

PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI

LINEE GUIDA

Approvate con determina dirigenziale n.....del.....

Premesse

Il Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio – PGT – che disciplina il Tessuto Urbano Consolidato – TUC - per determinati interventi di ristrutturazione urbanistica o di nuova edificazione prevede il ricorso al piano attuativo – PA - o al permesso di costruire convenzionato – PCC – in base agli aspetti planivolumetrici.

Il legislatore regionale ha codificato (cfr. L.R. 12/2005, art. 10, comma 2) lo strumento del permesso di costruire convenzionato –PCC - nell'intento di limitare il ricorso al piano attuativo solo per gli interventi di rilevante incidenza urbanistica, quando cioè si prevede di realizzare un insediamento edilizio su un'area non urbanizzata mediante la costruzione di un fabbricato che necessita della realizzazione o del potenziamento delle opere di urbanizzazione.

L'utilizzo del PCC consente dunque per gli interventi all'interno del TUC una maggiore speditezza amministrativa: si tratta in sostanza di sostituire al piano attuativo il permesso di costruire convenzionato, pur corredato dal convenzionamento degli aspetti planivolumetrici.

Il PGT prevede l'utilizzo di tale strumento:

- all'interno dei Nuclei di Antica Formazione – NAF - per i cambi di destinazione con opere (art. 17 delle NTA);
- per gli ampliamenti di immobili destinati ad attività economiche (art. 22 delle NTA);
- per interventi con previsione di riconversione da aree produttive ad aree residenziali (art. 24 delle NTA);
- in caso di previsione di acquisizione di diritti edificatori (art. 19 delle NTA).

Inoltre, in ordine alle caratteristiche di maggiore o minore complessità dell'intervento edilizio, il PGT individua specificamente alcuni ambiti (articoli 21 e 23 delle NTA che definiscono i parametri edificatori) la cui attuazione è assoggettata al PCC, in quanto:

1. l'intervento di nuova edificazione è di modesta entità, senza incidenza o rilevanza, sotto il profilo urbanistico, della capacità insediativa;
2. l'intervento è inserito in ambito completamente urbanizzato o di modesta necessità urbanizzativa.

Trattasi quindi di interventi che non prevedono modificazioni sostanziali dell'ambito urbano di riferimento, intendendosi come tali quelle essenzialmente finalizzate a modificare l'impianto delle urbanizzazioni esistenti mediante il ridisegno della viabilità e la individuazione di nuove aree rilevanti per l'esecuzione del verde pubblico o di servizi costruiti.

Convenzionamento

Il convenzionamento per gli aspetti planovolumetrici è uno strumento finalizzato a salvaguardare essenzialmente gli aspetti qualitativi del progetto.

Esso pertanto si sostanzia nella sottoscrizione di un impegno al rispetto dei contenuti progettuali dell'intervento, con possibilità quindi di definirne motivatamente specifiche modalità, indicazioni e vincoli progettuali.

Oggetto del convenzionamento è in linea generale il planovolumetrico d'intervento del quale dovranno essere vincolati gli aspetti rilevanti di progetto e non quelli di dettaglio.

Qualora, per alcuni casi particolari o per scelta del richiedente, emergesse la necessità di definire anche aspetti di maggior dettaglio, oggetto del convenzionamento potrà essere il contenuto progettuale intero o parziale del permesso di costruire. Conseguentemente, di norma, gli aspetti vincolanti della planivolumetria verranno individuati descrittivamente nella convenzione ovvero con il supporto di specifiche tavole, mentre solo in casi particolari si procederà ad allegare il progetto alla convenzione.

Casistica

Viene identificata la seguente casistica:

1. intervento edilizio che contempla la cessione di aree e la realizzazione di opere di urbanizzazione comprese nell'intervento edilizio e ad esso direttamente pertinenti;
2. intervento edilizio che non contempla la realizzazione di opere di urbanizzazione, ma prevede solo la cessione/asservimento di aree o la loro monetizzazione.

Procedure

La procedura tracciata di seguito, alla luce della casistica sopra individuata, descrive il metodo di lavoro e i momenti istruttori salienti, riconoscendo che in relazione al potenziale alto grado di discrezionalità dello strumento, tanto più è necessario dotarsi di linearità e coerenza di metodo, chiarezza e trasparenza di criteri.

In merito si ipotizza:

- per il caso 1: l'opportunità nonché la necessità di predisporre una bozza di convenzione secondo lo schema tipo approvato dalla Giunta Comunale con delibera n. 96 del 5/6/2014;
- per il caso 2: l'opportunità di predisporre un atto unilaterale d'obbligo a seconda se si tratti di impegno a cedere/asservire l'area da destinare a servizi o di impegno a corrispondere un importo per la monetizzazione delle stesse.

Si evidenzia che i suddetti schemi – convenzione e atto unilaterale d'obbligo – sono da ritenersi indicativi e di riferimento, infatti per ogni ambito assoggettato a PCC, potranno essere introdotte nuove pattuizioni o modificati gli obblighi nel relativo atto di convenzionamento, in base alle decisioni di merito da parte dell' organo competente.

CASO COMPLESSO – 1 - con cessione aree e realizzazione opere di urbanizzazione	CASO SEMPLICE -2 - con sola cessione/asservimento di aree o sola monetizzazione
Presentazione richiesta di permesso di costruire convenzionato - PROPOSTA – alla Sezione Urbanistica con documentazione minima relativa a : <ul style="list-style-type: none"> • progetto edilizio (planivolumetrico) • progetto opere di urbanizzazione a scomputo • obblighi convenzionali 	Presentazione richiesta di permesso di costruire convenzionato - PROPOSTA – alla Sezione Urbanistica con documentazione minima relativa a: <ul style="list-style-type: none"> • progetto edilizio (planivolumetrico) • proposta di sola CESSIONE/ASSERVIMENTO AREE o della loro MONETIZZAZIONE <i>(vedi schemi allegati 1-2-3-4)</i>
La Sezione Urbanistica : <ul style="list-style-type: none"> • consulta sezioni LL.PP e Edilizia Privata in merito alla realizzazione delle opere e agli aspetti edilizi (conferenza tecnica interna) • chiede assenso all' amministrazione (assessore o Giunta) 	La Sezione Urbanistica : <ul style="list-style-type: none"> • consulta uffici LL.PP e Edilizia Privata in merito alla cessione o monetizzazione (conferenza tecnica interna) • predispone la determinazione dirigenziale con la quale si evidenzia la decisione per la cessione o per la monetizzazione, approvando il relativo schema di atto d'obbligo unilaterale
In caso di assenso, l'operatore deve: <ul style="list-style-type: none"> • integrare il progetto edilizio (eventuale) • presentare il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione • predisporre la bozza di convenzione 	
LL.PP. si occuperanno, in merito al solo progetto delle opere di urbanizzazione, di: <ul style="list-style-type: none"> • convocare la Conferenza di servizi con la partecipazione degli enti esterni per pareri • fare approvare il progetto definitivo alla Giunta • trasmettere il progetto approvato alla sezione urbanistica 	
Urbanistica si occuperà di: <ul style="list-style-type: none"> • perfezionare la bozza di convenzione da approvare in Giunta <i>(vedi schema allegato5)</i> • fa approvare dalla giunta la bozza di convenzione con allegati: <ol style="list-style-type: none"> 1. il progetto edilizio perfezionato o in alternativa il solo planivolumetrico 2. il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione <i>(come approvato)</i> 	
Stipula della convenzione	L'operatore registra l'atto d'obbligo unilaterale e consegna una copia all'ufficio edilizia
Richiesta Permessi di Costruire dell'intervento edilizio alla Sezione Edilizia Privata	In base alle decisioni assunte, l'operatore integra il progetto edilizio e fa richiesta di permesso di costruire alla sezione edilizia privata
Edilizia privata a fine istruttoria del progetto edilizio rilascia il permesso di costruire relativo all'intervento edilizio	Edilizia privata a fine istruttoria del progetto edilizio: Rilascia il permesso di costruire. In caso di sola monetizzazione, l'operatore versa la monetizzazione in unica soluzione contestualmente al pagamento del contributo di costruzione
	In caso di cessione, prima del rilascio dell'agibilità, stipula dell'atto di cessione

Documentazione minima ed elaborati progettuali

Con riferimento alla presentazione della PROPOSTA planivolumetrica degli ambiti individuati nel TUC e conseguentemente alle finalità della pianificazione e progettazione sugli stessi esplicitamente dichiarati dal PdR, l'istanza per il convenzionamento del planovolumetrico dovrà adeguatamente illustrare lo stato di fatto dei luoghi, evidenziandone le caratteristiche peculiari del contesto per sostanziare il contenuto della proposta progettuale con idonea motivazione, in coerenza con gli obiettivi prefissati.

Conseguentemente la documentazione a corredo di tale istanza, da presentare anche in formato digitale oltre una copia cartacea, sarà la seguente:

- individuazione ambito di intervento effettuata su estratto di PGT vigente, catastale, aerofotogrammetrico con evidenziazione degli eventuali vincoli esistenti
- estratto NTA del PGT vigente
- illustrazione dello stato di fatto, estesa all'immediato contesto di riferimento, in scala 1:200 in relazione alle dimensioni e particolarità dell'ambito, mediante:
 - documentazione fotografica
 - planimetrie
 - prospetti e sezioni
 - profili altimetrici e delle sezioni urbane
- relazione tecnico-descrittiva illustrante l'ipotesi progettuale nei suoi elementi qualitativi e quantitativi in relazione a tutti gli elementi evidenziati nella documentazione, con particolare riferimento agli esiti dell'analisi urbanistica del sito, agli obiettivi e all'impostazione progettuale conseguente
- rappresentazione dell'ipotesi planivolumetrica di progetto, estesa all'immediato contesto di riferimento, in scala 1:200 in relazione alle dimensioni e particolarità dell'ambito, con evidenziazione degli elementi progettuali vincolanti che potranno essere oggetto specifico del convenzionamento (ad esempio: superficie coperta, occupata-filtrante, ingombro in sottosuolo, accessi carrai, modalità di intervento, sedime, giaciture, allineamenti in pianta e in alzato, distanze da altri fabbricati, definizione di elementi di scansione di facciata, altezze, materiali, colori, cessioni per urbanizzazioni primarie direttamente pertinenti l'intervento, individuazione dello standard ceduto in luogo e delle linee fondamentali delle eventuali opere a scomputo, etc.) rispetto a quelli puramente descrittivi e che potranno quindi essere oggetto di modifiche progettuali, mediante:
 - una o più planimetrie
 - prospetti e sezioni
 - eventuali simulazioni prospettiche-asonometriche fotografiche-rendering
 - sintesi degli elementi vincolanti oggetto del convenzionamento
- tabella riassuntiva dei dati vincolanti di progetto (slp massima, ripartita laddove necessario per le varie funzioni, quantità di parcheggi, conteggio dello standard dovuto; eventuale standard dovuto in luogo; etc.) rapportati a quelli definiti dal PGT
- bozza di convenzione riportante gli elementi salienti del convenzionamento (tavole di riferimento, elementi vincolanti del progetto - qualitativi e quantitativi -, cessione di aree per urbanizzazione primaria, cessione dello standard ovvero monetizzazione dello stesso, realizzazione di opere a scomputo, etc.).

Competenze per l'approvazione del convenzionamento

competenza del dirigente preposto

- in assenza di cessioni/asservimenti di qualunque genere ovvero nei casi di esclusiva monetizzazione dell'eventuale standard (vedasi specifico schema di atto unilaterale d'obbligo)
- con previsione di cessioni/asservimenti per urbanizzazioni primarie e secondarie direttamente pertinenti l'intervento edilizio, previa trascrizione di impegno alla cessione sottoscritto dalla Parte da formalizzarsi con successivo provvedimento (vedasi specifico schema di atto unilaterale d'obbligo) senza previsione di realizzazione opere di urbanizzazione

competenza della Giunta Comunale

per tutti i PCC conformi al PGT, nello specifico:

- in presenza di cessioni per urbanizzazioni primarie e secondarie oggetto entrambe di specifiche previsioni progettuali effettuate in sede di PGT, con relativa realizzazione delle opere di urbanizzazione (vedasi specifico schema di convenzione)
- negli altri casi di cessioni per urbanizzazioni primarie e secondarie proposte dall'operatore, oggetto di specifiche previsioni effettuate in sede di attuazione, ma in conformità al PGT, con relativa realizzazione delle opere di urbanizzazione (vedasi specifico schema di convenzione)

competenza del Consiglio Comunale

per tutti i PCC non conformi al PGT.

I permessi di costruire relativi all'intervento saranno emessi a cura del Servizio Edilizia Privata a firma del dirigente del Settore, successivamente alla stipula della convenzione, sottoscritta dal Dirigente o alla registrazione dell'atto unilaterale d'obbligo secondo la casistica sopra individuata.