  - c) i rapporti aero-illuminanti;
  - d) le caratteristiche dei locali.
2. La dimensione degli alloggi è espressa in metri quadrati di Su ed è compatibile con l'ipotesi della pianta libera.
3. Negli interventi di nuova costruzione la superficie utile media degli alloggi non può essere inferiore a 50 mq e il numero degli alloggi inferiori a 50 mq di superficie utile non può superare il 50% del numero totale (in caso di numero dispari verrà sempre arrotondato per eccesso).
4. In tutti gli altri casi di intervento (ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, recupero edilizio, cambio di destinazione d'uso, demolizione e ricostruzione), che prevedono di ricavare più alloggi aventi una superficie utile complessiva minore di 120 mq non sono prescritti limiti dimensionali salvo il rispetto di quanto previsto dal D.M. 07.07.1975 e comunque fino ad un massimo di tre unità abitative. Per interventi aventi una superficie utile complessiva maggiore di 120 mq il numero degli alloggi inferiori a 45 mq di superficie utile non potrà superare il 50 % del numero totale (in caso di numero dispari verrà sempre arrotondato per eccesso).
5. Nella zona omogenea A è consentito il cambio di destinazione d'uso di una singola unità immobiliare al fine di realizzare una unità abitativa purchè la superficie utile non risulti inferiore ai limiti indicati dal D.M. 07.07.1975.
6. La capacità insediativa è valutata nel rispetto del citato D.M. 07.07.1975.

#### **Art 42. Incentivi finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia**

1. Il Comune di Morciano di Romagna potrà fornire opportuni incentivi riguardanti la riduzione degli oneri di urbanizzazione, i premi di edificabilità, le deroghe ai parametri urbanistico-edilizi, la fiscalità comunale) da definirsi con separati e successivi provvedimenti.

**Art 43. Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione dal rischio gas radon**

1. Al fine di contenere ogni possibile rischio derivante dall'esalazione del gas radon dovrà essere posta particolare attenzione alle caratteristiche dei materiali utilizzati, prediligendo l'uso di quelli non sospetti e contenendo l'uso di quelli ritenuti di maggior rischio, quali argille contenenti alluminio, granito, tufo, porfido, basalto, pietre laviche, pozzolane o cementi di origine pozzolanica, gessi chimici, ceramiche o cementi prodotti con scorie di alto forno, nonché contenendo l'uso di legnami provenienti da aree a rischio.
2. Inoltre dovranno essere adottate le necessarie misure di prevenzione, prevedendo l'areazione degli ambienti, soprattutto quelli interrati o seminterrati ove è ipotizzabile una maggior concentrazione ed esalazione del gas, attraverso bocche di lupo, camini di esalazione e quant'altro necessario al fine.

**Art 44. Dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale**

1. Nel rispetto del D.M. 07.07.1975 la superficie minima dei vani utili di abitazione e degli spazi di servizio non deve risultare inferiore ai seguenti valori:
  - a) camere ad un letto mq 9,00
  - b) camere a due letti mq 14,00
  - c) soggiorno mq 14,00
  - d) cucina o spazio cottura mq 5,00
  - e) locale studio mq. 9,00
  - f) servizio igienico principale: nelle nuove costruzioni mq 3,50 (con lato minimo di m 1,70); nelle altre tipologie di intervento mq. 3,20 (con lato minimo di m 1,50).
2. Per il secondo servizio igienico è sempre richiesta una superficie minima di mq. 1,80 e un lato minimo di m. 1,00.
3. Gli alloggi devono essere dotati almeno di uno spazio di cottura e di un servizio igienico.
4. Negli immobili destinati ad uffici, quando non regolamentati da specifiche norme al riguardo, la superficie dei servizi igienici non deve essere inferiore a 1,20 mq. Nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni sarà previsto almeno un servizio igienico accessibile con tazza wc e lavabo.
5. Per quanto riguarda i locali ad uso commerciale si rimanda alle specifiche norme di settore.

**Art 45. Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita")**

1. Per i dispositivi di ancoraggio sui tetti, ossia le c.d. "linee vita", atte ad evitare il rischio di cadute dall'alto, deve farsi riferimento alla normativa regionale in materia.

**Art 46. Prescrizioni per le sale da gioco, l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta scommesse**

1. Ferme restando le eventuali disposizioni di legge in materia si rimanda al relativo regolamento nonché alla "Mappatura dei luoghi sensibili" approvata dal Comune di Morciano di Romagna ai sensi della L.R. n. 5/2013 e s.m.i. e della deliberazione della Giunta regionale n. 831/2017.

## **TITOLO III - CAPO II - DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO**

### **Art 47. Strade, portici e piste ciclabili**

1. I criteri e le modalità di realizzazione di strade necessarie all'allacciamento alla viabilità ordinaria di edifici o gruppi di edifici, delle piste ciclabili e dei portici pubblici e privati, sono definite dalla vigente legislazione in materia, in particolare dal D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e s.m.i. (Nuovo codice della strada) e dal relativo regolamento di attuazione.

### **Art 48. Aree per parcheggio**

1. Le nuove aree sistemate a parcheggi privati a raso plurimi, intendendosi per tali le aree nelle quali siano previsti più posti auto privati, devono essere poste almeno a m.3,00 di distanza dalle finestre del piano terra, salvo diverso accordo con la proprietà interessata, ed essere schermate da diaframmi vegetali sempreverdi, per evitare l'inquinamento atmosferico e acustico, e devono essere regolarmente illuminate, senza creare squilibrio luminoso rispetto al contesto.
2. Nella progettazione e nella realizzazione di parcheggi a raso dovrà essere privilegiato il mantenimento di condizioni di permeabilità del terreno, con utilizzo di materiali drenanti e valutati nel contesto.
3. Nella realizzazione di parcheggi a raso su aree direttamente confinanti con edifici ove si aprano finestre, porte finestre e porte si dovrà avere cura di non inibire o intralciare la funzionalità dei serramenti come pure di non recare pregiudizio alcuno a terzi.

### **Art 49. Piazze e aree pedonalizzate**

1. I criteri e le modalità tecniche di realizzazione di piazze e aree pedonalizzate sono definite dagli articoli 7, 9, 10 e 11 del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e s.m.i. (Nuovo codice della strada) e dal relativo regolamento di attuazione.

### **Art 50. Passaggi pedonali e marciapiedi**

1. Le vie di nuova formazione devono essere munite di marciapiedi nonché di passaggi pedonali pubblici, realizzati in conformità alle norme di legge sull'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. La realizzazione di marciapiedi e di passaggi pedonali pubblici o di uso pubblico, sia a raso che rialzati, ancorché realizzati su area privata, se effettuati dai proprietari degli immobili che li fronteggiano, devono essere eseguiti con modalità, materiali, livellette ed allineamenti indicati di volta in volta dal Comune, ovvero dall'Amministrazione competente.
3. Qualora la percorribilità dei marciapiedi e dei passaggi, per situazioni ambientali o dipendenti dal traffico veicolare, si palesi o risulti non sicura, il Comune, ovvero l'Amministrazione competente, dispone che gli stessi siano protetti con barriere metalliche idonee allo scopo.

#### **Art 51. Passi carrai ed uscita per 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 antisdrucciolevole, 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 o con pendenza  $\leq 10\%$ , per una lunghezza di almeno 5,00 metri, atto alla sosta di un'autovettura.
4. Nel caso di interventi su edifici esistenti e su allineamenti delle recinzioni preesistenti, qualora dimostrata l'impossibilità di effettuare l'arretramento richiesto, è consentito prevedere la meccanizzazione del passo carraio al fine di evitare la sosta dell'autovettura sul suolo pubblico.

#### **Art 52. Chioschi/dehors su suolo pubblico e servitù pubbliche di passaggio**

1. Al fine di perseguire l'obiettivo di migliorare la qualità e il decoro degli spazi pubblici e/o di uso pubblico, anche in concessione ai privati, tutte le occupazioni di natura pubblica, ovvero privata, su suolo pubblico e/o di uso pubblico in concessione (dehors, panchine e ogni altro elemento di arredo urbano) devono essere sistematicamente autorizzate.
2. Con apposita delibera la giunta può individuare le aree pubbliche su cui realizzare chioschi/dehors.
3. La regolamentazione dei manufatti da posizionare su suolo pubblico, quali dehors, chioschi e gazebi, elementi di arredo, ecc. in quanto eventualmente necessari ad esercizi pubblici o attività, trova trattazione negli specifici Regolamenti comunali. Dovranno, in ogni caso essere rispettate le disposizioni del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e s.m.i. (Nuovo codice della strada) e dal relativo regolamento di attuazione.
4. Le occupazioni sono assoggettate al pagamento della tassa comunale (COSAP).

#### **Art 53. Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebo/dehors**

1. Il titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia, quando l'esecuzione delle opere comporta l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere al Comune la relativa formale autorizzazione utilizzando la modulistica presente sul sito internet del Comune di Morciano di Romagna.
2. L'autorizzazione viene rilasciata secondo le norme comunali vigenti in materia e soggetta a tassazione (COSAP).
3. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito il titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo della autorizzazione.
4. Il rilascio della concessione di suolo pubblico per l'installazione di chioschi, gazebo e dehors, in quanto eventualmente necessari ad esercizi pubblici, avviene nel rispetto dei Regolamenti approvati dal Comune di Morciano di Romagna e dall'Unione della Valconca. La domanda è presentata al SUAP, in quanto attinente

all'attività commerciale di pubblico esercizio, il quale è responsabile del procedimento.

#### **Art 54. 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, nel rispetto del Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione.
2. Le recinzioni non potranno mai superare l'altezza complessiva di ml. 1,80 fuori terra. L'eventuale basamento non potrà emergere per più di cm 100 all'interno dei centri abitati.
3. Nel territorio posto fuori dal perimetro dei centri abitati, la recinzione potrà essere realizzata con pali e rete e con uno spazio libero da terra minimo di cm. 15. E' consentita la realizzazione di recinzioni con un muretto di altezza max di cm. 50 sul quale fissare idonei elementi per una altezza max di ml 1,50 fuori terra solo nel caso trattasi di perimetrazioni di aree edificate. Sono fatte salve diverse prescrizioni delle norme di P.R.G.. Elementi in muratura non potranno emergere dal livello naturale del terreno. Sono ammessi muretti nella stretta misura necessaria ad ospitare i contatori dei servizi da realizzarsi a fianco dei cancelli di ingresso. Non sono ammesse pensiline e tettoie.
4. Le prescrizioni di cui al precedente comma si applicano anche a tutte quelle aree che si trovino classificate in qualsiasi zona omogenea ma che confinino con tutte le zone E e le aree o zone di tutela dei beni ambientali, naturalistici, paesaggistici e storici.
5. Il Responsabile del Servizio, in relazione a particolari condizioni locali che possano creare problemi alla sicurezza stradale può stabilire condizioni più restrittive o arretramenti dal confine a cui si dovrà uniformare la recinzione.
6. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici, ove consentiti e ove possibile, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinnanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale. A tale scopo l'arretramento dovrà essere quello delle normative di legge.
7. Nel caso di interventi su edifici esistenti e su allineamenti delle recinzioni preesistenti, qualora dimostrata l'impossibilità di effettuare l'arretramento richiesto, è consentito prevedere la meccanizzazione del cancello al fine di evitare la sosta dell'autovettura sul suolo pubblico.

#### **Art 55. 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 da apposito atto comunale; l'inosservanza di dette norme costituisce infrazione al Regolamento Edilizio ed è soggetta alle sanzioni previste.

## **TITOLO III - CAPO III - TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE**

### **Art 56. Aree verdi**

1. Il verde pubblico urbano è curato dal Comune/Enti/Aziende preposte per assicurarne la conservazione e la fruizione pubblica in condizioni di decoro e sicurezza.
2. Il verde privato urbano è curato dai rispettivi proprietari per assicurarne la conservazione in condizioni di decoro e sicurezza.
3. Le alberature aventi diametro del tronco superiore a 0,20 m - rilevato a 1 m dal colletto - devono essere conservate.
4. L'abbattimento di alberature può essere consentito solo in caso di pubblica utilità o incolumità, mediante apposita determinazione del Responsabile del Servizio in risposta a specifica richiesta, la quale dovrà essere accompagnata da una dettagliata relazione sulle motivazioni dell'abbattimento che dovrà essere redatta e sottoscritta da un idoneo professionista abilitato. Il Comune potrà avvalersi eventualmente della consulenza del Corpo Forestale dello Stato. La determinazione prevederà le modalità e le procedure sia per l'abbattimento che per la sostituzione delle essenze abbattute che, in ogni caso, non potranno essere inferiori a due nuove piantumazioni per ogni essenza abbattuta.
5. Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulle alberature connessi con l'esercizio dell'attività agricola (purché non costituiscano elemento importante del paesaggio) e vivaistica, anche se non ricadenti in zone agricole di PRG.
6. L'abbattimento abusivo di alberi d'alto fusto comporta le sanzioni previste dalle normative vigenti. Gli interventi edilizi devono essere progettati in modo da salvaguardare tutte le alberature preesistenti e, in modo particolare, quelle aventi diametro del tronco superiore a 0,20 m. - rilevato a 1 m. dal colletto - e di non offenderne l'apparato radicale; previa autorizzazione del Responsabile del Servizio è consentito prevederne il diradamento ove siano troppo ravvicinate in rapporto alla specie e alle dimensioni.
7. Nelle zone per insediamenti artigianali, industriali o commerciali all'ingrosso in tutti gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia è prescritta la formazione di quinte alberate lungo almeno due lati dell'area d'intervento, con preferenza per gli eventuali lati a contatto con zone agricole o con zone per attrezzature o servizi pubblici sociali e comunque secondo quanto prescritto dalla Commissione Edilizia.
8. Nelle zone agricole, negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia di edifici specialistici (quali silos o impianti di lavorazione) o comunque di dimensioni superiori a quelle degli edifici abitativi (allevamenti, rimesse di grandi dimensioni) è prescritta la mitigazione dell'impatto visivo sul paesaggio con la formazione di quinte alberate, costituite da alberi d'alto fusto, interposti ad essenze arbustive.
9. Ulteriori eventuali disposizioni in materia possono essere inserite nel presente Regolamento mediante aggiornamenti e modifiche successive nonché nel Piano comunale del verde.

### **Art 57. Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale**

1. I parchi pubblici urbani ed i giardini pubblici di interesse storico e documentale sono curati dal Comune/Enti/Aziende preposte per assicurarne la conservazione e



la fruizione pubblica in condizioni di decoro, sicurezza e valorizzazione.

#### **Art 58. Orti urbani**

1. Il Comune può mettere a disposizione aree di proprietà pubblica non necessarie ad altri fini per consentirne l'utilizzo, a soggetti che ne facciano richiesta, per lo svolgimento di attività agricole per autoconsumo. Un apposito Regolamento comunale stabilisce i requisiti per l'accesso e le modalità di fruizione.

#### **Art 59. Parchi e percorsi in territorio rurale**

1. L'obbiettivo è riattivare un rapporto virtuoso tra il "costruito" e la "campagna", con la finalità di perseguire il recupero del patrimonio territoriale, del paesaggio culturale e degli equilibri ambientali attraverso la riattivazione di pratiche di uso agricolo del territorio integrate da funzioni sociali, culturali, educative, di tutela del territorio, dell'ambiente e del paesaggio.

#### **Art 60. Sentieri**

1. I sentieri pubblici e di uso pubblico presenti nel territorio comunale non possono essere chiusi con recinzioni o sbarramenti e sono mantenuti in condizioni di percorribilità pedonale.  
Allo scopo si rimanda alla normativa regionale di settore e agli eventuali intese in ambito provinciale.

#### **Art 61. Tutela del suolo e del sottosuolo**

1. La tutela del suolo e del sottosuolo è perseguita dalle modalità di esecuzione degli interventi edilizi quali individuate, per tutto il territorio comunale, dalle norme geologiche di attuazione dello strumento urbanistico vigente.
2. Nei progetti e nell'esecuzione delle opere che in qualsiasi modo modificano il suolo deve essere prevista la corretta canalizzazione e il recapito più opportuno delle acque meteoriche tale da non alterare il reticolo idraulico di deflusso superficiale delle acque nelle aree scoperte adiacenti, secondo le vigenti disposizioni sulla permeabilità dei suoli.
3. La tutela del suolo trova altresì riferimento nelle norme sulla bonifica dei suoli di cui al Titolo V, Parte IV, del D.Lgs n. 152/06.

## TITOLO III - CAPO IV - INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE

### **Art 62. Approvvigionamento idrico**

1. E' fatto obbligo per ogni edificio a destinazione residenziale, o ad essa assimilabile, o comunque produttivo, di dotarsi di regolare approvvigionamento idrico per fini potabili e igienico sanitari.
2. Al fine della sussistenza delle condizioni di agibilità l'insufficienza di dotazione di acqua potabile e causa di inagibilità. In tal senso, la richiesta del certificato di agibilità dovrà risultare integrata da dichiarazione attestante che l'edificio è approvvigionato di acqua potabile nella quantità necessaria alla sua destinazione, in relazione al numero degli utenti insediabili.
3. I contatori della rete idrica, negli edifici di nuova costruzione con più alloggi, devono essere riuniti in locale facilmente accessibile da parte degli addetti al servizio.

### **Art 63. Depurazione e smaltimento delle acque**

1. Le acque reflue domestiche o ad esse assimilate debbono essere convogliate, a cura dei proprietari, alla fognatura comunale o laddove non sia esistente scaricate nel rispetto del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i..
2. Le condutture di scarico devono essere isolate dai muri per essere facilmente ispezionabili e riparabili e devono essere costruite con materiali impermeabili di diametro adeguato. I pezzi o segmenti delle condutture di caduta devono essere ermeticamente connessi tra loro in modo da evitare infiltrazioni ed esalazioni. Le condutture di scarico saranno dotate di ventilazione primaria e secondaria di regola verticali e prolungate sopra al tetto, così da non arrecare danno alcuno o molestia al vicinato, e dovranno essere dotate di sifone al piede.
3. Le acque derivanti dai W.c. non potranno essere immessi nelle fognature a sistema dinamico senza che siano passati, all'uscita dai fabbricati, attraverso un sifone a perfetta chiusura idraulica. Gli scarichi dei w.c. e gli scarichi acque delle cucine dovranno essere realizzati su colonne di scarico tra loro indipendenti ed eventualmente riunite alla base. Tutti gli acquai, i lavandini, i bagni, ecc. debbono essere singolarmente forniti di sifone a perfetta chiusura idraulica, possibilmente scoperto per rendere facili le riparazioni. Le condutture dei bagni, acquai, ecc. devono essere di materiale impermeabile e termoresistente. Esse possono convogliare i liquidi nelle condutture dei w.c., mentre non è consentito il contrario.
4. Qualora intervengano modifiche delle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc..) conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione allegando le planimetrie delle reti di scarico aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni.
5. Le acque meteoriche proveniente dai tetti, cortili e in genere dai suoli di zone fabbricate, debbono essere convogliate nella fognatura comunale o in altro idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche.

#### **Art 64. Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati**

1. Nel caso di progetti di nuove costruzioni o ristrutturazioni totali di interi edifici o nel caso di strumenti urbanistici attuativi devono essere individuati spazi destinati all'ubicazione dei contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani tali da garantire il decoro delle zone, degli edifici e dell'ambiente circostante.
2. L'ubicazione, il dimensionamento e le caratteristiche tecniche di tali spazi, in relazione alla destinazione d'uso dell'immobile e al numero di utenti previsti e/o insediati, dovranno essere concordati in fase progettuale con l'ente gestore del servizio e dovranno essere opportunamente mitigati, al fine di nascondere per quanto più possibile alla vista i contenitori, in relazione alle caratteristiche architettoniche e/o del contesto di inserimento, anche ricorrendo all'utilizzo di specie vegetali.
3. I contenitori per la raccolta dei rifiuti devono essere posti esclusivamente in luoghi facilmente accessibili dai mezzi di raccolta e di lavaggio. In ogni caso non possono essere posti in adiacenza di immobili vincolati dalla Parte Seconda del D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i..

#### **Art 65. Distribuzione dell'energia elettrica e del gas**

1. La realizzazione delle linee di fornitura e distribuzione dell'energia elettrica e del gas da parte degli Enti gestori è subordinata a titolo edilizio, fatta salva l'eventuale necessità dell'autorizzazione paesaggistica, in relazione al caso di specie, qualora gli immobili oggetto di intervento ricadano in zona soggetta a vincolo paesaggistico.
2. Nell'attuazione dell'intervento, se del caso, dovranno essere rispettate le modalità di esecuzione stabilite dal Regolamento comunale sui suoli pubblici.
3. I serbatoi GPL dovranno essere realizzati totalmente interrati, nel rispetto delle condizioni d'installazione e delle distanze di sicurezza prescritte dalla normativa vigente.

#### **Art 66. Ricarica dei veicoli elettrici**

1. Ai sensi dell'articolo 4. comma 1-ter del DPR n.380/2001 e s.m.i., nei casi e con le modalità da esso previsti, il progetto di nuove costruzioni o ristrutturazioni totali di interi edifici o di strumenti urbanistici attuativi, dovrà prevedere la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica di veicoli.

#### **Art 67. Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento**

1. La realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili è disciplinata dalla vigente normativa in materia.

#### **Art 68. Telecomunicazioni**

1. La regolamentazione degli impianti per telecomunicazioni potrà essere definita da specifici Regolamenti comunali nel rispetto della normativa nazionale e regionale vigente.

## **TITOLO III - CAPO V - RECUPERO URBANO, QUALITA' ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO**

### **Art 69. Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi**

1. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere gli edifici in condizioni di decoro, di idoneità igienica, di sicurezza socio-ambientale e dunque di agibilità, assicurando tutti i necessari interventi a ciò necessari, in applicazione delle disposizioni del presente articolo.
2. I fronti degli edifici devono essere mantenuti in buono stato, sia con riguardo agli intonaci e alle relative tinteggiature, sia agli infissi, alle ringhiere, ai canali di gronda, alle tende, alle insegne e alle scritte pubblicitarie legittimamente autorizzate.
3. I proprietari degli immobili hanno l'obbligo di rimuovere tutti gli impianti, le insegne e le tende e tutte le altre attrezzature e sovrastrutture posizionate sui fronti, nei distacchi o nei porticati, visibili dalle pubbliche visuali, che risultino in disuso o di cui comunque sia accertato lo stato di abbandono, con esclusione delle vetrine e delle insegne degli esercizi commerciali di carattere storico.
4. Qualora un edificio o parti di esso o comunque qualunque manufatto edilizio sia oggetto di nidificazione di piccioni, tortore o gabbiani, è fatto obbligo ai proprietari di provvedere alla bonifica dei luoghi interessati, nonché di provvedere alla realizzazione di idonei dissuasori sugli elementi del medesimo immobile che potessero consentire il successivo appoggio, ovvero la nidificazione da parte dei suddetti volatili, così da impedire il riproporsi delle situazioni anzidette. In caso di inerzia il Comune potrà adottare i necessari provvedimenti al fine del rispetto di tale adempimento.
5. 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, anche senza titolo abilitativo, 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 SUE e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi, la richiesta di titolo abilitativo. Ove il proprietario non provveda, si darà corso all'applicazione delle sanzioni previste dalle norme vigenti.

### **Art 70. Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio**

1. Nel caso di interventi su edifici esistenti è prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, muri di confine, lapidi, edicole sacre, maestà, antichi numeri civici, fittoni, ecc.
2. Negli edifici classificati di valore storico, inseriti in zona omogenea A e zone culturali ambientali, il rifacimento dei paramenti (intonaci, rivestimenti, faccia a vista, infissi esterni, coperture) va eseguito con l'impiego di materiali tradizionali. Per le tinteggiature, dopo l'approvazione del colore, si raccomanda l'impiego di pitture a calce o silicati di potassio con pigmenti inorganici naturali, con tinte scelte nella gamma cosiddetta della "terre".
3. Le riprese parziali di coloriture devono essere eseguite con colori uguali a quelli già in essere. Non sono ammesse tinteggiature che, introducendo un diverso colore

non risultino estese almeno all'intera facciata.

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.
5. Per la porzione storica della zona omogenea A si fa riferimento al Piano del Colore approvato dal Comune di Morciano di Romagna.
6. Gli impianti tecnici e di distribuzione in rete, da posizionare sui fronti degli edifici, sia pubblici che privati, devono essere posizionati nel rispetto delle linee architettoniche delle facciate, per quanto possibile sotto traccia, o sui fronti meno in vista dalle pubbliche visuali.
7. Gli interventi che comportino modifiche ai prospetti su fabbricati esistenti dovranno di norma rispettare le dimensioni, gli allineamenti e le proporzioni delle bucaure. In particolare le nuove aperture dovranno essere omogenee per allineamento e/o proporzioni a quelle tipologicamente significative del fabbricato.
8. Non costituiscono alterazione significativa delle facciate i seguenti interventi, non soggetti a titolo e comunque necessariamente conformi alle normative vigenti, volti all'adeguamento o all'inserimento di nuovi impianti tecnologici:
  - a) fori di ventilazione da realizzare in facciata, sia raso muro che muniti di terminali, ovvero di griglie di protezione, di minima sporgenza e del medesimo colore della facciata, a condizione che non interferiscano con modanature architettoniche o decorazioni dipinte e che l'intonaco ed il relativo colore siano adeguatamente ripristinati al contorno;
  - b) nicchie per alloggiamento contatori e simili, da realizzare in facciate lisce o all'interno di balconi e logge o nel corpo di muretti e recinzioni, a condizione che, fatto salvo il rispetto delle specifiche normative, abbiano sportello metallico raso muro, tinteggiato come la facciata, non interferiscano con basamenti bugnati o rivestiti in pietra o comunque decorati, non intacchino i bauletti o le coperture di coronamento dei suddetti muretti né tantomeno le cancellate.
9. I suddetti interventi dovranno comunque perseguire criteri di allineamento e simmetria in base a criteri estetici e di logica architettonica.
10. La realizzazione di cappotti termici, o comunque di rivestimenti finalizzati al risparmio energetico, relativi a facciate di edifici direttamente prospicienti il suolo pubblico, con conseguente necessità di occupare porzione dello stesso, è ammessa senza che debba essere corrisposto alcun canone, alle seguenti condizioni:
  - deve essere garantito il raggiungimento dei requisiti minimi di prestazione energetica previsti dalle normative vigenti;
  - lo spessore non deve superare i 10 cm.;
  - l'intervento deve riguardare l'intera facciata dell'edificio e deve risultare compatibile con le esigenze di sicurezza della circolazione pedonale e veicolare.
11. In caso di inottemperanza alle prescrizioni contenute nel presente articolo, nei confronti dei proprietari degli edifici e/o degli impianti si applicheranno le sanzioni previste all'art. 99 del presente Regolamento.

#### **Art 71. Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali**

1. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non

- devono costituire pericolo per le persone o le cose.
2. Per il rispetto di quanto previsto al comma 1 sono ammessi i seguenti aggetti:
    - cm 30, per le sporgenze cornici, bancali, inferriate, fino all'altezza di ml 2,50 dal suolo;
    - cm 150 per balconi e pensiline che dovranno essere posti ad una altezza superiore a ml 2,50 dal piano del marciapiede e a ml 4.50 dal piano stradale. Il filo esterno dei balconi dovrà essere arretrato di almeno 60 cm dal bordo del marciapiede qualora esistente o comunque da bordo della carreggiata stradale;
    - le vetrate, le persiane possono aprirsi all'esterno solo a un'altezza non inferiore a 2,50 ml, misurata dal piano del marciapiede, o di ml 4,50 sul piano stradale.
  3. Per gli edifici pubblici o di notevole interesse o pregio artistico e architettonico il SUE può autorizzare sporgenze maggiori di quelle fissate e occupazioni di suolo pubblico con zoccoli, basamenti di colonne, gradini, corpi aggettanti, ecc..
  4. 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.

#### **Art 72. Allineamenti**

1. Gli allineamenti dei nuovi edifici e la ricostruzione di edifici esistenti dovranno essere armonizzati col tessuto urbano esistente. Il SUE, in sede di pianificazione urbanistica generale e attuativa, 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 73. Piano del colore**

1. Nelle porzione storica della zona omogenea A si fa riferimento al Piano del Colore approvato dal Comune di Morciano di Romagna.
2. Tale Piano potrà essere esteso anche ad altre zone ricorrendone le condizioni e le necessità.

#### **Art 74. Coperture degli edifici**

1. Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, ecc.) devono essere considerate elementi architettonici dell'edificio in quanto concorrenti alla valutazione estetica della costruzione e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali.
2. Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e quindi nella fognatura per gli scarichi su strada.
3. Possono permanere situazioni di scarico in giardini o in cisterne.
4. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque luride domestiche.
5. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno metri 2.50 dal piano stradale.
6. E' consentito installare i pluviali esternamente alle colonne o pilastri degli edifici di pregio nei casi in cui non sia possibile incassarli; in tale caso dovranno essere

realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale.

7. Le coperture piane dovranno essere previste con la tipologia di “tetto verde” al fine di migliorare la qualità ambientale, ridurre le spese di climatizzazione, migliorare l'indice di prestazione energetica, migliorare i tempi di smaltimento delle acque piovane.

#### **Art 75. Illuminazione pubblica**

1. Gli impianti di illuminazione esterna, privati o pubblici, devono essere eseguiti secondo criteri di anti inquinamento luminoso, a ridotto consumo energetico, e di temperatura di colore in conformità alle disposizioni della normativa vigente.
2. Gli impianti di illuminazione devono essere elementi di valorizzazione del paesaggio urbano sia diurno sia notturno, senza prevaricare la visione degli elementi architettonici che lo caratterizzano, aumentando l'interesse delle emergenze con opportune scelte del colore e della direzione della luce.
3. Nell'illuminazione di edifici e monumenti storici devono essere previsti impianti di illuminazione scenografica che diano valore all'architettura con scelte cromatiche, di direzione ed intensità della luce.
4. E' fatto divieto di usare fasci di luce rotanti o fissi a scopo pubblicitario.

#### **Art 76. Griglie ed intercapedini**

1. Le griglie o i cavedi potranno aerare ed illuminare solo locali non destinati alla permanenza delle persone. L'accesso deve avvenire solo dai locali comuni situati a livello del pavimento.
2. Il fondo dei cavedi deve essere impermeabile, munito di scarico delle acque piovane e realizzato in modo da evitare ristagni d'acqua; è vietato in detto scarico, immettere acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.
3. Nei cavedi, pozzi luce e chiostrine non sono permessi aggetti.
4. Le intercapedini in adiacenza ai locali interrati o seminterrati devono essere praticabili o quanto meno ispezionabili e dotate sul fondo di cunetta e scarico per le acque deflusso.
5. Il Comune può concedere strisce di terreno di uso pubblico per la creazione di intercapedini o griglie, riservandosi particolari facoltà per esigenze proprie.

#### **Art 77. Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici**

1. E' ammessa l'installazione di antenne e apparati per il ricevimento di trasmissioni radiotelevisive nonché di apparecchi esterni per condizionamento dell'aria avendo cura di limitare l'impatto visivo, l'ingombro e di utilizzare materiali e colori che si integrino con quelli delle strutture e costruzioni esistenti su cui si inseriscono.
2. Di norma sono vietate le installazioni sul fronte degli edifici.
3. Devono in ogni caso essere salvaguardati i diritti di terzi come prescritto dal Codice Civile in materia di aria, luce e vedute.
4. Nel caso in cui l'eventuale ingombro delle apparecchiature interessi proprietà finitime, e purché sia rispettato quanto indicato al comma 2, occorre l'assenso delle proprietà interessate.
5. L'installazione di unità e apparecchiature funzionali al raffrescamento e/o alla climatizzazione invernale costituisce attività libera e non necessita di alcun titolo edilizio qualora avvenga all'interno del profilo della parte emergente dell'edificio, sia in pianta che in elevazione, dovendosi ritenere compreso in tale profilo anche i balconi e le terrazze con relativa ringhiera/parapetto, con esclusione degli aggetti

di gronda e di quelli costituiti da elementi architettonico/ornamentali. E' preferibile il posizionamento su fronti secondari dell'edificio.

6. In caso di inottemperanza alle suddette prescrizioni, oltre all'applicazione della sanzione prevista dall'art. 99, dovrà provvedersi l'adeguamento dell'unità esterna secondo le prescrizioni del SUE.

#### **Art 78. Serramenti esterni degli edifici**

1. I serramenti, le persiane, le inferriate e simili non devono ingombrare il suolo pubblico, ovvero di uso e/o passaggio pubblico, né aree/spazi privati di diversa proprietà ovvero di uso e/o passaggio comune, all'intorno degli edifici o dell'unità immobiliare, neppure nel movimento di apertura, anche degli eventuali componenti degli infissi esterni, se non ad altezza superiore a m. 2,20 dal suolo o dalla superficie degli spazi soggetti al solo transito pedonale, ovvero ad uso e/o a passaggio comune, ed a m.5,00 dal suolo aperto al transito veicolare. Condizioni particolari relative al movimento di apertura sopra richiamato, potranno essere valutate dal SUE in relazione allo stato dei luoghi e alla presenza di particolari necessità.
2. Le porte dei locali pubblici o di uso pubblico che, per norme di legge o di regolamento, devono aprirsi verso l'esterno devono essere preferibilmente collocate in posizione arretrata rispetto al filo dei muri perimetrali degli edifici, in modo che nel movimento di apertura non ingombrino il suolo pubblico o di accesso pubblico. In tal caso gli spazi coperti dovranno essere adeguatamente illuminati.
3. Le parti apribili dei serramenti occorrenti per la ventilazione naturale degli ambienti mediante aria esterna, misurate convenzionalmente al lordo dei telai, non possono essere inferiori a 1/8 del piano di calpestio dei locali medesimi.
4. Le parti apribili computate nei calcoli per la verifica dei rapporti di aerazione, poste in copertura ovvero poste sui prospetti, possono essere inclinate, purché tali da assicurare il rispetto di tutte le normative di sicurezza. Il comando automatizzato che le attiva deve essere posto in posizione e a distanza di sicurezza, raggiungibile in posizione eretta e facilmente manovrabile anche da persone sedute.
5. La conservazione delle minori superfici aeranti esistenti è consentita a condizione che non vengano peggiorati i rapporti di aerazione già esistenti.

#### **Art 79. Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe**

1. La regolamentazione dei manufatti in oggetto è disciplinata da specifici Regolamenti comunali.
2. Le insegne, i cartelli pubblicitari, le vetrine, le mostre, le tende e tutti gli altri oggetti che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si intenda apporre, dovranno essere, in ogni caso, in armonia con il fabbricato, il suo intorno, e posti in opera a regola d'arte.
3. Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, può applicare alle fronti dei fabbricati prospettanti gli spazi pubblici o privati, previo avviso agli interessati, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.
4. L'apposizione è soggetta al pagamento della relativa tassa.

#### **Art 80. Cartelloni pubblicitari**



1. La regolamentazione dei cartelloni pubblicitari trova trattazione in specifici regolamenti comunali.

#### **Art 81. Muri di cinta**

1. I muri di cinta prospettanti su spazi pubblici devono essere adeguatamente inseriti nel contesto ambientale per forme, materiali, dimensioni e colori. A tal fine le soluzioni previste dovranno essere concordate con gli Uffici comunali. In alcuni contesti le soluzioni da concordare potrebbero prevedere l'inserimento di essenze vegetali con scopo di mitigare la presenza di recinzioni o inferriate.
2. All'interno dei centri abitati, muri di base che dovessero integrare le recinzioni non potranno avere un'altezza superiore a m.1,00. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. Il Comune, in sede di rilascio o di perfezionamento dell'efficacia dei titoli abilitativi edilizi, può dettare condizioni particolari per conseguire tali finalità e per il migliore inserimento ambientale, in particolare per il mantenimento delle vedute panoramiche.
3. Le recinzioni non potranno in alcun modo essere costituite da materiali improvvisati, e comunque eterogenei tra loro, così che l'Amministrazione comunale potrà imporre la rimozione e comminare la sanzione da definirsi secondo le modalità previste dal successivo articolo 99 del presente Regolamento.
4. Possono essere consentite deroghe al presente articolo nei casi di ripristino e/o completamento dei muri di recinzione o di bordo di valore storico o per problematiche di assetto idrogeologico.

#### **Art 82. Beni culturali e edifici storici**

1. I beni culturali e gli edifici storici presenti nel territorio comunale sono soggetti alla disciplina del vigente strumento/piano urbanistico comunale ed alla normativa di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..

#### **Art 83. Cimiteri monumentali e storici**

1. Ogni intervento edilizio da eseguirsi internamente ai cimiteri è soggetto alla presentazione del titolo edilizio necessario in relazione al caso di specie e al preventivo parere della Soprintendenza ove necessario.

#### **Art 84. Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani**

1. Le modalità per la progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani trovano riferimento nel decreto ministeriale 5 novembre 2001 n. 6792 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade) e nella legge 9 gennaio 1989 n 13 e s m (Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati).
2. La progettazione dello spazio pubblico urbano dovrà prevedere uno studio illuminotecnico per garantire il giusto illuminamento dell'area nel rispetto di quanto stabilito dalla L.R. n.22/2007 e s.m.i..
3. Le aree pubbliche dovranno prevedere la dotazione di apposite colonnine per il prelievo di energia elettrica e di adduzione di acqua opportunamente collegate con le reti di distribuzione principale, al fine di garantire i relativi servizi in caso di manifestazioni pubbliche, ovvero di pubblica necessità.

## TITOLO III - CAPO VI - ELEMENTI COSTRUTTIVI

### **Art 85. Superamento barriere architettoniche**

1. Le barriere architettoniche sono definite dall'articolo 2 del DM 14 giugno 1989, n. 236.
2. Nelle sistemazioni e costruzioni di spazi e di edifici privati e pubblici o destinati ad uso pubblico o comunque accessibili al pubblico dovranno essere osservate le disposizioni di cui al DPR 24 luglio 1996, n. 503, nonché, per quanto riguarda la normativa tecnica, quelle di cui al DM 14 giugno 1989 n. 236.
3. Le norme di cui al presente articolo si applicano fatte salve le esigenze di conservazione dettate da vincoli storici o monumentali (con riguardo alle quali dovranno essere individuate e proposte, a cura degli interessati, le soluzioni possibili in relazione alle caratteristiche tutelate dal vincolo) nonché quelle di fruizione degli spazi pubblici, così che sono da considerarsi in genere non consentiti interventi che prevedano rampe su marciapiedi e/o spazi pubblici.

### **Art 86. Serre bioclimatiche**

1. Si definisce serra solare, o bioclimatica, lo spazio ottenuto mediante la chiusura, con struttura completamente trasparente, fatto salvo i componenti della struttura stessa di supporto, di una loggia o di una terrazza, ovvero di un'area prospiciente l'edificio, quando tale spazio chiuso sia finalizzato unicamente ad incamerare la radiazione solare per coadiuvare l'impianto di riscaldamento dell'edificio o dell'unità immobiliare nella stagione invernale, e sia conforme alle seguenti prescrizioni:
  - a) in quanto costituente volume tecnico progettato per rispondere alla specifica finalità del risparmio energetico, non può essere inteso né usato, neppure periodicamente, quale locale in ampliamento dell'unità immobiliare, ossia non può determinare la formazione di un nuovo locale riscaldato o comunque atto a consentire la presenza continuativa di persone o un locale accessorio o un luogo di lavoro, e deve presentare dimensioni tali da non risultare riconducibile ad un locale abitabile o agibile, ossia deve avere una superficie inferiore a mq.9 ed un'altezza non superiore a m.2,35, ovvero, nel caso di copertura inclinata, un'altezza media inferiore a m.2,30;
  - b) deve essere integrato nelle facciate dell'edificio esposte nell'angolo compreso tra sud/est e sud/ovest, in adiacenza all'ambiente che si vuole riscaldare;
  - c) la sua realizzazione non deve pregiudicare in alcun modo il prescritto rapporto aero-illuminante e la funzionalità del locale ad esso retrostante. In tal senso il progetto dovrà essere integrato da specifico parere della competente AUSL;
  - d) deve essere apribile e dotato di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo;
  - e) dovrà avere caratteristiche architettoniche, tipologiche, estetiche e formali uniformi a quelle dell'intero edificio e la sua presenza dovrà integrarsi armonicamente con l'edificio stesso, facendo comunque salve e non pregiudicando in alcun modo le parti e gli aspetti di pregio storico, artistico

- o architettonico eventualmente presenti, quali allineamenti, partiture delle facciate, elementi costruttivi e decorativi;
- f) dovrà rispettare le distanze dai confini o dai fabbricati ed essere coperte con superfici vetrate;
  - g) la sua superficie lorda, in ogni caso, non potrà eccedere il 10% della SU, né la superficie di cui alla precedente lettera a).
2. Nel progetto deve essere dimostrato il guadagno energetico, ossia la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra ( $Q_0$ ) e quella dispersa in presenza della serra ( $Q$ ), dovendo risultare verificato  $(Q_0 - Q)/Q_0$  maggiore o uguale a 25%. Il conseguimento del risparmio energetico minimo richiesto come requisito in base alla formula indicata dovrà essere conseguito con riferimento all'intero alloggio o, se questo è posto su più livelli, alla parte di alloggio posta allo stesso livello della serra. Tutti i calcoli, sia per l'energia dispersa che per l'irraggiamento solare, devono essere sviluppati secondo le norme UNI 10344 e 10349.
  3. La realizzazione delle serre solari è soggetta a SCIA alternativa al permesso di costruire.

#### **Art 87. Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici**

1. Sugli edifici esistenti è ammessa la realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili mediante installazione di impianti solari, impianti solari fotovoltaici e impianti mini-eolici nel rispetto delle caratteristiche del paesaggio e dei singoli edifici.
2. E' vietata la realizzazione di tali impianti nelle aree pertinenziali degli edifici o nelle aree libere.
3. Ulteriori tipologie di impianti finalizzati alla produzione di energia da fonti rinnovabili potranno essere previsti attraverso specifica deliberazione del Consiglio comunale.

#### **Art 88. Coperture, canali di gronda e pluviali**

1. Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, ecc.) devono essere considerate elementi architettonici dell'edificio in quanto concorrenti alla valutazione estetica della costruzione e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali.
2. Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e quindi nella fognatura per gli scarichi su strada. Possono permanere situazioni di scarico in giardini o in cisterne.
3. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque diverse da quelle meteoriche. E' consentito immettere residui acquiformi derivanti dai sistemi di condizionamento e dagli impianti termici a condensazione.
4. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno metri 2.50 dal piano stradale.
5. E' consentito installare i pluviali esternamente alle colonne o pilastri degli edifici di pregio nei casi in cui non sia possibile incassarli; in tale caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale.
6. I canali di gronda ed i pluviali devono essere previsti tanto verso il suolo pubblico

- quanto verso i cortili interni e gli spazi scoperti e devono convogliare le acque meteoriche nelle apposite condotte pubbliche a ciò dedicate.
7. L'impossibilità a provvedere in tal senso a causa dell'assenza delle medesime ovvero a causa di oggettivi impedimenti tecnici dovrà essere congruamente descritto e/o motivato nella relazione tecnica relativa al complessivo intervento proposto.
  8. Non sono ammessi scarichi liberi a livello del piano marciapiede o del piano stradale o comunque sul suolo pubblico.
  9. Verso gli spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, i pluviali delle nuove costruzioni devono essere incassati ad una altezza minima di m.2,50 dal piano marciapiede o stradale.
  10. Negli altri casi è consentito installare i pluviali totalmente all'esterno delle pareti degli edifici realizzando il terminale inferiore in materiale indeformabile, per almeno m.2,00. Nel punto di allaccio con la rete pubblica devono essere installati idonei pozzetti di ispezione.
  11. Le opere e le spese necessarie a ripristinare le caratteristiche originarie e la funzionalità della porzione di suolo pubblico comunque interessata dall'intervento, sono a carico esclusivo del titolare dello scarico.

#### **Art 89. Strade e passaggi privati e cortili**

1. Fermo restando le disposizioni generali del Codice della Strada la costruzione ed apertura al pubblico transito di strade e passaggi privati è soggetta all'autorizzazione dell'Autorità competente che ha facoltà di concedere o negare tal autorizzazione, in relazione alle esigenze del traffico e del luogo, nonché alla situazione ambientale. Sulla scorta di tali elementi saranno definite anche le caratteristiche dell'opera.
2. E' vietato il deflusso delle acque piovane verso la carreggiata stradale, se non adeguatamente regimato nel rispetto della relativa autorizzazione da rilasciarsi a cura dell'Autorità competente.
3. Nei cortili destinati ad illuminare ed aerare case di civile abitazione è vietato aprire finestre di luce o bocche d'aria di locali nei quali vengono esercitate attività che possono essere causa di insalubrità o disturbare gli inquilini stessi.
4. Al livello del piano terra delle facciate prospicienti cortili o comunque spazi privati comuni e/o di uso o passaggio comune non è consentito posizionare unità esterne relative ad impianti di raffrescamento e di climatizzazione invernale, o comunque apparati tecnologici, se non previa nulla osta degli aventi diritto all'uso e/o al passaggio nel cortile.

#### **Art 90. Cavedi, pozzi di luce, chiostrine**

1. Nelle nuove costruzioni adibite ad abitazione non sono consentite le chiostrine o i pozzi di luce.
2. In casi particolari, nell'ambito degli interventi di ristrutturazione sono consentiti chiostrine o pozzi di luce al solo scopo di illuminare ed aerare esclusivamente bagni, servizi igienici, locali lavanderia ed illuminare con luci fisse scale, ingressi e corridoi, con le seguenti caratteristiche:
  - a) la distanza tra le pareti contrapposte, che potranno presentare

esclusivamente luci come definite dal Codice civile, non può essere minore di m. 3,00;

- b) devono avere il cielo completamente libero o copertura vetrata trasparente a condizione che questa preveda un'apertura perimetrale priva di infisso pari a quella della chiostrina;
- c) devono essere accessibili per poterne effettuare la pulizia.

#### **Art 91. Intercapedini e griglie di aerazione**

1. Le intercapedini e le griglie di aerazione comunicano direttamente con i piani inferiori o i garage degli edifici.
2. Le intercapedini, in adiacenza ai locali interrati o seminterrati devono essere praticabili o quanto meno ispezionabili e dotate sul fondo di canaletta e scarico per le acque di deflusso.
3. Il Comune di Morciano di Romagna può concedere strisce di terreno di uso pubblico per la creazione di intercapedini o per la realizzazione di griglie di aerazione. In tal caso l'occupazione è assoggettata a specifica concessione di uso del suolo pubblico ed al pagamento del relativo canone.

#### **Art 92. Recinzioni**

1. Per quanto riguarda le recinzioni di aree private si rimanda a quanto specificato all'art. 54 del presente Regolamento.

#### **Art 93. Materiali, tecniche costruttive degli edifici**

1. Per quanto riguarda i materiali e le tecniche costruttive degli edifici, ove non diversamente previsto, il Comune di Morciano di Romagna potrà approvare specifici regolamenti al riguardo.

#### **Art 94. Disposizioni relative alle aree di pertinenza**

1. Le aree di pertinenza degli edifici privati devono essere mantenute in buono stato di decoro e manutenzione. Qualora ciò non avvenga il Comune di Morciano di Romagna può disporre l'adozione di misure repressive al riguardo, anche attraverso l'adozione di specifici regolamenti o provvedimenti.

#### **Art 95. Piscine**

1. La creazione di attrezzature fisse sportive e ricreative (piscine, campi da tennis, campi da 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 ml 3.00 dai confini di proprietà e ml 5.00 dalla viabilità principale. Dette distanze vanno computate dal bordo più esterno del manufatto.
2. La realizzazione di vasca natatoria (piscina) contenuta in struttura muraria fissa, deve rispettare le norme relative alle distanze del precedente comma 1; inoltre la superficie interna della vasca non può superare mq 150 e contenere più di mc 270 di acqua.

3. I servizi e gli impianti tecnologici strettamente necessari alle funzioni della piscina (depuratore, ecc.), dovranno essere ricavati in interrato al disotto della piastra/solarium ovvero in volumi e superfici che dovranno rispettare le norme del presente R.E. e del P.R.G..
4. Eventuali servizi accessori (servizi igienici, docce, lavapiedi, ecc.) dovranno essere realizzati al piano del solarium rispettando, in ogni caso, tutte le normative del presente R.E. e del P.R.G..

**Art 96. Altre opere di corredo agli edifici**

1. Il Comune di Morciano di Romagna potrà disciplinare la realizzazione di altre opere a corredo degli edifici attraverso l'integrazione del presente regolamento o con l'adozione di una regolamentazione specifica.

## **TITOLO IV - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO**

### **Art 97. Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio**

1. La vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia è esercitata secondo quanto disposto dalle normative nazionali e regionali vigenti (DPR n. 380/2001, L.R. n. 23/2004, LR n. 15/2013 e s.m.i.).
2. Nell'esercizio del potere di vigilanza, i funzionari delegati hanno facoltà, in qualsiasi momento, di accedere ai cantieri edilizi.

### **Art 98. Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori**

1. Le opere e i cantieri sono soggetti a controllo da parte del personale del SUER che svolge tale attività avvalendosi della Polizia Municipale e degli uffici eventualmente competenti.
2. Il titolo abilitativo e/o la documentazione asseverata nonché la copia dei disegni, approvati e timbrati dal Comune e quant'altro dovuto, 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, del nominativo del committente, del progettista, del direttore lavori, delle ditte esecutrici, del responsabile del cantiere, degli installatori, dei soggetti previsti dal D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i., completi degli indirizzi. Tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.
4. In caso di mancanza o incompletezza della tabella di cui al precedente comma 3, si applica la sanzione amministrativa nella misura fissa di € 250.000.

### **Art 99. Sanzioni per violazioni alle norme regolamentari**

1. In caso di inosservanza delle normative del presente Regolamento, fatte salve le sanzioni previste da normative statali e regionali in materia e di quelle eventualmente previste da altri regolamenti o specifiche normative di settore, il Comune applica la sanzione amministrativa pecuniaria di cui all'articolo 7-bis del D.Lgs. n.267/2000 e s.m.i. (TUEL), che prevede il pagamento di una somma da € 25,00 a € 500,00 ed emette diffida e messa in mora fissando il termine per l'adempimento.

## TITOLO V - NORME TRANSITORIE

### **Art 100. Aggiornamento del Regolamento Edilizio**

5. Le disposizioni del presente regolamento sono sostituite dalle norme statali e regionali approvate successivamente all'entrata in vigore dello stesso che intervengano sulle fattispecie disciplinate.
6. Gli adeguamenti conseguenti alle modifiche organizzative della struttura comunale influenti sulla definizione delle competenze degli uffici e sulla composizione degli organi stabiliti dal presente regolamento opereranno direttamente sulle relative disposizioni.

### **Art 101. Disposizioni transitorie**

1. I procedimenti edilizi avviati prima dell'approvazione dell'adeguamento del regolamento edilizio a quanto prescritto dalla DGR n. 922 del 28.06.2017, sono conclusi sulla base della disciplina vigente al momento della presentazione delle relative istanze.
2. Il regolamento edilizio entra in vigore a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio comunale e dopo l'avvenuta pubblicazione per 15 giorni consecutivi all'albo pretorio del Comune.
3. Dell'avvenuta approvazione è data notizia mediante pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna.
4. Le disposizioni del presente Regolamento, qualora risultassero in contrasto, ovvero parziali, con quelle statali e/o regionali vigenti e/o che dovessero subentrare, dovranno ritenersi automaticamente adeguate alle stesse a far tempo dalla loro entrata in vigore.
5. Le modalità di presentazione dei titoli edilizi di cui al presente regolamento, e i relativi procedimenti, troveranno adeguamento automatico qualora il Comune adottasse relativa deliberazione che, con riferimento delle leggi statali e/o regionali, definisca modalità di invio in tutto o in parte telematico.
6. Le disposizioni contenute nel presente Regolamento possono essere assoggettate ad aggiornamento e/o interpretazione da parte degli Organi comunali competenti, in relazione alle sopravvenute norme di legge o di natura sovraordinata ovvero in relazione alla corretta e concreta applicazione delle disposizioni in esse contenute.



# INDICE

## Parte prima

### PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA - QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI E SPECIFICAZIONI TECNICHE PER LA RELATIVA APPLICAZIONE

## Parte seconda

### DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

#### TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

##### CAPO I - SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI

Articolo 1. SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA (SUE)

Articolo 2. SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE (SUAP)

Articolo 3. LA COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO

Articolo 4. INTERVENTI EDILIZI - URBANISTICI

Articolo 5. DISPOSIZIONI

Articolo 6. RICHIESTA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Articolo 7. DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE E PRECISAZIONI IN ORDINE AGLI ALLEGATI PROGETTUALI

Articolo 8. ATTIVITA' ISTRUTTORIA DELLE RICHIESTE DI PERMESSO DI COSTRUIRE ...

Articolo 9. ADEMPIMENTI PROPEDEUTICI AL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Articolo 10. EFFICACIA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Articolo 11. VARIANTI AL PERMESSO DI COSTRUIRE E VARIANTI IN CORSO D'OPERA

Articolo 12. SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (SCIA), SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' ALTERNATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE E COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI ASSEVERATA (CILA)

Articolo 13. MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

Articolo 14. COORDINAMENTO TRA SUE E SUAP

Articolo 15. ATTIVITA' ISTRUTTORIA IN AUTOTUTELA

Articolo 16. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA E SUO RILASCIO

Articolo 17. PROROGA DEI TITOLI ABILITATIVI

Articolo 18. RINNOVO DEI TITOLI ABILITATIVI

Articolo 19. SOSPENSIONE DELL'USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITA'

Articolo 20. CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE: CRITERI APPLICATIVI E RATEIZZAZIONI

Articolo 21. PARERI PREVENTIVI

Articolo 22. ORDINANZE, INTERVENTI URGENTI E POTERI ECCEZIONALI IN MATERIA EDILIZIA

Articolo 23. MODALITA' E STRUMENTI PER L'INFORMAZIONE E LA TRASPARENZA DEL PROCEDIMENTO EDILIZIO

Articolo 24. COINVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE DEGLI ABITANTI

Articolo 25. CONCORSI PUBBLICI DI URBANISTICA E DI ARCHITETTURA

#### TITOLO II - DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

##### CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Articolo 26. COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI E DI DIFFERIMENTO DEI LAVORI, SOSTITUZIONI E VARIAZIONI

Articolo 27. COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI

Articolo 28. OCCUPAZIONI DI SUOLO PUBBLICO

Articolo 29. COMUNICAZIONE DI AVVIO DELLE OPERE DI BONIFICA

## **CAPO II - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

Articolo 30. PRINCIPI GENERALI DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Articolo 31. PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO

Articolo 32. CONDUZIONE DEL CANTIERE E RECINZIONI PROVVISORIE

Articolo 33. CARTELLI DI CANTIERE

Articolo 34. CRITERI DA OSSERVARE PER SCAVI E DEMOLIZIONI

Articolo 35. MISURE DI CANTIERE E EVENTUALI TOLLERANZE

Articolo 36. SICUREZZA E CONTROLLO NEI CANTIERI PER LA PREVENZIONE DEI RISCHI NELLE FASI DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA

Articolo 37. ULTERIORI DISPOSIZIONI PER LA SALVAGUARDIA DEI RITROVAMENTI NEL SOTTOSUOLO

Articolo 38. RIPRISTINO DEL SUOLO E DEGLI IMPIANTI A FINE LAVORI

## **TITOLO III - DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI**

### **CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO**

Articolo 39. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FUNZIONALI DEGLI EDIFICI

Articolo 40. REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI

Articolo 41. REQUISITI E PARAMETRI PRESTAZIONALI INTEGRATIVI DEGLI EDIFICI SOGGETTI A FLESSIBILITA' PROGETTUALE

Articolo 42. INCENTIVI FINALIZZATI ALL'INNALZAMENTO DELLA SOSTENIBILITA' ENERGETICO AMBIENTALE DEGLI EDIFICI, DELLA QUALITA' E DELLA SICUREZZA EDILIZIA

Articolo 43. PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE PER L'ADOZIONE DI MISURE DI PREVENZIONE DAL RISCHIO GAS RADON

Articolo 44. DOTAZIONI IGIENICO SANITARIE DEI SERVIZI E DEI LOCALI AD USO ABITATIVO E COMMERCIALE

Articolo 45. DISPOSITIVI DI AGGANCIO ORRIZZONTALI FLESSIBILI SUI TETTI

Articolo 46. PRESCRIZIONI PER LE SALE DA GIOCO, INSTALLAZIONE DI APPARECCHIATURE DEL GIOCO D'AZZARDO LECITO E RACCOLTA SCOMMESSE

### **CAPO II - DISPOSIZIONI DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO**

Articolo 47. STRADE, PORTICI E PISTE CICLABILI

Articolo 48. AREE PER PARCHEGGIO

Articolo 49. PIAZZE E AREE PEDONALIZZATE

Articolo 50. PASSAGGI PEDONALI E MARCIAPIEDI

Articolo 51. PASSI CARRAI E USCITA DALLE AUTORIMESSE

Articolo 52. CHIOSCHI/DEHORS SU SUOLO PUBBLICO E SERVITU' PUBBLICHE DI PASSAGGIO

Articolo 53. SERVITU' PUBBLICHE DI PASSAGGIO SUI FRONTI DELLE COSTRUZIONI E PER CHIOSCHI/GAZEBO/DEHORS

Articolo 54. RECINZIONI

Articolo 55. NUMERAZIONE CIVICA

### **CAPO III - TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE**

Articolo 56. AREE VERDI

Articolo 57. PARCHI URBANI E GIARDINI DI INTERESSE STORICO E DOCUMENTALE

Articolo 58. ORTI URBANI

Articolo 59. PARCHI E PERCORSI IN TERRITORIO RURALE

Articolo 60. SENTIERI

Articolo 61. TUTELA DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

#### **CAPO IV - INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE**

Articolo 62. APPROVVIGIONAMENTO IDRICO

Articolo 63. DEPURAZIONE E SMALTIMENTO DELLE ACQUE

Articolo 64. RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI URBANI E ASSIMILATI

Articolo 65. DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA E DEL GAS

Articolo 66. RICARICA DEI VEICOLI ELETTRICI

Articolo 67. PRODUZIONE DI ENERGIE DA FONTI RINNOVABILI, DA COGENERAZIONE E RETI DI TELERISCALDAMENTO

Articolo 68. TELECOMUNICAZIONI

#### **CAPO V - RECUPERO URBANO, QUALITA' ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO**

Articolo 69. PUBBLICO DECORO, MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E DEI LUOGHI

Articolo 70. FACCIATE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO

Articolo 71. ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIATE, PARAPETTI E DAVANZALI

Articolo 72. ALLINEAMENTI

Articolo 73. PIANO DEL COLORE

Articolo 74. COPERTURE DEGLI EDIFICI

Articolo 75. ILLUMINAZIONE PUBBLICA

Articolo 76. GRIGLIE ED INTERCAPEDINI

Articolo 77. ANTENNE E IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO A SERVIZIO DEGLI EDIFICI E ALTRI IMPIANTI TECNICI

Articolo 78. SERRAMENTI ESTERNI DEGLI EDIFICI

Articolo 79. INSEGNE COMMERCIALI, MOSTRE, VETRINE, TENDE, TARGHE

Articolo 80. CARTELLONI PUBBLICITARI

Articolo 81. MURI DI CINTA

Articolo 82. BENI CULTURALI E EDIFICI STORICI

Articolo 83. CIMITERI MONUMENTALI E STORICI

Articolo 84. PROGETTAZIONE DEI REQUISITI DI SICUREZZA PER I LUOGHI PUBBLICI URBANI

#### **CAPO VI - ELEMENTI COSTRUTTIVI**

Articolo 85. SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE

Articolo 86. SERRE BIOCLIMATICHE

Articolo 87. IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI

Articolo 88. COPERTURE, CANALI DI GRONDA E PLUVIALI

Articolo 89. STRADE E PASSAGGI PRIVATI E CORTILI

Articolo 90. CAVEDI, POZZI DI LUCE E CHIOSTRINE

Articolo 91. INTERCAPEDINI E GRIGLIE DI AERAZIONE

Articolo 92. RECINZIONI

Articolo 93. MATERIALI, TECNICHE COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI

Articolo 94. DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE AREEDI PERTINENZA

Articolo 95. PISCINE

Articolo 96. ALTRE OPERE A CORREDO DEGLI EDIFICI

#### **TITOLO IV - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO**

Articolo 97. ESERCIZIO DELLE FUNZIONI DI VIGILANZA E CONTROLLO DELLE TRASFORMAZIONI E USI DEL TERRITORIO

Articolo 98. VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DEI LAVORI

Articolo 99. SANZIONI PER VIOLAZIONI ALLE NORME REGOLAMENTARI

#### **TITOLO V - NORME TRANSITORIE**

Articolo 100. AGGIORNAMENTO REGOLAMENTO EDILIZIO

Articolo 101. DISPOSIZIONI TRANSITORIE