

IN/ARCH - Assimpredil

“Dal progetto al titolo edilizio”

Modalità diretta convenzionata
seconda serata informativa

Gaetano Lisciandra

25 marzo 2014

Natura e caratteristiche dell'atto unilaterale e della convenzione

Bozza R.E. Art. 32 - Modalità diretta convenzionata (commi 1 – 2, prima parte)

Natura e caratteristiche dell'atto unilaterale e della convenzione

1. *Sono titoli edilizi convenzionati quelli per i quali è richiesta la presentazione da parte del soggetto legittimato di un **atto unilaterale d'obbligo**, il cui contenuto sia stato verificato e assentito dall'Amministrazione comunale, ovvero è richiesta la sottoscrizione di una **convenzione**, ai sensi dell'Articolo 11 della legge 241/1990 e s.m.i.*
2. *E' previsto il ricorso all'**atto unilaterale** d'obbligo nei casi in cui la **dichiarazione di volontà del soggetto legittimato sia sufficiente a realizzare l'effetto giuridico conforme all'intento del dichiarante. E' previsto il ricorso alla **convenzione** nei casi in cui l'effetto giuridico si produce con il concorso delle **dichiarazioni di volontà del soggetto legittimato e dell'Amministrazione Comunale*****

Regolamentazione degli aspetti tipologici e planivolumetrici

Bozza R.E. Art. 34 - Convenzionamento tipologico e planivolumetrico

1. Sono soggetti alla sottoscrizione di un **atto d'obbligo** gli interventi che prevedono la **regolamentazione degli aspetti tipologici e planivolumetrici, in relazione alla modifica di sagoma e/o di sedime e/o alla tipologia di intervento nonché allo scostamento dalle previsioni morfologiche fissate dal PGT. Il soggetto legittimato deve motivare le ragioni delle scelte effettuate nel progetto che mediante la sottoscrizione dell'atto d'obbligo si impegna a realizzare nel rispetto del parere vincolante della Commissione per il Paesaggio.**

2. Sono soggetti a preventiva sottoscrizione di una **convenzione** con l'Amministrazione comunale gli interventi che contemplino una **disciplina dell'assetto planivolumetrico e delle tipologie edilizie a superamento delle prescrizioni relative all'ambito vincolato situato tra il Naviglio Grande e Pavese.**

Articoli della bozza di R.E. che disciplinano gli interventi soggetti alla disciplina del convenzionamento o dell'atto d'obbligo

- **ZONE A E B DI RECUPERO (EX B2)** **Art. 32.3**
- **UTILIZZO E TRASFERIMENTO DI DIRITTI EDIFICATORI -** **Art. 33**
- **CONVENZIONAMENTO TIPOLOGICO E PLANIVOLUMETRICO** **Art. 34**
- **CESSIONE DI AREE, REALIZZAZIONE DI OPERE A SCOMPUTO E CONFERIMENTO DI DOTAZIONI TERRITORIALI PER SERVIZI** **Art. 35**
- **REALIZZAZIONE EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE** **Art. 36**
- **CONVENZIONAMENTO DELLE FUNZIONI COMMERCIALI** **Art. 37**
- **INTERVENTI IN AREE COMPRESSE TRA 5.000 mq E 15.000 mq (Ricompresi nella casistica di cui all'art. 35?)** **?**

Casistica degli interventi soggetti alla disciplina degli aspetti tipologici e planivolumetrici (1)

Interventi edilizi con cambio di destinazione d'uso qualora comportino modifica della sagoma (art. 5.3 NdA PdR);

Interventi che superano l'indice fondiario di 7 mc/mq (art. 11.3.1.c NdA PdR)

Procedura concorsuale (Art. 11.15 NdAPdR, art. 8 Bozza R.E.)

(Sempre o solo nei casi che già richiedono il
convenzionamento?)

Interventi ricadenti nei nuclei di antica formazione (NAF), qualora sia dimostrata l'impossibilità dell'attuazione delle previsioni stabilite dall'art. 13.3.a e 13.3.b,

- a. mantenimento o ripristino delle **cortine edilizie** o completamento **del fronte continuo**; la costruzione in cortina deve arrivare **sino alla linea di altezza dell'edificio più basso adiacente alla costruzione**; laddove quest'ultimo fosse più basso rispetto all'altezza esistente é fatto salvo il mantenimento dell'altezza esistente;*
- b. recupero e realizzazione di **corti, cortili e giardini**.*

Casistica degli interventi soggetti alla disciplina degli aspetti tipologici e planivolumetrici (2)

Interventi ricadenti nei nuclei di antica formazione (NAF), qualora sia richiesto il passaggio dalle categorie di intervento “b” e “c”:

- a. i complessi edilizi con valore storico-architettonico intrinseco;*
- b. la composizione architettonica e vegetale con carattere storico-artistico testimoniale;*

a quella della lettera “d” dell’art. 12.2:

- d. gli immobili con valore estetico-culturale-ambientale.*

Interventi di Nuova costruzione, Sostituzione edilizia, Ristrutturazione edilizia e urbanistica con cambio di destinazione d’uso ricadenti nei NAF (art. 11.3.1.d NdA PdR);

Interventi di Nuova costruzione, Sostituzione edilizia, Ristrutturazione edilizia, all’interno di un Ambito a Disegno Urbano Riconoscibile (ADR) compreso in un Insieme urbano unitario, come da art. 15.6 NdA PdR;

Casistica degli interventi soggetti alla disciplina degli aspetti tipologici e planivolumetrici (3)

Interventi ricadenti in Ambiti a Disegno Riconoscibile (ADR), qualora si opti per soluzioni morfologiche diverse da quelle stabilite dagli artt. 15.2.a, 15.2.c:

15.2.a. *la costruzione in cortina deve arrivare sino alla linea di altezza dell'edificio più basso adiacente alla costruzione; laddove quest'ultimo fosse più basso rispetto all'altezza esistente é fatto salvo il mantenimento dell'altezza esistente;*

~~**b.** Edificazione nei cortili.~~

c. *in presenza di frontespizi ciechi l'edificazione deve essere in aderenza, salva la dimostrazione di impossibilità.*

Interventi ricadenti in Ambiti a Disegno Riconoscibile (ADR) compresi nei Tessuti urbani a impianto aperto, come da art. 15.3

15.3 *Nei Tessuti urbani a impianto aperto gli interventi edilizi diretti mantengono gli allineamenti in rapporto alle edificazioni preesistenti sullo spazio pubblico.*

Casistica degli interventi soggetti alla disciplina degli aspetti tipologici e planivolumetrici (4)

Interventi ricadenti in Ambiti a Disegno Riconoscibile (ADR) /Tessuti urbani della città giardino, come da art. 15.4

15.4 *Nei Tessuti urbani della **città giardino** gli interventi edilizi diretti mantengono i caratteri morfologici del tessuto: tipologie edilizie, allineamenti, numero dei piani dell'eventuale edificio preesistente, oggetto dell'intervento.*

Interventi in edifici appartenenti alla Tipologia rurale, come da art. 15.5

15.5 *Nella **Tipologia rurale** gli interventi edilizi diretti possono utilizzare il volume fisico esistente, facendo ricorso a diritti edificatori perequati, con il mantenimento delle caratteristiche originarie dell'edificio.*

Casistica degli interventi soggetti alla disciplina degli aspetti tipologici e planivolumetrici (5)

Interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione in edifici ricadenti
negli Insiemi urbani unitari, come da art. 15.6

15.6 *Negli **Insiemi urbani unitari** gli interventi di **ristrutturazione edilizia** e gli **interventi di nuova costruzione** sono ammessi secondo le modalità previste dal precedente art. 11 e comunque non possono essere realizzati mediante modalità diretta non convenzionata in quanto gli aspetti tipologici-morfologici-planivolumetrici costituiscono oggetto di convenzionamento*

Documentazione per convenzionamento/atto d'obbligo

Bozza R.E. Art. 32 – Modalità diretta convenzionata (comma 5, prima parte)

(...)

*5. La domanda di permesso di costruire o la presentazione del titolo abilitativo deve essere **corredata, oltre che dalla documentazione richiesta per il progetto edilizio**, anche da quella di seguito indicata, e oggetto di dettaglio e aggiornamento sul sito web del Comune:*

Documentazione per convenzionamento/atto d'obbligo

Bozza R.E. Art. 32 - Modalità' diretta convenzionata (comma 5, seconda parte)

- a) *uno schema di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione (...);*
- b) **documentazione progettuale afferente ogni contenuto da disciplinare e a titolo di esempio:**
 - (i) *aspetti tipologici, morfologici e planivolumetrici;*
 - (ii) *il progetto dell'intervento edilizio privato;*
 - (iii) *progetti definitivi delle eventuali opere di urbanizzazione e/o attrezzature di interesse pubblico;*
 - (iv) *servizi da realizzare/gestire/convenzionare;*
 - (v) *azioni volte al miglioramento complessivo delle attività produttive in essere;*
 - (vi) *gli interventi di mantenimento e restauro di interi immobili di interesse storico e artistico di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. finalizzati alla conservazione del loro uso ed utilità pubblica, nelle ipotesi previste dalla normativa legislativa e regolamentare.*

Atto d'obbligo/convenzione e titolo edilizio Istruttoria preliminare

Bozza R.E. Art. 32 – Modalità diretta convenzionata (commi 7 e 9)

*7. Fermo restando il procedimento di cui ai commi 2, 3, e 4, di cui al precedente Articolo 27 (Permesso di costruire), l'assenso dell'**atto unilaterale d'obbligo** da parte dell'Amministrazione Comunale o la stipula della **convenzione** sono **presupposti** per il perfezionamento dei titoli edilizi; detti atti, registrati e trascritti, **costituiscono parte sostanziale ed integrante** dei titoli abilitativi.*

(....)

*9. E' fatta salva la facoltà di procedere alle **verifiche preliminari facoltative** di cui all'art. 39 (Istruttoria preliminare facoltativa).*

Istruttoria preliminare facoltativa (1)

Bozza R.E Art. 39 - Istruttoria preliminare facoltativa

*Il soggetto interessato, **prima** della presentazione del **progetto edilizio** e dei **progetti definitivi delle opere di urbanizzazione e attrezzature per servizi**, nonché della definizione dell'atto d'obbligo o della convenzione, (...) può **presentare istanza** agli uffici competenti per **l'attivazione di un procedimento istruttorio preliminare** che consenta l'individuazione delle **linee fondamentali**, **gli elementi caratterizzanti** l'intervento e la **fattibilità** dello stesso (indicazioni per la scelta dei servizi, attrezzature e urbanizzazioni necessarie, **gli indirizzi per la progettazione**, **le indicazioni e gli elementi per la definizione dell'atto d'obbligo o degli accordi convenzionali con l'Amministrazione**) e/o la **definizione di un progetto preliminare delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature per servizi**.*

Istruttoria preliminare facoltativa (2)

Bozza R.E Art. 39 - Istruttoria preliminare facoltativa

*Nei casi in cui il soggetto legittimato presenti un'istanza che proponga degli **scostamenti dalle previsioni morfologiche** fissate dal Piano di Governo del Territorio o comunque rientri in **una delle ipotesi di cui all'Articolo 34 (Convenzionamento tipologico e planivolumetrico)**, deve indicarlo espressamente nella richiesta. In questi casi **il progetto preliminare dovrà essere accompagnato da una relazione adeguatamente motivata in merito alle necessita degli scostamenti proposti e/o relazione storico documentale che dovrà essere positivamente valutata dalla Commissione per il Paesaggio.***

Istruttoria preliminare facoltativa (3)

Bozza R.E Art. 39 - Istruttoria preliminare facoltativa

Gli esiti di questa fase preliminare, che ove necessario potrà prevedere anche la convocazione di una Conferenza dei Servizi preliminare, ai sensi dell'Art. 14 – bis della legge n.241/1990 e l'acquisizione del parere della Commissione per il paesaggio, nei casi previsti, saranno riportati in un provvedimento i cui contenuti di accertamento e definizione saranno, ove possibile, reiterati senza ulteriore istruttoria nel procedimento definitivo per il rilascio del titolo.

Detto provvedimento ha validità di nove mesi dalla sua comunicazione.

*Il procedimento si dovrà concludere entro 30 giorni; nei casi di **particolare complessità** (es. coinvolgimento di più settori o necessita di Conferenza dei Servizi) dovrà concludersi entro 120 giorni dalla presentazione.*

Considerazioni sugli aspetti tipologici e planivolumetrici da regolamentare con la convenzione o con l'atto unilaterale d'obbligo

• **Identificazione degli elaborati da presentare e dei loro contenuti**

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N° 97 DEL 2006 (Estratto)

1.2 L'attuazione dell'intervento edilizio avrà luogo in conformità alle pattuizioni contenute nella presente convenzione, della quale fanno parte integrante le premesse nonché i documenti ed elaborati tecnici, allegati sotto le lettere

elencazione indicativa

all.to D) – Disegno scala 1: Planivolumetrico Inserito nel contesto;

all.to E) – Disegno scale diverse: Inquadramento Urbanistico-Tavole Storiche;

all.to F) – Disegno scala 1: Verifiche distanze-altezze-corti e cortili;

all.to G) – Disegno scala 1: Calcolo Analitico SLP

all.to H) – Prospetti;

all.to I) – Planimetria Catastale;

all.to L) – Atto di compra-vendita;

all.to M) – Certificato Urbanistico;

all.to N) –

Considerazioni sugli aspetti tipologici e planivolumetrici da regolamentare con la convenzionare o con l'atto unilaterale d'obbligo

- **Identificazione preventiva degli aspetti tipologici e planivolumetrici da sottoporre a regolamentazione (catalogo/repertorio)**

Ambito di intervento

Categoria di intervento

Dati quantitativi Aree di cessione e/o asservimento

Caratteristiche tipologiche dell'edificio

Considerazioni sugli aspetti tipologici e planivolumetrici da regolamentare con la convenzionare o con l'atto unilaterale d'obbligo

Identificazione preventiva degli aspetti tipologici e planivolumetrici da sottoporre a regolamentazione(catalogo/repertorio)

Sagoma di ingombro al suolo

Distanze da edifici confinanti

Altezze in metri e/o in numero massimo piani fuori terra

Attacco a fronti ciechi

Allineamenti in pianta verso lo spazio pubblico

Allineamenti in alzato verso gli spazi pubblici con indicazione degli sporti

Allineamenti in altezza rispetto edifici adiacenti

Aperture visuali

Considerazioni sugli aspetti tipologici e planivolumetrici da regolamentare con la convenzionare o con l'atto unilaterale d'obbligo (1)

Identificazione preventiva degli aspetti tipologici e planivolumetrici da sottoporre a regolamentazione (catalogo/repertorio)

Connessioni con spazio pubblico

Uso piano terra, se l'edificio è allineato su strada

Porticati pubblici o di uso pubblico

Posizione accessi carrai e pedonali

Caratteristiche recinzioni su spazio pubblico

Sistemazioni a verde su spazio pubblico

Contenuti dei progetti definitivi opere di urbanizzazione secondo le Linee Guida Comunali (Del.1345/2013)

Considerazioni sugli aspetti tipologici e planivolumetrici da regolamentare con la convenzione o con l'atto unilaterale d'obbligo (2)

- **Esatta e univoca indicazione degli aspetti tipologici e planivolumetrici regolamentati e degli scostamenti consentiti dall'atto d'obbligo o dalla convenzione**

Distinzione tra elementi progettuali architettonico – edilizi e aspetti tipologici e planivolumetrici

- **Efficacia anche ai fini del rispetto dell'art. 9, ultimo comma del D.M. 1444/1968** «Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche»

Interventi che ricadono in aree comprese tra 5.000 mq e 15.000 mq art. 11 NdA PdR - Attuazione del piano

(...)

3. *Per gli interventi di nuova costruzione, nonché per gli interventi di sostituzione e per gli interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica che comportino entrambi cambio di destinazione d'uso da funzioni urbane produttive verso altre funzioni urbane, (...) l'attuazione avviene sulla base di tre soglie dimensionali riferite alla superficie dell'area di intervento, che non tiene conto di eventuali frazionamenti proprietari successivi alla data di adozione del PGT, come di seguito specificato:*

3.1 (...)

3.2 *su aree di intervento con superficie compresa tra 5.000 mq e 15.000 mq: con modalità diretta convenzionata (...)*

3.3 *su aree di intervento con superficie maggiore a 15.000 mq: mediante piani attuativi di iniziativa sia pubblica sia privata o mista (...)*

Considerazioni sui permessi di costruire convenzionati per interventi su aree comprese tra 5.000 mq e 15.000 mq (1)

Il **Permesso di Costruire Convenzionato** e il **P.A.** sono entrambi strumenti attuativi del PGT ma **non sono del tutto equivalenti e intercambiabili.**

Il PdC potrebbe presentare delle **criticità, sia sotto l'aspetto giuridico, sia sotto quello urbanistico e operativo**, nella gestione di interventi **complessi e di grandi dimensioni** come possono essere quelli realizzabili in aree che tra 5.000 mq e 15.000:

- **Pluralità di edifici e presenza di funzioni e interventi diversi**
- **Entità e diversificazione delle opere di urbanizzazione**
- **Termine unico di inizio e fine lavori**
- **Entità del contributo di costruzione**
- **Pubblicità dell'atto urbanistico**
- **VAS**

Considerazioni sui permessi di costruire convenzionati per interventi su aree comprese tra 5.000 mq e 15.000 mq (2)

Riflessioni aperte

- **Differenziazione dell'istituto del PdC convenzionato**
 - Una sola convenzione per più PdC convenzionati ad attuazione differenziata?
 - Accordo quadro con più PdC convenzionati ad attuazione differenziata?
 - Come risolvere il problema della pubblicità e della VAS?
- **Utilizzo «volontario» del PA anche sotto la soglia dei 15.000 mq**