

# RE



## REGOLAMENTO EDILIZIO

### ALLEGATO 6

### PROCEDIMENTI PER LE TRASFORMAZIONI COMPLESSE

APPROVAZIONE  
Delibera C.C. n° 47 del 22/06/2023



**Comune  
di Modena**



<b>Sindaco</b>	Gian Carlo Muzzarelli
<b>Assessora a Urbanistica, Edilizia, Politiche Abitative, Aree Produttive</b>	Anna Maria Vandelli
<b>Direttrice Generale</b>	Valeria Meloncelli
<b>Dirigente del Settore Pianificazione e Gestione del territorio e RUP</b>	Maria Sergio
<b>Coordinamento percorso amministrativo</b>	Marco Bisconti
<b>coordinamento tecnico</b>	Simona Rotteglia, Marcella Garulli
<b>Ufficio di piano</b>	
responsabile ufficio di piano	Simona Rotteglia
supporto al coordinamento	Paola Dotti
sistema naturale e ambientale	Anna Partissoli
sistema del paesaggio e linee guida per l'inserimento paesaggistico in territorio rurale	Annalisa Lugli
strumenti per i progetti complessi	Giulia Ansaloni
<b>Servizio trasformazioni edilizie</b>	Corrado Gianferrari - dirigente responsabile del servizio
<b>Ufficio attività edilizia</b>	Marcella Garulli - responsabile ufficio
<b>Servizio Promozione del riuso e della rigenerazione urbana e Politiche abitative</b>	Michele A. Tropea - dirigente responsabile del servizio
<b>Ufficio amministrativo pianificazione</b>	Susanna Pivetti - responsabile del servizio
<b>L'elaborazione del Regolamento Edilizio è stato predisposto con il contributo del Commissione per la qualità Architettonica e del Paesaggio</b>	
Documento di indirizzo in merito agli interventi su edifici soggetti a vincolo di piano	Ing. Elisa Abati Arch. Anna Allesina - presidente Arch. Cristiano Ferrari Arch. De Giovanni Alberto Ing. Facchini Jessica
<b>HANNO CONTRIBUITO I SEGUENTI SETTORI E SERVIZI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE:</b>	
<b>settore Ambiente, mobilità, attività economiche e Sportelli unici</b>	Roberto Bolondi
<b>ufficio sportello unico edilizia (SUE) e controlli</b>	Fausto Casini
<b>ufficio mobilità, traffico e urbanizzazioni</b>	Guido Calvarese, Barbara Cremonini
per i seguenti temi	
linee guida per l'inserimento paesaggistico in territorio rurale e raccordo con il Regolamento del Verde	Saverio Cioce, Marta Guidi
<b>EQUIPE DI PROGETTAZIONE ESTERNA ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE</b>	
supporto al coordinamento generale ed elaborazione dei contributi per la disciplina della qualità urbana ed edilizia, della città pubblica, della tutela e valorizzazione dell'edilizia storica	Arch. Filippo Boschi, Arch. Sandra Vecchietti

## SOMMARIO

<b>TITOLO I</b>	<b>INTRODUZIONE .....</b>	<b>2</b>
<b>TITOLO II</b>	<b>ACCORDO OPERATIVO (AO) .....</b>	<b>4</b>
Art. 2.1	Soggetti aventi titolo a presentare un Accordo Operativo .....	4
Art. 2.2	Documentazione costitutiva di un Accordo Operativo .....	4
Art. 2.3	Autorizzazione al deposito e approvazione Accordo Operativo – Fase istruttoria e decisoria .....	9
<b>TITOLO III</b>	<b>PROCEDIMENTO UNICO (ART. 53 LR 24/2017) .....</b>	<b>11</b>
Art. 3.1	Presentazione della proposta .....	11
Art. 3.2	Fase istruttoria .....	12
Art. 3.3	Fase decisoria .....	13
<b>TITOLO IV</b>	<b>PROGRAMMA DI RICONVERSIONE E AMMODERNAMENTO DELL’ATTIVITÀ AGRICOLA - PRA (ART. 36 LR 24/2017) .....</b>	<b>14</b>
Art. 4.1	Presentazione del PRA .....	14
Art. 4.2	Rilascio del PRA .....	16
<b>TITOLO V</b>	<b>PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (ART. 7 LR 24/2017 E ART. 19BIS LR15/2013) .....</b>	<b>17</b>
Art. 5.1	Presentazione del PdC convenzionato ed elaborati .....	17
Art. 5.2	Fase istruttoria .....	22
Art. 5.3	Fase decisoria .....	23

## TITOLO I INTRODUZIONE

Ai sensi dell'art. 30 della LR 24/2017 la pianificazione comunale si articola in:

- a il **Piano Urbanistico Generale (PUG)** che stabilisce la disciplina di competenza comunale sull'uso e la trasformazione del territorio con particolare riguardo ai processi di riuso e di rigenerazione urbana;
- b gli **accordi operativi** e i **piani attuativi di iniziativa pubblica** con i quali, in conformità al PUG, l'amministrazione comunale attribuisce i diritti edificatori, stabilisce la disciplina di dettaglio delle trasformazioni e definisce il contributo delle stesse alla realizzazione degli obiettivi stabiliti dalla strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale. Gli accordi operativi e i piani attuativi di iniziativa pubblica sostituiscono ogni piano urbanistico operativo e attuativo di iniziativa pubblica e privata, comunque denominato, previsto dalla legislazione vigente.

Richiamato il principio di competenza e il riparto delle funzioni proprie dei piani, di cui all'art. 24 della stessa legge, il PUG del Comune di Modena **disciplina la trasformabilità**, con riferimento o tutto il proprio territorio, nel riferimento delle invarianze strutturali delineate e le scelte strategiche di assetto e sviluppo urbano di propria competenza, orientate prioritariamente alla rigenerazione del territorio urbanizzato, alla riduzione del consumo di suolo e alla sostenibilità ambientale.

Il PUG del comune di Modena individua un sistema urbano e un sistema paesaggistico-ambientale interconnessi:

- a i **tessuti urbani** definiti in base ai caratteri morfologici, tipologici e funzionali prevalenti, ma anche al ruolo individuato dalla Strategia per ciascuno, fanno riferimento a sei Città:
  - Città storica
  - Città da qualificare
  - Città da rigenerare
  - Città in trasformazione
  - Città pubblica
  - Città da urbanizzare
- b il **sistema paesaggistico ambientale**, nel quale le dotazioni territoriali, costituiscono la trama di connessione tra il territorio urbano e quello rurale, è articolato in:
  - Territorio rurale
  - Infrastrutture verdi e blu

L'attuazione del PUG può avvenire attraverso:

- a **Trasformazioni diffuse**: interventi di qualificazione edilizia nella Città da qualificare e nel territorio rurale. Si attuano con **intervento edilizio diretto** nel riferimento della LR 15/2013 e del presente RE.
- b **Trasformazioni complesse**: interventi di nuova edificazione o di sostituzione urbana (si qualificano come ristrutturazione urbanistica) che, oltre a promuovere la rigenerazione edilizia, promuovono una maggiore qualità insediativa intervenendo non solo sugli edifici ma anche sul contesto:
  - sono esplicitamente indicate nella Città da rigenerare e nella Città in trasformazione, e sono soggette a strumenti attuativi;
  - possono essere proposte in tutti i tessuti della Città da qualificare;
  - sono proposte nella Città da urbanizzare, e localizzate secondo i criteri indicati nella ValsAT e all'art. 3.12.4 del PUG;

**Si attuano mediante AO, PAIP, art.53, PdC convenzionati.**

Sono interventi di **qualificazione edilizia** (LR 24/2017, art. 7 comma 4 lett. a), quelli diretti a promuoverne l'efficienza energetica, la sicurezza sismica, l'abbattimento delle barriere architettoniche, il miglioramento dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza degli impianti, da attuarsi tramite la demolizione e ricostruzione di uno o più fabbricati, nonché gli interventi conservativi; sono interventi diffusi di rigenerazione edilizia nei tessuti urbani. Si attuano con **interventi edilizi diretti**.

Sono **interventi di ristrutturazione urbanistica h)** (LR 24/2017, art. 7 comma 4 lett. b), quelli diretti a promuovere la rigenerazione edilizia e una maggiore qualità urbana intervenendo non solo nell'edificato

ma anche nell'intorno, e possono essere attuati anche con interventi di costruzione e successiva demolizione. **Si attuano con PdC convenzionati.**

Sono **interventi complessi di addensamento o sostituzione urbana** (LR 24/2017, art. 7 comma 4 lett. c) quelli diretti a promuovere significative trasformazioni di aree degradate, marginali, dismesse, ecc., contribuiscono in misura significativa alla qualificazione/crescita della Città pubblica, anche con la creazione di nuove centralità urbane, e possono comportare il trasferimento di quantità edificatorie in aree permeabili non urbanizzate. Si attuano con Accordi Operativi o PAIP.

Interventi diversi da quelli specificatamente indicati dal PUG per le trasformazioni diffuse (interventi che si attuano con intervento diretto di cui al TITOLO IV e TITOLO V della PARTE III delle DU1 Norme del PUG), comunque coerenti con quanto definito nella Strategia, potranno essere proposti tramite Accordi Operativi, PAIP, PdC convenzionati, procedimenti unici di cui all'art. 53 della LR 24/2017 o accordi di programma che ne definiscono le condizioni di trasformazione e gli usi. Sono assoggettati alla Valutazione del beneficio pubblico e alla verifica di assoggettabilità. Si attuano con Accordi Operativi o PAIP o PdC convenzionati, in base alla complessità di attuazione dell'intervento considerando: le problematiche da risolvere rispetto alle reti infrastrutturali, il frazionamento proprietario, particolari criticità ambientali; la dimensione dell'intervento. Tali strumenti definiscono anche le quantità edificatorie realizzabili, le eventuali aree di atterraggio nel caso di trasferimenti, le funzioni da insediare. Anche nel Centro storico Per motivi di interesse pubblico e in ambiti specificatamente determinati, eventuali interventi non conformi alle specifiche disposizioni per il centro storico, fatte salve le trasformazioni ammesse per gli edifici di valore storico culturale e testimoniale possono essere attuati con Accordi Operativi o con PAIP e sono assoggettati alla Valutazione del beneficio pubblico. Tra questi rientrano i contenitori e gli spazi dismessi.

Tutti gli interventi, sia relativi alle trasformazioni diffuse che a quelle complesse, **attuano la Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale** e concorrono, in misura differenziata, alla crescita e qualificazione della Città pubblica con riferimento alle due dimensioni territoriale/urbana (Piattaforme) e di prossimità (Rioni). La prima inserisce Modena nel contesto di area vasta, la seconda pone particolare attenzione alle dotazioni presenti nei rioni, alla loro accessibilità e alle relazioni con il contesto urbano. Queste due dimensioni sono individuate nella Strategia che ne evidenzia criticità e opportunità e rappresentate nella Tavola ST1.1 Schema di assetto strategico, nel Fascicolo ST2.6 Le piattaforme pubbliche e la mobilità pubblica e nel Fascicolo ST2.7 Rioni.

Le trasformazioni diffuse contribuiscono al progetto di città pubblica e all'attuazione della strategia garantendo le quantità minime delle dotazioni indicate nella Parte IV delle Norme del PUG e la qualità delle trasformazioni proposte così come disciplinate dal presente RE con particolare riferimento al Titolo III "disposizioni della qualità urbana, prescrizioni costruttive e funzionali".

Per gli interventi complessi, ai sensi dell'articolo 34 della LR 24/2017, la Strategia per la Qualità Urbana ed Ambientale e la ValSAT stabiliscono i requisiti prestazionali e le condizioni di sostenibilità per le trasformazioni nonché il concorso alla realizzazione della stessa strategia anche riguardo al fabbisogno di edilizia residenziale sociale ERS. Nel rispetto delle dotazioni minime di aree pubbliche richieste dal PUG (Titolo I parte IV delle norme PUG) il concorso all'attuazione della Strategia è esplicitato attraverso la **Valutazione del Beneficio Pubblico VBP** che non va intesa come un processo volto al calcolo di una misura quantitativa bensì come un supporto alla decisione, dunque utile strumento alla formazione di un giudizio complessivo.

Il modello di valutazione (art. 2.4 del PUG) per gli interventi complessi è articolato in due step:

- a **Valutazione di coerenza**, definisce se la proposta progettuale di riuso/rigenerazione o di nuova urbanizzazione può essere ammessa quale previsione trasformativa rispetto al PUG,
- b **Valutazione di sostenibilità**, stabilisce l'apporto della proposta progettuale alla produzione di dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici, dotazioni ecologiche ed ambientali, edilizia residenziale sociale e altri benefici pubblici.

## TITOLO II ACCORDO OPERATIVO (AO)

Gli accordi operativi (AO) sono gli strumenti con i quali possono essere attuate le trasformazioni complesse, in conformità al PUG, hanno il valore e gli effetti dei piani urbanistici attuativi e sono soggetti, prima della loro stipula, alle forme di pubblicità, controllo e valutazione stabiliti, ai sensi dell'articolo 11, comma 3, della legge 241/ 1990. La stipula dell'accordo operativo deve avvenire entro sei mesi dalla sua approvazione ed è subordinata alla verifica delle condizioni di cui all'art. 2 della LR 24/2017 (adempimenti per le verifiche antimafia).

Il Comune, nel rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza e parità di trattamento dei privati, può promuovere la presentazione di proposte di accordi operativi attraverso:

1. la pubblicazione periodica di avvisi pubblici di manifestazione di interesse, nei quali esplicita gli obiettivi prioritari da perseguire nell'attuazione delle previsioni del PUG. A tale scopo il Comune può altresì fornire indicazioni di massima di carattere progettuale e localizzativo, per gli ambiti che presentano un particolare valore sotto il profilo paesaggistico, ambientale, architettonico, storico-artistico e testimoniale o che sono caratterizzati da una significativa carenza di tali fattori identitari, dalla mancanza di dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici o da significative criticità ambientali, ovvero per gli areali che richiedano il coordinamento di una pluralità di interventi.
2. l'elaborazione e la presentazione di una proposta di un Accordo Operativo (AO) può avvenire anche a seguito della libera iniziativa del soggetto attuatore, proprietario o avente titolo, in coerenza al PUG.

Ai sensi dell'art 38 sono parte integranti e costitutive dell'accordo:

- il progetto urbano;
- la convenzione urbanistica;
- la relazione economico-finanziaria;
- il documento di VAS/Valsat ovvero il rapporto preliminare nel caso di accordo operativo sottoposto a verifica di assoggettabilità ai sensi dell'articolo 39 nel caso di interventi di riuso e rigenerazione urbana.

### Art. 2.1 Soggetti aventi titolo a presentare un Accordo Operativo

Hanno titolo a formulare proposta/istanza di AO le persone fisiche o giuridiche nei limiti del proprio diritto di proprietà dell'immobile o del terreno, ovvero il comproprietario munito del consenso di tutti gli altri comproprietari, i soggetti attuatori dell'intervento e i soggetti che garantiscono la fattibilità delle diverse fasi. La proposta di AO, qualora preveda ulteriori soggetti funzionali al raggiungimento della fattibilità complessiva dell'intervento, deve essere accompagnata da assenso scritto.

La Proposta di Accordo Operativo (AO) è presentata utilizzando la modulistica predisposta dal Comune e viene inviata all'amministrazione comunale tramite il sistema informativo per la gestione delle pratiche edilizie.

### Art. 2.2 Documentazione costitutiva di un Accordo Operativo

Il progetto urbano, con il quale viene puntualmente rappresentato l'assetto urbanistico ed edilizio dell'ambito territoriale interessato, comprensivo sia degli interventi privati, sia delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici che il privato si impegna a realizzare, in conformità alle previsioni della Strategia, sia delle eventuali misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e dotazioni ecologiche e ambientali stabilite ai sensi degli articoli 20 e 21 della LR 24/2017.

Gli elaborati sono:

- a **documentazione generale:**
- documentazione catastale;
  - piano particellare qualora necessario.

b **relazione.** La “Relazione” deve prevedere i contenuti relativi all'analisi di contesto e al progetto, come di seguito specificato:

- **analisi del contesto e inquadramento dell'area:**

- l'inquadramento dell'area oggetto della proposta e l'analisi del contesto, in termini di funzioni insediate, spazi pubblici (servizi di interesse collettivo, spazio per la sosta, percorsi relativi alla mobilità dolce) e riconosca, a partire dagli indirizzi proposti nella strategia di prossimità dei rioni (elaborati ST2.7 n del PUG) le condizioni di opportunità e di criticità rilevate. Dovranno inoltre essere ricompresi elementi che afferiscono alla strategia di PUG nel complesso, se interessano il contesto (elaborati ST1, ST2.1, ST2.2, ST2.3, ST2.4, ST2.5, ST2.6);
- documentazione fotografica dell'area oggetto della proposta e del contesto in cui si inserisce, con indicazione dei punti di ripresa.

- **descrizione del progetto:**

- descrizione della coerenza del progetto con le strategie, obiettivi e azioni di piano (riferimenti elaborati PUG: ST-Strategia per la qualità urbana ed ecologico - ambientale)
- descrizione degli indirizzi generali del progetto, che illustri i contenuti specifici del progetto in termini di interventi privati e configuri le proposte di miglioramento della qualità delle dotazioni territoriali esistenti, il superamento delle situazioni di criticità e di mancata integrazione nel tessuto urbano nonché, più in generale, il potenziamento della città pubblica e delle infrastrutture per la mobilità pedonale e ciclabile di connessione; la valorizzazione delle risorse ambientali e storico-culturali eventualmente presenti o relazionate all'ambito oggetto della proposta; i livelli di qualità ambientale delle proposte a scala urbana e le misure adottate per ridurre la vulnerabilità dei beni e delle strutture esposte a rischio; i livelli di qualità edilizia degli immobili e le prestazioni energetiche e di sicurezza garantiti.
- descrizione degli interventi privati e del contributo alla città pubblica oggetto della proposta di accordo operativo in termini quantitativi. Dovranno essere riportati i dati relativi allo stato di fatto e di progetto (superficie territoriale, superficie totale, altezza degli edifici ...), la consistenza degli edifici esistenti, se presenti, la funzione di progetto e le relative quantità, con particolare riferimento alla tabella per il calcolo delle quantità edificatorie, il calcolo delle dotazioni territoriali richieste secondo quanto disposto dalla parte IV La città pubblica dell'elaborato DU1 - Norme.
- Verifica degli eventuali elementi di vincolo o tutela desumibili dalla tavola dei vincoli e relative schede e di altri eventuali vincoli in essere (riferimento elaborati PUG: VT-Vincoli e Tutele)
- Descrizione del grado di fattibilità sia dal punto di vista economico-finanziario, sia in relazione ai tempi di esecuzione, con particolare riferimento alle dotazioni pubbliche e la quota del costo delle opere sull'ammontare complessivo dell'investimento;
- Relazione, elaborata e sottoscritta da tecnico abilitato, descrittiva delle scelte adottate nell'ambito della proposta dell'accordo operativo per il soddisfacimento delle esigenze energetiche dell'insediamento ed attestante, oltre al fabbisogno energetico complessivo, le scelte impiantistiche, tecnologiche, edilizie/costruttive;
- l'eventuale offerta di Edilizia Residenziale Sociale;

c **elaborati grafici o tabellari.** Alla relazione dovranno, inoltre, essere allegati i seguenti elaborati, grafici o tabellari:

- **Elaborati di analisi del contesto e inquadramento dell'area:**



- una planimetria su foto aerea di individuazione dell'area oggetto dell'intervento e del contesto in cui si inserisce;
- un elaborato grafico denominato “Analisi del contesto” in cui sia rappresentato lo stato di fatto e sua analisi, come descritto in relazione, relativa all'area oggetto della proposta e del contesto in cui essa si inserisce;
- un elaborato denominato “Stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona”, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello, contenente fra l'altro:
  1. rilievo del verde esistente con l'indicazione delle specie vegetali arboree ed arbustive esistenti non appartenenti a colture agrarie;
  2. costruzioni e manufatti di qualsiasi genere esistenti, con indicazione delle destinazioni d'uso in essi comprese;
  3. elettrodotti, metanodotti, fognature ed impianti di depurazione, acquedotti, rete telefonica, stazioni radio base per la telefonia mobile e relative servitù e fasce di rispetto;
  4. viabilità e toponomastica;
  5. altri eventuali vincoli.
- Stralci degli elaborati di PUG relativi all'area oggetto della proposta (DU2 - Carta della trasformabilità e ST - Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale).

• **Elaborati di progetto:**

- un elaborato grafico denominato “Planivolumetrico” con la suddivisione delle aree individuate come pubbliche e come private, che configuri gli interventi privati proposti, le dotazioni territoriali, le infrastrutture dei servizi pubblici esistenti e oggetto della proposta, le eventuali misure di compensazione e delle dotazioni ecologico ambientali, con individuate le aree oggetto di cessione;
- sezioni e profili con indicazione delle altezze massime degli edifici relativi al progetto e al contesto;
- un elaborato denominato “Valutazione del beneficio pubblico”, di cui all'articolo 2.4 “Valutazione del beneficio pubblico delle trasformazioni” dell'elaborato DU1 Norme del PUG, comprensiva di tutte le sue parti (come da modello fornito sul sito dell'Amministrazione);
- un elaborato denominato “Applicazione del modello per il calcolo delle quantità edificatorie” con indice di base o indice raggiunto con riferimento all'esito della valutazione del beneficio pubblico (art. 2.1.4 DU1 Norme) (come da modello fornito sul sito dell'Amministrazione);
- Uno o più schemi che rappresentino a una scala di maggior dettaglio (studi di fattibilità) i possibili contributi alla città pubblica, elaborati con riferimento alla strategia dei rioni (elaborati ST2.7.n) e delle strategie a scala territoriale e urbana del PUG (ST2.1, ST2.2., ST2.3, ST2.4, ST2.5) proposti nella “Valutazione del beneficio pubblico” e indicati nel “planivolumetrico” e nel “quadro economico”.
- un elaborato relativo alla verifica dell'indice di RIE, se richiesta dal tipo di intervento, corredata dalla documentazione necessaria: 1. planimetria con indicazione delle superfici così come classificate ai fini RIE e 2. tabella di calcolo (come da modello fornito sul sito dell'Amministrazione);
- Planimetria di progetto rappresentativa del contesto indicante:
  1. numerazione dei lotti;
  2. strade e piazze debitamente quotate;
  3. spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato);
  4. eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati;
  5. spazi per servizi;
  6. spazi pubblici per sosta e parcheggio, con indicazione di quelli riservati ai disabili;
  7. ubicazione dei contenitori per rifiuti solidi (se previsti) delle superfici per affissioni, delle fermate dei mezzi di trasporto pubblico, della segnaletica direzionale;

- Sezioni e profili rappresentativi del contesto con l'indicazione delle tipologie edilizie e delle relative funzioni da insediarsi;
- tavola di progetto del verde che evidenzia quali alberi debbano essere abbattuti e nuove piantumazioni, pubbliche e private.
- Relazione tecnica del progetto del verde;
- Se previsto per il tipo di intervento ricadente nel territorio rurale, ai fini della verifica dell'impatto paesaggistico:
  1. una relazione che argomenta i contenuti paesaggistici della proposta, esplicitando le motivazioni delle scelte progettuali in rapporto al contesto di paesaggio in cui si inserisce;
  2. una planimetria di contesto, che riprenda i valori storico-paesaggistici, i segni e gli elementi caratterizzanti il paesaggio, a partire dalla carta ST2.3 Paesaggio Rurale del PUG, individuando i punti di vista privilegiati, per accessibilità, frequentazione o per rilevanza territoriale, rappresenti gli elementi della rete ecologica a partire dalla ST2.2. L'infrastruttura verde e blu del PUG.
  3. Visione a 360° dal punto più alto, o dai punti più alti in caso di piano attuativo, allo scopo di individuare il campo di intervisibilità, compresa l'intercettazione delle tutele e dei valori storici e paesaggistici;
  4. Visione prospettica della sagoma dell'intervento rappresentata in scala su fotografia eseguita ad altezza d'uomo dal punto di massima visibilità;
  5. Sezione/profilo secondo le linee di massima pendenza che metta in relazione l'intervento con la morfologia del suolo e con gli elementi significativi del paesaggio circostante;
- Schema degli impianti tecnici relativi ad acquedotto, gas, energia elettrica, rete telefonica e quanto altro necessario, se ed in quanto costituenti opere di urbanizzazione primaria;
- Schema degli impianti tecnici relativi a fognatura ed impianti di depurazione, se ed in quanto costituenti opere di urbanizzazione primaria, accompagnato da Relazione idraulica, attraverso la quale risultino individuati recapiti finali, caratteristiche tecnologiche costruttive delle reti, vincoli e prescrizioni connessi alle condizioni di carico idraulico del bacino di scolo;
- Progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica con ubicazione delle necessarie cabine;
- Valutazione del clima acustico e progetto delle opere di mitigazione acustica, per insediamenti residenziali e funzioni protette in cui all'art. 8 della legge 26 ottobre 1995 n. 447; documentazione previsionale di impatto acustico per insediamenti produttivi di cui all'art. 8 predetto;
- Relazione illustrativa e relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali, relative alle urbanizzazioni primarie e secondarie, necessarie all'attuazione dell'accordo. "Quadro economico".
- Relazione geologica, geotecnica e sul rischio sismico, con particolare riferimento alle disposizioni derivanti da Microzonazione Sismica e analisi della Condizione Limite di Emergenza.
- Verifica preventiva dell'interesse archeologico.

d **Altri elaborati.** L'amministrazione, in fase istruttoria, potrebbe richiedere altri eventuali elaborati da concordare con il proponente e ritenuti utili ai fini dell'istruttoria dell'accordo.

- La **convenzione urbanistica**, nella quale sono definiti, tra gli altri, gli obblighi funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico assunti dal privato, il cronoprogramma degli interventi e le garanzie finanziarie che il privato si impegna a prestare, per assicurare la realizzazione e cessione al Comune delle opere pubbliche previste dal progetto urbano di cui alla lettera a), termini di validità, monetizzazioni, contributi, ecc. (come da modello fornito sul sito dell'Amministrazione). Lo schema di convenzione, sottoscritto dal soggetto attuatore, deve contenere, tra le altre:

- un elaborato denominato " Proprietà" nel quale dovranno essere identificati tutti i lotti posti all'interno del comparto, suddivisi in foglio, mappale, subalterno con le rispettive proprietà;
- un elaborato denominato "Urbanizzazioni" con individuazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento strettamente funzionali alla trasformazione urbanistico edilizia del comparto e le attrezzature e spazi collettivi, nonché le altre dotazioni territoriali, oggetto di realizzazione e cessione all'amministrazione comunale;
- un elaborato denominato "Aree oggetto di Cessione " con l'individuazione delle aree oggetto di cessione gratuita all'amministrazione comunale, sulle quali verranno eseguite le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- un elaborato denominato "Quadro economico" dei costi di realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento strettamente funzionali alla trasformazione urbanistico edilizia del comparto e le attrezzature e spazi collettivi, nonché le altre dotazioni territoriali, nonché del contributo di costruzione, generato dalla proposta di accordo;
- altri eventuali elaborati da concordare in fase istruttoria o ritenuti utili ai fini dell'istruttoria dell'accordo.

La convenzione urbanistica deve riportare una clausola risolutiva secondo la quale, in caso di informazione antimafia interdittiva, il Comune procede alla risoluzione della convenzione nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio.

La cessione delle aree per le dotazioni territoriali e opere pubbliche avviene contestualmente alla sottoscrizione della Convenzione e la stessa prevede che la mancata attuazione in tutto o parte degli interventi non comporta la retrocessione delle stesse aree. Alcun ristoro, inoltre, a qualsiasi titolo sarà riconosciuto per le opere pubbliche già realizzate.

La convenzione richiederà specifici indicatori di monitoraggio definiti dalla procedura di valutazione ambientale, in relazione o attinenti i seguenti elementi: carico di traffico, impatti ambientali quali emissioni, rumore ecc. La convenzione disciplinerà, inoltre, le misure di mitigazione e compensazione in ragione del monitoraggio e dell'evoluzione dei fenomeni di cui sopra.

- la **relazione economico-finanziaria**, che illustra analiticamente i valori economici degli interventi pubblici e privati programmati e che ne dimostra la fattibilità e la sostenibilità, redatta con riferimento allo schema riportato nel Regolamento Edilizio. La relazione è corredata dalle certificazioni camerali e da altre idonee documentazioni per verificare la disponibilità di risorse finanziarie necessarie per la completa attuazione del programma di interventi o degli stralci funzionali in cui lo stesso eventualmente si articola (come da modello fornito sul sito dell'Amministrazione).
- Il **documento di VAS/ ValSAT** dell'accordo operativo, di cui alla LR 24/2017 art. 18, commi 2, 3 e 4, nel caso di interventi che interessano aree permeabili non infrastrutturate, ovvero il **Rapporto preliminare** nel caso di accordo operativo sottoposto a verifica di assoggettabilità ai sensi dell'articolo 39 nel caso di interventi di riuso e rigenerazione urbana.
- **Cronoprogramma** con descrizione delle modalità dettagliate di attuazione dell'accordo operativo con programma temporale degli interventi, eventuale frazionamento in stralci funzionali.
- La documentazione necessaria per richiedere l'**Informativa Antimafia**, debitamente compilata.
- Diritti di segreteria e bolli. Alla proposta devono essere allegati inoltre:
  - assolvimento imposta di bollo;
  - ricevuta di pagamento dei diritti di segreteria.

### Art. 2.3 Autorizzazione al deposito e approvazione Accordo Operativo – Fase istruttoria e decisoria

La proposta di accordo, una volta protocollata e numerata, viene smistata all'Ufficio di Piano.

Trova applicazione altresì quanto previsto all'art. I.II.9 "Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti" del Regolamento Edilizio finalizzato a garantire, in particolare, l'informazione e il coinvolgimento di portatori di interesse generale di singoli o associati.

Il personale dell'Ufficio di Piano al fine di assicurare il rispetto dei principi di trasparenza e di partecipazione, pubblica le proposte di Accordo Operativo presentate sul sito web del Comune nella "Sezione Amministrazione Trasparente-Pianificazione e governo del Territorio" e per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, richiede l'informazione antimafia.

Entro il termine perentorio di 60 giorni dal ricevimento, il Comune verifica la conformità della proposta al PUG e alla pianificazione territoriale e settoriale vigente e valuta l'interesse pubblico alla sua realizzazione.

Entro il medesimo termine, laddove la strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale non ha individuato specificamente le dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici necessariamente correlati all'intervento, il Comune svolge una negoziazione con i privati interessati, per definire il concorso degli stessi alla realizzazione degli obiettivi di qualità urbana ed ecologico-ambientale fissati dal Piano, nel rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza e parità di trattamento dei privati.

Inoltre, entro il medesimo termine di 60 giorni, l'Amministrazione definisce se ricorrono o meno le condizioni per raddoppiare i termini per l'esame della proposta avanzata dal privato nei casi previsti dalla legge (da 60 a 120 giorni). Si considerano ricorrere tali condizioni per gli interventi disciplinati al comma 5 dell'art. I.II.9 "Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti" del Regolamento Edilizio.

Nei dieci giorni successivi alla scadenza del termine perentorio di 60 giorni dal ricevimento, il Comune si esprime sulla proposta e, qualora sia valutata la conformità della proposta di accordo alla disciplina vigente e sia raggiunta la condivisione dei suoi contenuti, anche attraverso l'eventuale introduzione di modifiche concordate con gli interessati, procede al deposito della proposta di accordo presso la sede comunale, per sessanta giorni dalla data di pubblicazione sul sito web del Comune e sul BURERT del relativo avviso di pubblicazione. Entro il medesimo termine chiunque può prendere visione della proposta di accordo e presentare osservazioni.

Contestualmente al deposito, la proposta di Accordo operativo, relativo a interventi da realizzare **al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato**, è trasmessa con l'allegato di ValSAT:

- ai soggetti competenti in materia ambientale nonché ai soggetti regolatori e gestori dei servizi pubblici locali, per acquisirne il parere;
- al Comitato Urbanistico Area Vasta (CUAV) competente, di cui all'articolo 47 della Legge regionale n. 24/2017.

Il CUAV, entro il termine perentorio di 30 giorni dal ricevimento della documentazione, formula il proprio parere in merito alla sostenibilità ambientale e territoriale dell'accordo operativo. Trascorso inutilmente tale termine si considera espressa una valutazione positiva.

Nel caso di interventi da realizzare **all'interno del perimetro del territorio urbanizzato**, l'Amministrazione trasmette la proposta di Accordo operativo all'Autorità competente per la valutazione ambientale (Provincia di Modena), nonché le eventuali osservazioni pervenute. La Provincia emette entro il termine perentorio di 60 giorni dal ricevimento il provvedimento di verifica, assoggettando o escludendo l'accordo dalla valutazione di cui all'articolo 38, comma 10, della legge regionale n. 24/2017 e, se del caso, definendo le necessarie prescrizioni. Gli esiti della verifica di assoggettabilità, comprese le motivazioni sono pubblicati integralmente nel sito web dell'autorità competente.

Nei trenta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, ovvero successivi alla scadenza del termine per la formulazione del parere del CUAV, il Consiglio comunale autorizza la stipula dell'accordo decidendo in merito alle osservazioni presentate. Il Consiglio è tenuto:

- a ad adeguare l'accordo al parere formulato dal CUAV ovvero ad esprimersi sullo stesso con motivazioni puntuali e circostanziate;
- b ad adeguare l'accordo alle prescrizioni stabilite dal provvedimento di verifica di assoggettabilità.

La stipula dell'Accordo Operativo deve avvenire nei 10 giorni successivi alla esecutività della deliberazione di Approvazione.

Copia integrale dell'accordo sottoscritto è pubblicata sul sito web dell'amministrazione comunale ed è depositata presso la sua sede per la libera consultazione del pubblico. Un avviso dell'avvenuta stipula è pubblicato sul BURERT dalle strutture regionali, cui è inviata copia completa dell'atto. L'accordo operativo produce i suoi effetti dalla data di pubblicazione nel BURERT dell'avviso, a condizione che alla medesima data esso sia integralmente pubblicato sul sito web dell'amministrazione comunale.

### TITOLO III PROCEDIMENTO UNICO (ART. 53 LR 24/2017)

Fuori dai casi di progetti sottoposti a VIA, per i quali operano le modalità di coordinamento e integrazione dei procedimenti previste dalla normativa di settore, gli enti e i soggetti interessati possono promuovere lo svolgimento del procedimento unico disciplinato dall'art. 53 della Legge n. 24/2017.

#### Art. 3.1 Presentazione della proposta

I soggetti interessati, **privati**, possono promuovere lo svolgimento di un procedimento unico disciplinato dall'art. 53 della legge regionale n. 24/2017 per l'approvazione del progetto definitivo o esecutivo (permesso di costruire) per gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività.

Gli Enti e i soggetti interessati, **pubblici**, possono promuovere lo svolgimento di un procedimento unico disciplinato dall'art. 53 della legge regionale n. 24/2017 per l'approvazione del progetto definitivo o esecutivo di opere pubbliche e opere qualificate dalla legislazione di interesse pubblico, di rilievo regionale, metropolitano, d'area vasta o comunale.

La richiesta di Procedimento Unico (come da modello fornito sul sito dell'Amministrazione) con allegato il progetto definitivo/esecutivo, sottoscritta dal/i proprietario/i o da chi ne abbia titolo, viene inviata all'amministrazione comunale, tramite il sistema informativo per la gestione delle pratiche edilizie, e contiene la seguente documentazione:

- a progetto. La proposta progettuale dovrà contenere il progetto definitivo/esecutivo;
- b cronoprogramma che ne preveda l'immediata e completa realizzazione;
- c convenzione urbanistica.

Lo schema di convenzione, sottoscritto dal soggetto attuatore, deve contenere, tra le altre:

- un elaborato denominato " Proprietà" nel quale dovranno essere identificati tutti i lotti posti all'interno del comparto con le rispettive proprietà;
- un elaborato denominato "Urbanizzazioni" con individuazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento strettamente funzionali alla trasformazione urbanistico edilizia del comparto e le attrezzature e spazi collettivi, nonché le altre dotazioni territoriali, oggetto di realizzazione e cessione all'amministrazione comunale;
- un elaborato denominato "Aree oggetto di Cessione " con l'individuazione delle aree oggetto di cessione gratuita all'amministrazione comunale, sulle quali verranno eseguite le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- un elaborato denominato "Quadro economico" dei costi di realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento strettamente funzionali alla trasformazione urbanistico edilizia del comparto e le attrezzature e spazi collettivi, nonché le altre dotazioni territoriali, nonché del contributo di costruzione, generato dalla proposta di accordo;
- altri eventuali elaborati da concordare in fase istruttoria o ritenuti utili ai fini dell'istruttoria dell'accordo.

La convenzione urbanistica deve riportare una clausola risolutiva secondo la quale, in caso di informazione antimafia interdittiva, il Comune procede alla risoluzione della convenzione nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio.

La cessione delle aree per le dotazioni territoriali e opere pubbliche avviene contestualmente alla sottoscrizione della Convenzione e la stessa prevede che la mancata attuazione in tutto o parte degli interventi non comporta la retrocessione delle stesse aree. Alcun ristoro, inoltre, a qualsiasi titolo sarà riconosciuto per le opere pubbliche già realizzate. La Convenzione richiamerà, inoltre, i vincoli decennali riferiti al frazionamento dell'immobile oggetto di ampliamento, ovvero vincoli rispetto al prezzo di locazione e/o vendita trascorsi 5 anni.

La convenzione richiamerà specifici indicatori di monitoraggio definiti dalla procedura di valutazione ambientale, in relazione o attinenti i seguenti elementi: carico di traffico, impatti ambientali quali emissioni, rumore ecc. La convenzione disciplinerà, inoltre, le misure di mitigazione e compensazione in ragione del monitoraggio e dell'evoluzione dei fenomeni di cui sopra.

- d relazione economico-finanziaria. Tale documento, deve dare conto del piano industriale che l'operatore economico già insediato intende attuare, in termini, appunto, di "sviluppo e trasformazione" della propria attività economica. In particolare, per consentire una adeguata valutazione della fattibilità di detto progetto la relazione deve fornire puntuali indicazioni, sia sulla rispondenza di detto intervento a specifiche esigenze del mercato così come il possesso da parte dell'operatore delle competenze tecnico professionali e delle disponibilità finanziarie necessarie per la completa attuazione dell'intervento stesso.

La relazione è corredata dalle certificazioni camerali e da altre idonee documentazioni per verificare la disponibilità di risorse finanziarie necessarie per la completa attuazione del programma di interventi o degli stralci funzionali in cui lo stesso eventualmente si articola.

- e il documento di VAS/ ValSAT, di cui alla LR 24/2017 art. 18, commi 2, 3 e 4, nel caso di interventi che interessano aree permeabili non infrastrutturate, ovvero il Rapporto preliminare nel caso di accordo operativo sottoposto a verifica di assoggettabilità ai sensi dell'articolo 39 nel caso di interventi di riuso e rigenerazione urbana.

Si evidenzia inoltre che, secondo i principi generali introdotti dalla LR 24/2017, l'eventuale ampliamento in territorio extraurbano comporta la valutazione, debitamente dimostrata nel documento di ValSAT, che non sussistano ragionevoli alternative localizzative che non determinino consumo di suolo, consistenti in interventi di riuso o rigenerazione di tessuti urbani esistenti. Naturalmente, nel valutare le ragionevoli alternative, si dovrà considerare che l'intervento da localizzare costituisce l'ampliamento di una attività esistente, che prosegue nel sito originario.

Inoltre, sempre secondo i principi generali stabiliti dalla legge urbanistica regionale, per tutti gli interventi urbanistici, il procedimento unico deve riguardare interventi che risultino sostenibili dal punto di vista ambientale e territoriale, come adeguatamente argomentato nel medesimo documento di ValSAT e valutato dall'autorità competente in materia ambientale che si esprime sulla variante (art. 53, comma 4, lett. d), e comma 9).

- f la documentazione necessaria per richiedere l'Informativa Antimafia,

- g diritti di segreteria e bolli.

Tutti gli elaborati devono essere in forma scritta e modalità digitale, firmati digitalmente dal soggetto attuatore e dal progettista o dai tecnici specializzati.

### **Art. 3.2 Fase istruttoria**

Il progetto di cui al Procedimento Unico, una volta protocollato e numerato, viene smistata all'ufficio competente. Vengono nominati, di conseguenza Responsabile del Procedimento, e, se non già nominato, il Garante della Comunicazione e della partecipazione. Trova applicazione altresì quanto previsto all'art. I.II.9 "Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti" del Regolamento Edilizio finalizzato a garantire, in particolare, l'informazione e il coinvolgimento di portatori di interesse generale di singoli o associati.

Il Responsabile del Procedimento, verificata la completezza degli elaborati, propone o indice la Conferenza dei Servizi invitando: le amministrazioni competenti ad esprimersi in merito alle autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, concerti, nulla osta e assensi, comunque denominati, necessari per la realizzazione dell'opera o intervento secondo la legislazione vigente; il soggetto d'area vasta territorialmente interessato dalla localizzazione dell'opera; gli enti titolari dei piani di cui si propone la

modifica; l'autorità competente per la valutazione ambientale; altre amministrazioni chiamate dalla legge ad esprimere il proprio parere.

Il Responsabile del Procedimento procede con l'inoltro della Comunicazione di Avvio del Procedimento e, entro il termine perentorio non superiore a 15 giorni, può richiedere documentazione integrativa. In caso di mancato rispetto del termine il procedimento verrà archiviato.

Se si ravvisa la manifesta irricevibilità, inammissibilità o improcedibilità, infondatezza della domanda, la pubblica amministrazione conclude il procedimento con un provvedimento di diniego.

Contestualmente all'indizione della Conferenza di Servizi, possibilmente entro il termine della prima seduta, la/il Responsabile del Procedimento, procede al deposito digitale degli elaborati di cui al Procedimento Unico presso la sede Comunale, Albo Pretorio on-line per 60 giorni consecutivi dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna telematico (BURERT) e sul sito web del Comune del relativo Avviso di deposito.

L'approvazione del progetto delle opere e interventi di cui al Procedimento Unico può comportare anche l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità per le opere pubbliche e di interesse pubblico ivi previste.

Entro 60 giorni dall'avvenuta pubblicazione degli elaborati di progetto del Procedimento Unico, chiunque può prendere visione e presentare osservazioni. Le osservazioni pervenute vengono trasmesse e condivise con gli enti partecipanti alla conferenza di servizi.

Il/la Responsabile del procedimento, nei termini della Conferenza di servizi, e pertanto in maniera preventiva, deve acquisire la posizione definitiva dell'amministrazione (assenso preventivo), in quanto ente titolare degli strumenti di pianificazione cui l'opera o l'intervento comporta variante. Tale posizione dell'ente, può essere acquisita anche successivamente alla determinazione conclusiva della Conferenza di servizi, e pertanto soggetta a ratifica, da parte del medesimo organo entro trenta giorni dall'assunzione della determinazione conclusiva della conferenza di servizi, a pena di decadenza.

Il/la Responsabile del procedimento assieme al/la referente tecnico, nei termini della CDS, acquisite le eventuali osservazioni, acquisiti tutti i pareri o nulla osta o atti di assenso comunque denominati, predispone la Relazione di controdeduzioni alle osservazioni e pareri e la condivide con gli Enti chiamati ad esprimersi all'interno della conferenza di servizi.

### **Art. 3.3 Fase decisoria**

Gli Enti interessati esprimono la propria determinazione entro 30 gg dal termine del deposito, tenendo conto anche delle eventuali osservazioni pervenute.

All'esito dell'ultima riunione, e comunque non oltre il termine perentorio di conclusione della Conferenza di Servizi, il/la Responsabile del Procedimento predispone la proposta di determinazione motivata di conclusione positiva (o negativa) della conferenza, sulla base delle posizioni prevalenti espresse dalle amministrazioni partecipanti alla conferenza tramite i rispettivi rappresentanti, e la sottopone alla firma del Dirigente Responsabile del Settore/Servizio, che la adotta.

La determinazione motivata di conclusione positiva della conferenza può contenere anche condizioni o prescrizioni da recepire in fase di esecuzione e attuazione dell'intervento, o da recepire in fase di progettazione esecutiva.

L'approvazione del progetto delle opere e interventi elencati nel presente capitolo, attraverso il procedimento unico consente:

- a di acquisire tutte le autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, concerti, nulla osta e assensi, comunque denominati, necessari per la realizzazione dell'opera o intervento secondo la legislazione vigente;
- b di approvare la localizzazione delle opere e interventi non previsti dal PUG, dall'accordo operativo o dal piano attuativo di iniziativa pubblica, ovvero in variante a tali strumenti o alla pianificazione territoriale vigente;
- c di conseguire per le opere pubbliche e, nei casi previsti dalla legge, per le opere di pubblica utilità l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera.



Il/la Responsabile del procedimento, se non acquisito nei termini della Conferenza di servizi, e pertanto in maniera preventiva, deve acquisire l'assenso o ratificare l'assenso del Consiglio comunale, successivamente e comunque entro e non oltre 30 giorni dall'assunzione alla determinazione conclusiva della Conferenza di servizi, a pena di decadenza.

Qualora, il/la Responsabile del Procedimento, abbia acquisito uno o più atti di dissenso che non ritenga superabili, l'amministrazione procedente adotta, entro il medesimo termine, la determinazione di conclusione negativa della conferenza che produce l'effetto del rigetto della domanda.

La determinazione motivata di conclusione positiva della conferenza di servizi produce gli effetti dalla data di pubblicazione nel BURERT dell'avviso.

## **TITOLO IV PROGRAMMA DI RICONVERSIONE E AMMODERNAMENTO DELL'ATTIVITÀ AGRICOLA - PRA (ART. 36 LR 24/2017)**

La pianificazione del territorio rurale persegue la tutela e la valorizzazione dei territori agricoli e delle relative capacità produttive agroalimentari, salvaguardando le diverse vocazionalità tipiche che lo connotano, valorizzando altresì l'agricoltura periurbana e i parchi agricoli.

Compete al PUG dettare la disciplina degli usi e delle trasformazioni urbanistiche e edilizie che siano funzionali all'attività agricola e a quelle ad essa connesse, in conformità alle disposizioni di tutela e valorizzazione del valore paesaggistico del territorio rurale, stabilite dal PTPR, nel rispetto della disciplina ambientale.

Nelle more dell'approvazione del PTPR, la Giunta regionale, con apposito atto di coordinamento tecnico, predisposto e approvato ai sensi dell'articolo 49, stabilisce le linee guida in merito alla tutela e qualificazione paesaggistica e ambientale del territorio rurale e al recupero e valorizzazione degli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale che lo connotano.

Nel territorio rurale il Piano persegue il recupero del patrimonio edilizio esistente per soddisfare le esigenze abitative e produttive delle aziende agricole ivi insediate, promuovendo gli interventi di qualificazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica dei fabbricati aziendali.

La realizzazione di nuovi fabbricati è ammessa, nell'osservanza delle previsioni di piano, soltanto qualora sia necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio dell'attività agricola e di quelle ad essa connesse, secondo quanto disposto dalla presente legge e dalla disciplina di settore, e solo nel caso in cui non sussistano ragionevoli alternative consistenti nel riuso o nella trasformazione di fabbricati esistenti.

L'esigenza della costruzione di nuovi fabbricati aziendali produttivi aventi un rilevante impatto ambientale e territoriale, secondo i criteri definiti dal PUG, è dimostrata attraverso la presentazione, in allegato alla richiesta del titolo abilitativo edilizio, di un Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA) asseverato dal tecnico abilitato in conformità alla normativa di Settore.

### **Art. 4.1 Presentazione del PRA**

La presentazione del PRA è necessaria in due ipotesi:

1. per gli interventi di nuova costruzione di fabbricati produttivi agricoli aventi rilevante impatto ambientale e territoriale;
2. per interventi di nuova costruzione funzionale all'esigenza dell'attività agricola e di quelle connesse, riguardanti unità poderali agricole alle quali erano asserviti edifici produttivi agricoli che hanno perduto la caratteristica di ruralità per effetto di usi diversi da quelli agricoli o per essere in possesso di figure diverse dall'imprenditore agricolo, qualora siano decorsi i dieci anni di vincolo di inedificabilità di nuovi manufatti, dalla data di trascrizione del vincolo presso la competente conservatoria dei registri immobiliari (art. 36, co. 7, lettera b), LR 24/2017).

La finalità del PRA è la dimostrazione dell'effettiva necessità dei nuovi edifici, o dell'ampliamento degli esistenti, e della coerenza tra l'intervento edilizio e l'organizzazione e le economie aziendali

Gli interventi di rilevante impatto ambientale o territoriale sono definiti all'art. 36, comma 2, LR 24/2017 e dettagliati all'art. 5.5.2 comma 3 dell'elaborato DU1 Norme del PUG.

Al fine di precisare cosa si intenda per fabbricati agricoli produttivi si riportano di seguito le tipologie di fabbricati finalizzati alla gestione delle attività agricole individuati dall'art. 9, comma 3bis, della legge 133/1994:

- a fabbricati per la conservazione dei prodotti agricoli;
- b fabbricati per la custodia delle macchine agricole, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione e l'allevamento;
- c fabbricati destinati all'allevamento e al ricovero degli animali;
- d fabbricati destinati ad uso ufficio dell'azienda agricola;
- e fabbricati destinati ad abitazione dei dipendenti esercenti attività agricola nell'azienda a tempo determinato o indeterminato per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento, assunti in conformità alla normativa vigente in materia di collocamento;
- f fabbricati destinati alla manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione o commercializzazione dei prodotti agricoli anche se effettuate da cooperative e loro consorzi di cui all'art. 1, comma 2, del D.lgs. 228/2001;
- g fabbricati destinati alla protezione delle piante.

Si intendono inoltre ricompresi tra i fabbricati produttivi gli edifici adibiti o da adibire ad attività agrituristica, in relazione agli interventi per i quali la LR 4/2009, così come modificata dall'art. 72 della L.R. 24/2017, ammette la possibilità di ampliamento di tali edifici.

Il soggetto richiedente, avente sia il titolo di Imprenditore Agricolo (IA) ai sensi dell'art. 2135 del Codice civile che l'iscrizione presso l'Anagrafe Aziende Agricole regionali, per gli interventi di nuova costruzione, deve presentare il PRA unitamente alla richiesta o alla presentazione del necessario titolo abilitativo edilizio.

La presentazione del PRA, in quanto istanza accessoria al Titolo abilitativo edilizio, avviene con le medesime modalità del titolo abilitativo edilizio di riferimento.

Il PRA è l'insieme di elementi descrittivi ed elementi analitici che dimostrino la coerenza degli interventi edilizi con il programma di azioni riguardanti l'attività agricola. Si compone, pertanto, di:

- a una relazione tecnica di Asseverazione dell'intervento alle norme vigenti e deve riguardare e garantire in particolare i seguenti punti:
  - la veridicità dei contenuti relativi allo stato di fatto del sistema di produzione dell'azienda e allo stato di fatto di tutti gli edifici in disponibilità dell'azienda, compresi eventuali ruderi (situazione ex ante);
  - la coerenza del progetto di riconversione o ammodernamento del sistema di produzione dell'azienda con un miglioramento degli aspetti tecnico-agronomici ed economici tenendo conto delle caratteristiche dell'azienda e della localizzazione delle sue produzioni;
  - la coerenza dell'intervento edilizio previsto rispetto agli obiettivi di miglioramento definiti dal PRA;
  - l'insussistenza di ragionevoli alternative all'intervento edilizio previsto, idonee a realizzare gli obiettivi del PRA con minore consumo del suolo e in generale con minore impatto ambientale e paesaggistico, in particolare attraverso il riuso o la trasformazione di fabbricati esistenti o attraverso la delocalizzazione di parte di processi produttivi in aree del territorio urbanizzato;
  - qualora l'intervento edilizio previsto, giustificato dal PRA, comporti la realizzazione di nuovi fabbricati in posizioni diverse rispetto all'interno o all'adiacenza dei centri aziendali esistenti, occorre asseverare che la diversa ubicazione è necessaria per l'osservanza di prescrizioni igienico sanitarie che stabiliscono distanze minime per i nuovi impianti a norma dell'art. 36, co. 3 della LR 24/2017;
  - qualora l'intervento edilizio giustificato dal PRA comporti l'ampliamento di edifici dell'azienda agricola adibiti, o da adibire, ad attività agrituristica, occorre asseverare che tale possibilità è contemplata dagli strumenti urbanistici comunali a norma dell'art. 11, co. 3, della LR 4/2009, così come modificata dall'art. 74 della LR 24/2017;
  - qualora l'intervento edilizio giustificato dal PRA comporti nuove costruzioni destinate a servizi accessori o vani tecnici per l'attività agrituristica, occorre asseverare che tale possibilità è contemplata dagli strumenti urbanistici comunali a norma dell'art. 11, co. 4, della LR 4/2009.

- b una Relazione tecnico-agronomica ed economica in cui il richiedente descrive la situazione attuale dell'azienda;
- c una Relazione di progetto con la quale vengono descritti gli obiettivi di miglioramento e gli investimenti finalizzati al loro raggiungimento;
- d un Cronoprogramma che indichi le tempistiche di realizzazione;
- e una relazione/documento sulla Consistenza tecnico-economica aziendale con cui il richiedente quantifica analiticamente il miglioramento dell'azienda;
- f Atto Unilaterale d'Obbligo (stipulato per atto pubblico notarile, regolarmente registrato e trascritto a spese del richiedente).

Il PRA presentato deve essere conforme ai contenuti definiti nell'Atto Regionale di coordinamento, approvato con DGR n. 623/2019 e successivamente integrato con DGR n. 151/2019 (al quale integralmente si rinvia) al Piano Urbanistico Generale.

#### **Art. 4.2 Rilascio del PRA**

Il procedimento di rilascio del PRA segue le medesime procedure del titolo abilitativo edilizio a cui esso è allegato e parte integrante e sostanziale.

## TITOLO V PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (ART. 7 LR 24/2017 E ART. 19BIS LR15/2013)

Gli interventi di "ristrutturazione urbanistica", sono "gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale".

Rientrano negli interventi di ristrutturazione urbanistica anche gli interventi di "costruzione e successiva demolizione", cioè quelli consistenti nella realizzazione delle nuove edificazioni previste dal progetto e successiva dismissione e demolizione dell'edificio originario, per consentire la continuità d'utilizzo del patrimonio edilizio esistente fino alla conclusione dei lavori del nuovo fabbricato.

I suddetti interventi si attuano attraverso la presentazione di un Permesso di costruire convenzionato o Accordo Operativo, in base all'estensione del lotto di intervento.

### Art. 5.1 Presentazione del PdC convenzionato ed elaborati

La domanda per il rilascio del Permesso di costruire convenzionato, sottoscritta dal proprietario (o da tutti i proprietari se più di uno) o da chi ne abbia titolo, è presentata allo Sportello Unico per l' Edilizia, ovvero allo Sportello Unico per le Attività Produttive, e deve essere corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti e da una dichiarazione del progettista che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e , in particolare alle norme sismiche di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, alle norme relative all'efficienza energetica.

È un allegato obbligatorio inoltre il **progetto urbano**, con il quale viene puntualmente rappresentato l'assetto urbanistico ed edilizio dell'ambito territoriale interessato, comprensivo sia degli interventi privati, sia delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici che il privato si impegna a realizzare, in conformità alle previsioni della Strategia, sia delle eventuali misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e dotazioni ecologiche e ambientali stabilite ai sensi degli articoli 20 e 21 della LR 24/2017.

Gli elaborati sono:

- a documentazione generale:
  - estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici e del perimetro dell'area di intervento, elenco catastale delle proprietà;
- b Relazione: la "Relazione" deve prevedere i contenuti relativi all'analisi di contesto e al progetto, come di seguito specificato:
  - Analisi del contesto e inquadramento dell'area:
    - l'inquadramento dell'area oggetto della proposta e l'analisi del contesto, in termini di funzioni insediate, spazi pubblici (servizi di interesse collettivo, spazio per la sosta, percorsi relativi alla mobilità dolce) e riconosca, a partire dagli indirizzi proposti nella strategia di prossimità dei rioni (elaborati ST2.7 n del PUG) le condizioni di opportunità e di criticità rilevate. Dovranno inoltre essere ricompresi elementi che afferiscono alla strategia di PUG nel complesso, se interessano il contesto (elaborati ST1, ST2.1, ST2.2, ST2.3, ST2.4, ST2.5, ST2.6);
    - Documentazione fotografica dell'area oggetto della proposta e del contesto in cui si inserisce, con indicazione dei punti di ripresa.
  - Descrizione del progetto:

- descrizione della coerenza del progetto con le strategie, obiettivi e azioni di piano (riferimenti elaborati PUG: ST-Strategia per la qualità urbana ed ecologico - ambientale)
  - descrizione degli indirizzi generali del progetto, che illustri i contenuti specifici del progetto in termini di interventi privati e configuri le proposte di miglioramento della qualità delle dotazioni territoriali esistenti, il superamento delle situazioni di criticità e di mancata integrazione nel tessuto urbano nonché, più in generale, il potenziamento della città pubblica e delle infrastrutture per la mobilità pedonale e ciclabile di connessione; la valorizzazione delle risorse ambientali e storico-culturali eventualmente presenti o relazionate all’ambito oggetto della proposta; i livelli di qualità ambientale delle proposte a scala urbana e le misure adottate per ridurre la vulnerabilità dei beni e delle strutture esposte a rischio; i livelli di qualità edilizia degli immobili e le prestazioni energetiche e di sicurezza garantiti.
  - descrizione degli interventi privati e del contributo alla città pubblica oggetto della proposta di PdC convenzionato in termini quantitativi. Dovranno essere riportati i dati relativi allo stato di fatto e di progetto (superficie territoriale, superficie totale, altezza degli edifici ...), la consistenza degli edifici esistenti, se presenti, la funzione di progetto e le relative quantità, con particolare riferimento alla tabella per il calcolo delle quantità edificatorie, il calcolo delle dotazioni territoriali richieste secondo quanto disposto dalla parte IV La città pubblica dell'elaborato DU1- Norme.
  - Verifica degli eventuali elementi di vincolo o tutela desumibili dalla tavola dei vincoli e relative schede e di altri eventuali vincoli in essere (riferimento elaborati PUG: VT-Vincoli e Tutele)
  - Descrizione del grado di fattibilità sia dal punto di vista economico-finanziario, sia in relazione ai tempi di esecuzione, con particolare riferimento alle dotazioni pubbliche e la quota del costo delle opere sull'ammontare complessivo dell'investimento;
  - Relazione, elaborata e sottoscritta da tecnico abilitato, descrittiva delle scelte adottate nell'ambito della proposta progettuale per il soddisfacimento delle esigenze energetiche dell'insediamento ed attestante, oltre al fabbisogno energetico complessivo, le scelte impiantistiche, tecnologiche, edilizie/costruttive;
  - l'eventuale offerta di Edilizia Residenziale Sociale.
- c Elaborati grafici o tabellari: alla relazione dovranno, inoltre, essere allegati i seguenti elaborati, grafici o tabellari:
- Elaborati di analisi del contesto e inquadramento dell'area:
    - una planimetria su foto aerea di individuazione dell'area oggetto dell'intervento e del contesto in cui si inserisce;
    - un elaborato grafico denominato “Analisi del contesto” in cui sia rappresentato lo stato di fatto e sua analisi, come descritto in relazione, relativa all'area oggetto della proposta e del contesto in cui essa si inserisce;
    - un elaborato denominato “Stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona”, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello, contenente fra l'altro:
      1. rilievo del verde esistente con l'indicazione delle specie vegetali arboree ed arbustive esistenti non appartenenti a colture agrarie;
      2. costruzioni e manufatti di qualsiasi genere esistenti, con indicazione delle destinazioni d'uso in essi comprese;
      3. elettrodotti, metanodotti, fognature ed impianti di depurazione, acquedotti, rete telefonica, stazioni radio base per la telefonia mobile e relative servitù e fasce di rispetto;
      4. viabilità e toponomastica;
      5. altri eventuali vincoli;
    - Stralci degli elaborati di PUG relativa all'area oggetto della proposta (DU2- Carta della trasformabilità e ST-Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale);

- rilievo edilizio quotato dello stato di fatto degli edifici esistenti: piante, sezioni e prospetti, con l'indicazione dettagliata della consistenza, dello stato di conservazione e delle destinazioni d'uso e con precisa indicazione della concordanza con lo stato legittimato;
- Elaborati di progetto:
  - un elaborato grafico denominato “Planivolumetrico” con la suddivisione delle aree individuate come pubbliche e come private, che configuri gli interventi privati proposti, le dotazioni territoriali, le infrastrutture dei servizi pubblici esistenti e oggetto della proposta, le eventuali misure di compensazione e delle dotazioni ecologico ambientali, con individuate le aree oggetto di cessione;
  - sezioni e profili con indicazione delle altezze massime degli edifici relativi al progetto e al contesto;
  - un elaborato denominato “Valutazione del beneficio pubblico”, di cui all'articolo 2.4 “Valutazione del beneficio pubblico delle trasformazioni” dell'elaborato DU1 Norme del PUG, comprensiva di tutte le sue parti (come da modello fornito sul sito dell'Amministrazione);
  - un elaborato denominato “Applicazione del modello per il calcolo delle quantità edificatorie” con indice di base o indice raggiunto con riferimento all'esito della valutazione del beneficio pubblico (art. 2.1.4 DU1 Norme) (come da modello fornito sul sito dell'Amministrazione);
  - Uno o più schemi che rappresentino a una scala di maggior dettaglio (studi di fattibilità) i possibili contributi alla città pubblica, elaborati con riferimento alla strategia dei rioni (elaborati ST2.7.n) e delle strategie a scala territoriale e urbana del PUG (ST2.1, ST2.2., ST2.3, ST2.4, ST2.5 proposti nella “Valutazione del beneficio pubblico” e indicati nel “planivolumetrico” e “quadro economico”.
  - un elaborato relativo alla verifica dell'indice di RIE, se richiesta dal tipo di intervento, corredata dalla documentazione necessaria: 1. planimetria con indicazione delle superfici così come classificate ai fini RIE e 2. tabella di calcolo (come da modello fornito sul sito dell'Amministrazione);
  - Planimetria di progetto rappresentativa del contesto indicante:
    1. numerazione dei lotti;
    2. strade e piazze debitamente quotate;
    3. spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato);
    4. eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati;
    5. spazi per servizi;
    6. spazi pubblici per sosta e parcheggio, con indicazione di quelli riservati ai disabili;
    7. ubicazione dei contenitori per rifiuti solidi (se previsti) delle superfici per affissioni, delle fermate dei mezzi di trasporto pubblico, della segnaletica direzionale;
  - Sezioni e profili rappresentativi del contesto con l'indicazione delle tipologie edilizie e delle relative funzioni da insediarsi;
  - tavola di progetto del verde che evidenzii quali alberi debbano essere abbattuti e nuove piantumazioni, pubbliche e private.
  - Relazione tecnica del progetto del verde;
  - Se previsto per il tipo di intervento ricadente nel territorio rurale, ai fini della verifica dell'impatto paesaggistico:
    1. una relazione che argomenta i contenuti paesaggistici della proposta, esplicitando le motivazioni delle scelte progettuali in rapporto al contesto di paesaggio in cui si inserisce;
    2. una planimetria di contesto, che riprenda i valori storico-paesaggistici, i segni e gli elementi caratterizzanti il paesaggio, a partire dalla carta ST2.3 Paesaggio Rurale del PUG, individui i punti di vista privilegiati, per accessibilità, frequentazione o per rilevanza territoriale, rappresenti gli elementi della rete ecologica a partire dalla ST2.2. L'infrastruttura verde e blu del PUG.

3. Visione a 360° dal punto più alto, o dai punti più alti in caso di piano attuativo, allo scopo di individuare il campo di intervisibilità, compresa l'intercettazione delle tutele e dei valori storici e paesaggistici;
  4. Visione prospettica della sagoma dell'intervento rappresentata in scala su fotografia eseguita ad altezza d'uomo dal punto di massima visibilità;
  5. Sezione/profilo secondo le linee di massima pendenza che metta in relazione l'intervento con la morfologia del suolo e con gli elementi significativi del paesaggio circostante;
- Schema degli impianti tecnici relativi ad acquedotto, gas, energia elettrica, rete telefonica e quanto altro necessario, se ed in quanto costituenti opere di urbanizzazione primaria;
  - Schema degli impianti tecnici relativi a fognatura ed impianti di depurazione, se ed in quanto costituenti opere di urbanizzazione primaria, accompagnato da Relazione idraulica, attraverso la quale risultino individuati recapiti finali, caratteristiche tecnologiche costruttive delle reti, vincoli e prescrizioni connessi alle condizioni di carico idraulico del bacino di scolo;
  - Progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica con ubicazione delle necessarie cabine;
  - Valutazione del clima acustico e progetto delle opere di mitigazione acustica, per insediamenti residenziali e funzioni protette i cui all'art. 8 della legge 26 ottobre 1995 n. 447; documentazione previsionale di impatto acustico per insediamenti produttivi di cui all'art. 8 predetto;
  - Relazione illustrativa e relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali, relative alle urbanizzazioni primarie e secondarie, necessarie all'attuazione dell'accordo. "Quadro economico".
  - Relazione geologica, geotecnica e sul rischio sismico, con particolare riferimento alle disposizioni derivanti da Microzonazione Sismica e analisi della Condizione Limite di Emergenza.
  - Verifica preventiva dell'interesse archeologico.

d altri elaborati di progetto relativi agli edifici:

- planimetria generale di progetto dell'intervento con l'indicazione quotata dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali e ciclo-pedonali, degli edifici, delle infrastrutture tecniche, delle essenze arboree ed arbustive previste nel loro sviluppo definitivo o di eventuali loro abbattimenti, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto, degli elementi circoscrizioni e di tutte le altre indicazioni utili per valutare l'inserimento del progetto nel contesto di appartenenza; inoltre dovranno essere individuate le aree e le opere oggetto di cessione gratuita all'amministrazione comunale o gravate da servitù o da uso pubblico.
- planimetria generale di progetto delle quote o sistemazione del suolo con le quote planimetriche ed altimetriche riferite alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, alle strade limitrofe, ai fabbricati, alle recinzioni, ai parcheggi in progetto e limitrofi e della loro accessibilità, ai passi carrai, alle pavimentazioni, alle aree verdi, ecc.;
- Pianta di progetto debitamente quotata di tutti i livelli non ripetitivi dei fabbricati, con l'indicazione delle funzioni dei singoli locali e della relativa superficie utile e indicazione aereo-illuminante;
- Sezioni di Progetto debitamente quotate, tali da descrivere compiutamente l'intervento edilizio e comunque non meno di due per edificio;
- Prospetti di progetto di tutti i fronti degli edifici con l'indicazione dei materiali impiegati e, possibilmente a colori;
- piante, sezioni e prospetti, con indicati gli schemi di progetto delle reti tecnologiche, la posizione delle macchine e delle apparecchiature (ove richieste da norma di legge, le canne di smaltimento e di captazione, i contatori e ogni altro elemento tecnico principale);
- particolari architettonici di progetto con il dettaglio dei materiali e delle finiture, per i progetti di maggiore impatto sull'ambiente urbano e comunque, in ogni caso, delle recinzioni e degli altri elementi a filo strada.

- La convenzione urbanistica, nella quale sono definiti, tra gli altri, gli obblighi funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico assunti dal privato, il cronoprogramma degli interventi e le garanzie finanziarie che il privato si impegna a prestare, per assicurare la realizzazione e cessione al Comune delle opere pubbliche previste dal progetto urbano di cui alla lettera a), termini di validità, monetizzazioni, contributi, ecc. (come da modello fornito sul sito dell'Amministrazione).

Lo schema di convenzione, sottoscritto dal soggetto attuatore, deve contenere, tra le altre:

- un elaborato denominato " Proprietà" nel quale dovranno essere identificati tutti i lotti posti all'interno del comparto, suddivisi in foglio, mappale, subalterno con le rispettive proprietà;
- un elaborato denominato "Urbanizzazioni" con individuazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento strettamente funzionali alla trasformazione urbanistico edilizia del comparto e le attrezzature e spazi collettivi, nonché le altre dotazioni territoriali, oggetto di realizzazione e cessione all'amministrazione comunale;
- un elaborato denominato "Aree oggetto di Cessione " con l'individuazione delle aree oggetto di cessione gratuita all'amministrazione comunale, sulle quali verranno eseguite le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- un elaborato denominato "Quadro economico" dei costi di realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento strettamente funzionali alla trasformazione urbanistico edilizia del comparto e le attrezzature e spazi collettivi, nonché le altre dotazioni territoriali, nonché del contributo di costruzione, generato dalla proposta di accordo;
- altri eventuali elaborati da concordare in fase istruttoria o ritenuti utili ai fini dell'istruttoria della proposta progettuale.

La convenzione urbanistica deve riportare una clausola risolutiva secondo la quale, in caso di informazione antimafia interdittiva, il Comune procede alla risoluzione della convenzione nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio.

- La relazione economico-finanziaria, che illustra analiticamente i valori economici degli interventi pubblici e privati programmati e che ne dimostra la fattibilità e la sostenibilità, redatta con riferimento allo schema riportato nel Regolamento Edilizio. La relazione è corredata dalle certificazioni camerali e da altre idonee documentazioni per verificare la disponibilità di risorse finanziarie necessarie per la completa attuazione del programma di interventi o degli stralci funzionali in cui lo stesso eventualmente si articola (come da modello fornito sul sito dell'Amministrazione);
- Cronoprogramma con descrizione delle modalità dettagliate di attuazione dell'accordo operativo con programma temporale degli interventi, eventuale frazionamento in stralci funzionali;
- Richiesta pareri deve essere inoltre allegata la documentazione necessaria per il conseguimento da parte dello Sportello Unico di tutti i pareri o atti di assenso comunque denominati, quando prescritti, qualora non siano stati già prodotti unitamente alla richiesta o non presenti nella documentazione unificata.
- La documentazione necessaria per richiedere l'Informativa Antimafia, debitamente compilata;
- Diritti di segreteria e bolli:
  - assolvimento imposta di bollo;
  - ricevuta di pagamento dei diritti di segreteria;

L'amministrazione, in fase istruttoria, potrebbe richiedere altri eventuali elaborati da concordare con il proponente e ritenuti utili ai fini dell'istruttoria del permesso di costruire convenzionato.



## Art. 5.2 Fase istruttoria

La richiesta di permesso di costruire convenzionato, una volta protocollata e numerata, viene smistata al/alla Responsabile del Procedimento. Trova applicazione altresì quanto previsto all'art. I.II.9 "Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti" del Regolamento Edilizio finalizzato a garantire, in particolare, l'informazione e il coinvolgimento di portatori di interesse generale di singoli o associati.

Entro 60 giorni dalla presentazione della domanda, l'Amministrazione, acquisiti i necessari pareri, formula una proposta di provvedimento, corredata da una relazione. Il termine di 60 giorni è raddoppiato (120 gg) nei casi previsti dalla legge.

Il personale amministrativo e tecnico per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, nei termini del procedimento, richiede l'informazione antimafia di cui all'articolo 84, comma 3, del decreto legislativo n. 159 del 2011 con riferimento ai soggetti che richiedono il rilascio del permesso di costruire convenzionato.

L'incompletezza della documentazione essenziale, come da modulistica unificata, determina l'improcedibilità della domanda, che viene comunicata all'interessato entro 10 giorni lavorativi dalla presentazione della domanda stessa.

L'Amministrazione, entro 15 giorni dalla presentazione della proposta, effettua un'indagine sulla completezza della documentazione presentata (verifica preventiva) e segnala l'eventuale documentazione integrativa da richiedere. I termini possono essere sospesi per una sola volta e per un periodo non superiore a 30 giorni. Nella comunicazione viene chiarito che, in caso di mancato rispetto del termine per regolarizzare i documenti, la richiesta di permesso di costruire verrà archiviata per carenza di documentazione.

Verificata la completezza della documentazione, l'Amministrazione procede con l'inoltro della Comunicazione di Avvio del Procedimento e, con la medesima lettera, se necessario, richiede, per una sola volta, la documentazione integrativa.

Entro il termine perentorio di conclusione del procedimento (60-120 giorni), laddove la strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale non abbia individuato specificamente le dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici necessariamente correlati all'intervento, il Comune svolge una negoziazione con i privati interessati, per definire il concorso degli stessi alla realizzazione degli obiettivi di qualità urbana ed ecologico-ambientale fissati dal piano, nel rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza e parità di trattamento dei privati. Si considerano ricorrere le condizioni di raddoppio dei termini per gli interventi disciplinati al comma 5 dell'art. I.II.9 "Coinvolgimento e partecipazione degli abitanti" del Regolamento Edilizio.

Il/la Responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nel rispetto dei termini del procedimento, convocare l'interessato per concordare, in apposito verbale, i tempi e le modalità per richiedere tali modifiche, anche sulla base dei pareri o apporti pervenuti. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi 15 giorni (tale termine può essere estesa al massimo a 30 gg).

Il termine di conclusione del procedimento resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata. La mancata presentazione delle integrazioni nei termini comporta l'archiviazione della richiesta di permesso di costruire.

Entro il termine complessivo dell'istruttoria vengono verificati, dall'Amministrazione, i contenuti dello Schema di Convenzione Urbanistica (come da modello fornito sul sito dell'Amministrazione). Lo stesso potrà essere integrato, nei termini del procedimento, e dovrà essere restituito firmato per accettazione da parte del soggetto proponente.

Entro il termine di conclusione del procedimento, al netto di eventuale sospensione dei termini, il/la Responsabile del Procedimento conclude l'istruttoria e formula una proposta di provvedimento.

### **Art. 5.3 Fase decisoria**

Fuori dai casi in cui sia obbligatoria l'indizione della conferenza di servizi, il provvedimento finale di rilascio del permesso di costruire è adottato dal dirigente Responsabile del Settore o servizio competente e comunicato all'interessato entro il termine perentorio di 15 giorni dalla proposta di provvedimento.

Entro il medesimo termine perentorio di 15 giorni dalla presentazione della proposta di provvedimento il Dirigente Responsabile del Settore o Servizio competente comunica ai richiedenti i motivi che ostano all'accoglimento della domanda, indicando, ove possibile, le modifiche al progetto necessarie ai fini di conformare l'intervento alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3 della LR 15/2013. Entro il termine perentorio di dieci giorni dal ricevimento della comunicazione, gli interessati hanno il diritto di presentare per iscritto le loro osservazioni e le modifiche al progetto che consentano di conformare l'intervento secondo le indicazioni comunali. Qualora gli interessati abbiano presentato osservazioni e eventuali modifiche progettuali, il provvedimento di diniego deve indicare, oltre ai motivi che ostano all'accoglimento della domanda, precedentemente comunicati, le ragioni per le quali gli stessi non sono stati superati dalle osservazioni e dalle eventuali modifiche progettuali presentate. Il provvedimento di diniego deve altresì indicare, se ve ne sono, i motivi ostativi ulteriori che sono emersi in conseguenza delle osservazioni e delle eventuali modifiche progettuali presentate.

Se per il rilascio del permesso di costruire è necessario acquisire anche un solo atto di assenso, comunque denominato, di competenza di una Amministrazione diversa dal Comune, il/la Responsabile del Procedimento indice, entro il termine perentorio di 5 giorni lavorativi dal ricevimento della domanda, una Conferenza di servizi decisoria.

La determinazione motivata di conclusione positiva della conferenza di servizi è, ad ogni effetto, titolo per la realizzazione dell'intervento (provvedimento) e deve essere sottoscritta dal Dirigente Responsabile del Settore o Servizio competente.

Il Dirigente Responsabile del Settore o Servizio competente, entro i termini sopracitati, sulla base della proposta di provvedimento, adotta il provvedimento finale, che lo Sportello unico provvede a notificare all'interessato.

Il personale amministrativo predispone la proposta di Deliberazione di Consiglio Comunale per l'approvazione della convenzione urbanistica, alla quale sono allegati lo schema di convenzione urbanistica e i relativi elaborati.

Prima del ritiro del permesso di costruire dovrà essere stipulata la convenzione urbanistica. Il personale amministrativo dell'Ufficio di piano predispone la determinazione a contrarre e procede a far stipulare la Convenzione urbanistica necessaria per l'attuazione dell'intervento.

La cessione delle aree per le dotazioni territoriali e opere pubbliche avviene contestualmente alla sottoscrizione della Convenzione e la stessa prevede che la mancata attuazione in tutto o parte degli interventi non comporta la retrocessione delle stesse aree. Alcun ristoro, inoltre, a qualsiasi titolo sarà riconosciuto per le opere pubbliche già realizzate. La Convenzione richiamerà, inoltre, i vincoli decennali riferiti al frazionamento dell'immobile oggetto di ampliamento, ovvero vincoli rispetto al prezzo di locazione e/o vendita trascorsi 5 anni.

La convenzione richiamerà specifici indicatori di monitoraggio definiti dalla procedura di valutazione ambientale, in relazione o attinenti i seguenti elementi: carico di traffico, impatti ambientali quali emissioni, rumore ecc. La convenzione disciplinerà, inoltre, le misure di mitigazione e compensazione in ragione del monitoraggio e dell'evoluzione dei fenomeni di cui sopra.