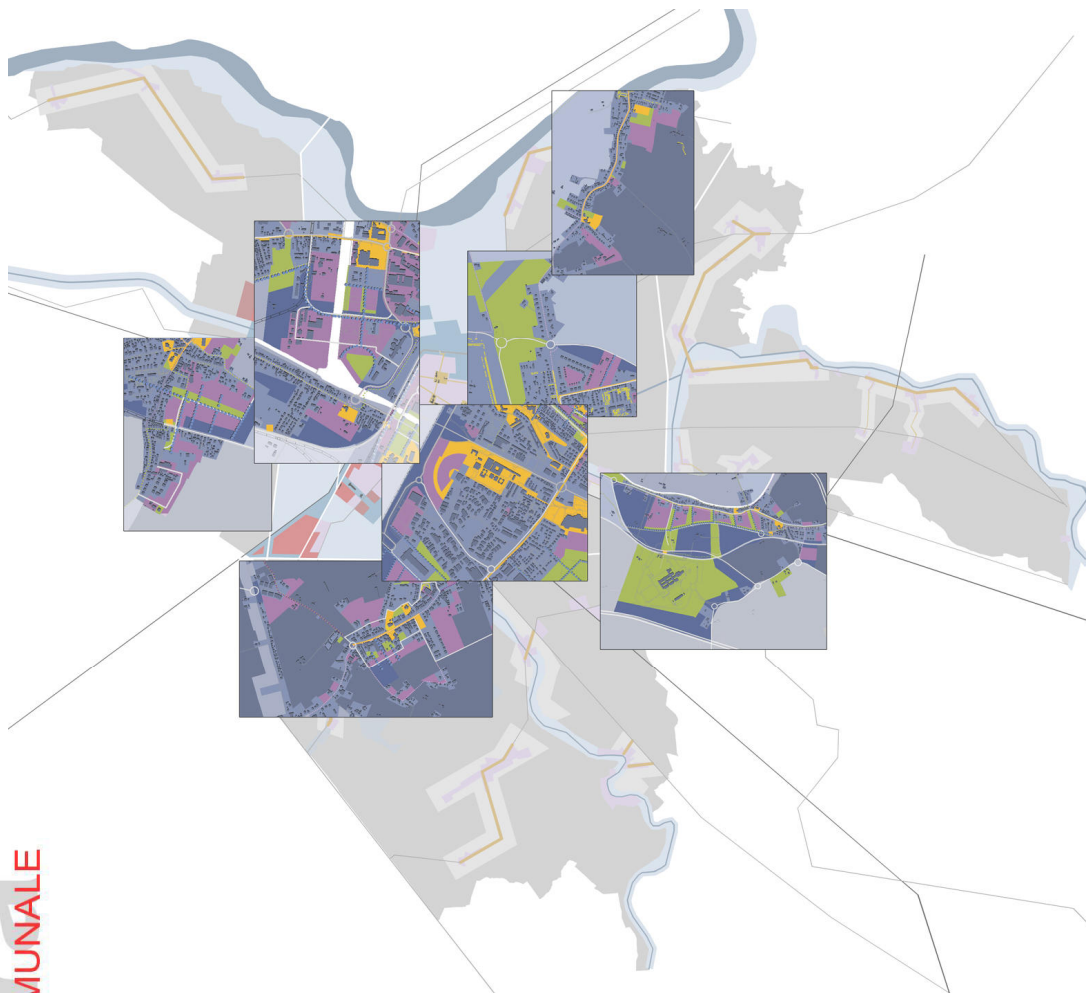




COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



POC ferrara
PIANO OPERATIVO COMUNALE

PIANO OPERATIVO COMUNALE

Elaborato 9 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

approvato il 07/04/2014 con delibera consiliare PG. 20451/14

Nuovo piano urbanistico di Ferrara Piano Operativo Comunale

adottato con delibera consiliare P.G. 82532 del 28/10/2013
approvato con delibera consiliare P.G. 20451 del 07/04/2014

Tiziano Tagliani, sindaco

Roberta Fusari, assessore all'urbanistica

Fulvio Rossi, direttore tecnico

Davide Tumiatì, capo settore pianificazione territoriale

Antonio Barillari, coordinatore

Andrea Ansaloni, Andrea Chieregatti, Marco Gardesani, Antonella
Maggipinto, Patrizia Masola, Silvia Mazzanti, Cristiano Rinaldo,
Enrico Simoni

Aspetti giuridici

Federico Gualandi

Aspetti estimativi

Antonella Faggiani

Quadro conoscitivo demografico ed economico

Stefania Agostini, Franco Beneventi

Indagini catastali

Patrizia Blasi, Daniele Bonsi, Sibilla Cazzanti, Alessio Resca

Quadro conoscitivo geologico

Marco Stefani

con Luca Minarelli

Analisi di rischio sismico

Vincenzo Fioravante

con Daniela Giretti

Quadro conoscitivo sulla contaminazione dei suoli

Ivano Graldi, Lorella Dall'Olio, Monica Bizzi

Indice

TITOLO I REGOLE GENERALI	pag.
Capo I Norme Preliminari	
Art. 1 - Oggetto e finalità del Piano Operativo Comunale	5
Art. 2 - Composizione del POC	6
Art. 3 - Definizioni tecniche	6
TITOLO II - TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO	
Capo I – Obiettivi e linee strategiche	
Art. 4 – Obiettivi del presente POC	7
Art. 5 - Linee strategiche per la qualità urbana	8
Capo II – Prestazioni degli insediamenti e delle opere edilizie	
Art. 6 – Norme generali	9
Art. 7 - Sostenibilità degli insediamenti	9
Art. 8 – Inserimento nel contesto	9
Art. 9 – Progettazione delle aree pubbliche	10
Art. 10 - Progetto della viabilità e dei parcheggi pubblici e privati	10
Art. 11 – Prestazioni delle opere edilizie	11
Capo III - Regole specifiche per i luoghi	
Art. 12 - Disciplina urbanistica degli interventi	11
Art. 13 - Potenzialità edificatorie e diritti edificatori	12
Art. 14 - Usi	13
Art. 15 - Beni culturali ed ambientali	13
Art. 16 - Vincoli idraulici e idrogeologici	13
Art. 17 - Distacchi e rispetti	13
Art. 18 - Progetto urbanistico	13
Art. 19 – PUA previgenti	15
Art. 20 - Aree escluse dal 1° POC	15
Art. 21 – Coordinamento fra strumenti urbanistici	15
Capo IV – La città pubblica	
Art. 22 – Coordinamento fra interventi pubblici e privati	16
Art. 23 – Opere e servizi pubblici e di interesse pubblico	16
Art. 24 – Vincoli espropriativi	16
Art. 25 – Fattibilità economico finanziaria e tempi di attuazione	17
Capo V – Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale	
Art. 26 – Sostenibilità ambientale e territoriale degli interventi	17
TITOLO III REGOLE PER LE PROCEDURE	
Capo I Norme generali	
Art. 27 – Attuazione degli interventi previsti dal POC	19
Art. 28 – Procedure edilizie	19
Capo II Piani Urbanistici Attuativi	
Art. 29 – Piano Urbanistico Attuativo (PUA) - definizione	19
Art. 30 – PUA di iniziativa privata – presentazione	19
Art. 31 – PUA di iniziativa privata – istruttoria	21
Art. 32 – PUA di iniziativa privata – approvazione	22
Art. 33 – PUA di iniziativa privata – varianti	23
Art. 34 – PUA di iniziativa pubblica - adozione	24
Art. 35 – PUA di iniziativa pubblica – approvazione	24
Art. 36 – PUA di iniziativa pubblica in variante al POC	25

Art. 37 – Assoggettabilità a VALSAT dei PUA	25
Art. 38 – Convenzione per l’attuazione del PUA	25
Art. 39 – Concorso dei soggetti attuatori nella realizzazione delle dotazioni territoriali	25

TITOLO IV DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 40 - Entrata in vigore ed efficacia delle disposizioni	27
Art. 41 - Salvaguardia	27
Art. 42 – Agevolazioni per la ripresa dell’attività post sisma	27
Art. 43 – Riferimenti a disposizioni sovraordinate	28

TITOLO I REGOLE GENERALI

CAPO I Norme preliminari

Art. 1 - Oggetto e finalità del Piano Operativo Comunale

1. Il presente Piano Operativo Comunale (POC) individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni dalla data della sua approvazione.

2. In particolare, per attuare le scelte generali del PSC vigente, il presente POC:

- seleziona gli ambiti o le porzioni di ambito nei quali realizzare nell'arco temporale di cinque anni interventi di nuova urbanizzazione e di sostituzione o riqualificazione tra tutti quelli individuati dal PSC vigente;
- definisce i Comparti Perequativi di Attuazione, comprensivi di aree da riqualificare o per nuovi insediamenti, e di aree destinate ad attrezzature e spazi collettivi, a dotazioni ecologiche ambientali o ad aree agricole periurbane di riqualificazione ambientale;
- definisce i diritti edificatori delle aree comprese nei Comparti Perequativi di Attuazione, in conformità con le Classi omogenee dei Suoli individuate dal PSC vigente e secondo i criteri definiti nel RUE vigente;
- comprende le aree interessate da PUA previgenti, facendone salvi i relativi diritti acquisiti;
- localizza le principali opere pubbliche previste nel quinquennio e, in particolare, quelle che presuppongono procedure espropriative;
- effettua una valutazione dei fabbisogni comunicativi e degli adeguamenti infrastrutturali eventualmente necessari per i servizi di comunicazione a banda larga;
- individua le quote e le tipologie di risposta al fabbisogno abitativo e assegna i diritti edificatori necessari alla realizzazione delle quote di edilizia sociale che il Comune ritiene necessario immettere sul mercato per far fronte alla domanda; la definizione dei comparti edificatori tiene conto della quota di edilizia sociale che il Comune ritiene necessaria per ciascun comparto.

3. Il presente POC programma la contestuale realizzazione e completamento degli interventi di trasformazione e delle connesse dotazioni territoriali e infrastrutture per la mobilità.

4. Il presente POC si coordina con il bilancio pluriennale comunale ed ha il valore e gli effetti del programma pluriennale di attuazione, di cui all'art. 13 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10¹. Esso costituisce strumento di indirizzo e coordinamento per il programma triennale delle opere pubbliche e per gli altri strumenti comunali settoriali, previsti da leggi statali e regionali.

5. Il presente POC comprende l'individuazione delle aree destinate agli insediamenti produttivi, nonché delle aree per gli impianti di distribuzione dei carburanti, ai sensi del D.Lgs. 11 febbraio 1998, n. 32².

6. Il Titolo I delle presenti Norme Tecniche di Attuazione del POC comprende le norme generali ed i riferimenti per le definizioni tecniche.

7. Il Titolo II contiene le norme urbanistiche che disciplinano le trasformazioni nelle aree demandate per l'attuazione a POC dal vigente PSC.

8. Il Titolo III stabilisce le norme procedurali per l'attuazione degli interventi.

9. Il Titolo IV comprende le disposizioni finali e transitorie.

Art. 2 - Composizione del POC

1. Il POC è composto da una serie di elaborati che si articolano in "illustrativi" e "normativi" in funzione del livello di prescrittività dei contenuti.

2. Gli elaborati "illustrativi" hanno lo scopo di rappresentare e descrivere le principali scelte del POC; a tal fine essi non hanno contenuti cogenti ma costituiscono un valido strumento per una corretta interpretazione delle previsioni di Piano. Sono elaborati illustrativi:

QC - INTEGRAZIONE AL QUADRO CONOSCITIVO;

1 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA.

3. Sono elaborati normativi, oltre alle presenti Norme Tecniche di Attuazione:

2 - DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITÀ URBANA (DPQU);

3.n - ACCORDI CON I SOGGETTI ATTUATORI;

4.n - SCHEDE DI COMPARTO 1:5.000;

5.n - LOCALIZZAZIONE DELLE OPERE E DEI SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO 1:25.000;

5a - LOCALIZZAZIONE DELLE OPERE E DEI SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO - CENTRO STORICO 1:10.000;

6a.n - VINCOLI PREORDINATI ALL'ESPROPRIO 1:2.000;

6b - ELENCO DEI PROPRIETARI DELLE AREE ASSOGGETTATE A VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO;

7 - RAPPORTO AMBIENTALE DI VALSAT.

4. Sono altresì elaborati illustrativi:

8 - RELAZIONE SULLE CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ ECONOMICO-FINANZIARIA DEI PRINCIPALI INTERVENTI e AGENDA DI ATTUAZIONE DEL POC;

nonché i seguenti elaborati grafici che coordinano le corrispondenti tavole del RUE vigente con le previsioni del presente POC:

RP4.n - DESTINAZIONI D'USO 1:10.000

RP5.n - BENI CULTURALI E AMBIENTALI 1:10.000

RP5a - BENI CULTURALI E AMBIENTALI - CENTRO STORICO DI FERRARA 1:5.000

RP6.n - REGOLE PER LE TRASFORMAZIONI 1:10.000.

5. Gli elaborati grafici sopra elencati costituiscono riferimento probante limitatamente alle grafie introdotte dal presente POC e dal RUE vigente, riportate nella relativa legenda; per quanto riguarda gli edifici, le strade e le altre indicazioni riportate nelle basi cartografiche (catastali o aerofotogrammetriche), gli elaborati del POC non costituiscono certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizioni, né della legittima esistenza degli oggetti rappresentati.

6. Il Comune si riserva di aggiornare periodicamente le mappe digitali che costituiscono la base cartografica su cui è rappresentato il POC, senza che ciò comporti variante al POC.

Art. 3 - Definizioni tecniche

1. I parametri ed i termini urbanistici ed edilizi, le destinazioni d'uso degli edifici e degli immobili e gli interventi edilizi per l'attuazione del presente POC e dei relativi provvedimenti di attuazione sono definiti negli Allegati 1 e 2 al vigente RUE e s.m.i..

2. Gli artt. 4, 5 e 6 del vigente RUE e s.m.i. si intendono qui integralmente richiamati.

TITOLO II - TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO

CAPO I – Obiettivi e linee strategiche

Art. 4 – Obiettivi del presente POC

1. Il presente POC, nell'individuare e disciplinare gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di validità, riconosce la qualità e la complessità della città e del territorio esistenti, lasciatici in eredità dallo stratificarsi nel tempo degli interventi dell'uomo e riconosciuti patrimonio dell'Umanità dall'Unesco, individuando le regole e le azioni perché gli interventi contemporanei possano contribuire all'ulteriore innalzamento della qualità complessiva e dando attuazione alle proposizioni guida del vigente PSC:

- a. *Lavorare sulla città esistente*
- b. *Espandere il centro, ovvero portare la qualità del centro al resto della città*
- c. *Stabilire reti e connessioni.*

2. A tal fine, il POC disciplina gli usi e le trasformazioni ammissibili per le parti di territorio selezionate fra quelle specificatamente individuate dal PSC, informandosi ai seguenti obiettivi generali:

- promuovere un ordinato sviluppo del territorio, dei tessuti urbani e del sistema produttivo;
- assicurare che i processi di trasformazione siano compatibili con la sicurezza e la tutela dell'integrità fisica, con l'identità culturale del territorio e con la progettazione complessa e successiva del territorio nel tempo;
- disciplinare l'insediamento delle attività economiche, applicando il principio di libertà di accesso, di organizzazione e di svolgimento e contemperandolo con le esigenze connesse alla tutela della salute, dei lavoratori, dell'ambiente e dei beni culturali;
- migliorare la qualità della vita e la salubrità degli insediamenti urbani;
- salvaguardare le zone ad alto valore ambientale, biologico, paesaggistico e storico;
- promuovere interventi di valorizzazione paesaggistica e ambientale del territorio rurale, anche mediante l'insediamento di attività di servizio alle persone, ricreative e per il tempo libero;
- ridurre la pressione degli insediamenti sui sistemi naturali e ambientali anche attraverso opportuni interventi di riduzione e mitigazione degli impatti;
- promuovere il miglioramento della qualità ambientale, architettonica e sociale del territorio urbano, attraverso interventi di riqualificazione del tessuto esistente;
- incentivare la sostituzione dei tessuti insediativi esistenti ovvero la loro riprogettazione, riorganizzazione e riqualificazione, recuperando la trama ed il concatenarsi dei segni materiali e virtuali dei luoghi (rapporto pieni e vuoti, legami prospettici e simbolici), al fine di limitare il consumo di nuovo territorio in una città che ripensa se stessa;
- promuovere l'efficienza energetica e l'utilizzazione di fonti energetiche rinnovabili, allo scopo di contribuire alla protezione dell'ambiente e allo sviluppo sostenibile.

3. Il presente POC, in coerenza con il Piano Territoriale Regionale, si pone altresì l'obiettivo di concorrere a ripristinare ed accrescere, dopo i danni provocati dal sisma del 2012 e dalla crisi economica degli ultimi anni, il capitale territoriale, inteso come risultato dell'interazione dei

capitali cognitivo, sociale, insediativo-infrastrutturale, ecosistemico e paesaggistico, al fine di migliorare lo stato di benessere reale della popolazione, il livello della competitività del sistema, la sostenibilità del modello di sviluppo e la sua resilienza agli eventi naturali ed ai cicli congiunturali.

4. In un quadro di competizione economica globale che è anche competizione di città, il presente POC propone di investire al fine di migliorare la città e il suo territorio, renderli più belli e accoglienti, non solo per migliorare la qualità della vita dei cittadini e delle cittadine, ma anche al fine di attrarre interesse e investimenti dall'esterno e di costruire rapporti di collaborazione con altre città e territori.

5. Il presente POC intende altresì concorrere a creare le condizioni per un rilancio dell'economia locale, a partire dai settori innovativi della *green economy*, il cui cuore è costituito dal risparmio energetico e dalla graduale sostituzione delle fonti energetiche fossili con le energie rinnovabili e che, più in generale, chiede di incorporare la logica del limite, della responsabilità sociale, dell'uso razionale delle risorse, dell'implementazione della ricerca e della conoscenza al servizio dell'uomo nelle strategie di crescita, profitto e sviluppo, verso una società in cui non solo la produzione, ma il consumo e gli stili di vita siano coerenti con il principio della sostenibilità ambientale.

Art. 5 - Linee strategiche per la qualità urbana

1. Per perseguire i fini di cui al precedente articolo 4, il POC mette in campo azioni articolate secondo le linee strategiche individuate dal PSC vigente:

- La città verde;
- L'acqua come risorsa;
- Abitare a Ferrara;
- Centro Storico;
- Ferrara città universitaria.

2. Il Documento Programmatico per la Qualità Urbana (DPQU) allegato al presente POC individua e descrive le azioni previste dal presente POC per perseguire tali linee strategiche e le articola nelle diverse strutture insediative individuate dal vigente PSC.

2. In particolare, il DPQU riporta:

- a. l'individuazione dei fabbisogni abitativi e di aree per attività produttive e terziarie, di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità e per i servizi tecnologici;
- b. la definizione degli elementi di identità territoriale da salvaguardare;
- c. gli obiettivi di miglioramento dei servizi, di qualificazione degli spazi pubblici, di benessere ambientale e di mobilità sostenibile;
- d. le azioni programmate nel quinquennio di validità al fine di perseguire le linee strategiche individuate dal PSC;
- e. i contenuti fisico morfologici, sociali ed economici.

3. Per ogni struttura insediativa, il DPQU riporta:

- a. una descrizione della struttura;
- b. gli obiettivi di trasformazione della struttura individuati dal PSC vigente;
- c. lo stato di attuazione del PSC;
- d. l'elenco degli interventi che vengono inseriti nel presente 1° POC;
- e. il dimensionamento abitativo, per le dotazioni di attrezzature e spazi collettivi, per l'edilizia residenziale sociale, per le dotazioni ecologiche;
- f. l'elenco dei principali interventi per le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;

- g. gli elementi di miglioramento del benessere ambientale;
- h. gli interventi di rilievo ecologico e per la riqualificazione del paesaggio;
- i. una sintesi delle linee d'azione del 1° POC in relazione alla struttura insediativa.

CAPO II – Prestazioni degli insediamenti e delle opere edilizie

Art. 6 – Norme generali

1. Laddove non in contrasto con le specifiche disposizioni previste per i singoli comparti dalla scheda di comparto, dagli accordi sottoscritti con il Comune e dalle norme di cui al successivo Capo III, la progettazione dei PUA dovrà rispettare le norme di cui agli articoli successivi.
2. Si rinvia altresì alle norme comprese negli artt. da 70 a 77 del RUE vigente.

Art. 7 - Sostenibilità degli insediamenti

1. **Distribuzione degli insediamenti.** La progettazione dell'assetto urbanistico dovrà essere volta a ottimizzare l'utilizzo passivo dell'energia solare, al fine di garantire le migliori prestazioni, in termini di riscaldamento, raffrescamento, illuminazione, ecc., per le diverse funzioni insediate, curando in particolare l'orientamento della viabilità, dei lotti e conseguentemente degli edifici sulla base di un'analisi del sito attenta agli aspetti microclimatici; in particolare, il progetto dovrà tendere a:

- a. garantire un buon accesso alla radiazione solare per tutti gli edifici;
- b. trarre vantaggio dai venti prevalenti estivi per strategie di ventilazione/raffrescamento naturale degli edifici e delle aree di soggiorno esterne
- c. predisporre adeguate schermature di edifici ed aree di soggiorno esterne (piazze, giardini...) dai venti prevalenti invernali.

2. **Sistema del verde.** Il sistema del verde pubblico e privato deve essere progettato evitando soluzioni disorganiche, localizzazioni poco fruibili e funzionalmente marginali, aree eccessivamente frazionate, difficoltà di manutenzione; il soddisfacimento degli standard quantitativi stabiliti dal presente POC e dalle norme vigenti andrà accompagnato con soluzioni progettuali volte a mitigare il microclima dell'insediamento, salvaguardare e valorizzare la flora e il paesaggio del luogo, scegliendo preferibilmente essenze locali non allergizzanti, a bassa manutenzione e a contenuto consumo idrico, secondo le indicazioni del vigente Regolamento del Verde pubblico e privato; le norme tecniche di attuazione dei PUA dovranno altresì contenere norme per la dotazione di verde e la sistemazione degli spazi aperti privati finalizzate all'incremento della biomassa urbana per la mitigazione del microclima e per il miglioramento del comfort termico degli insediamenti.

Art. 8 – Inserimento nel contesto

1. L'assetto planivolumetrico dell'insediamento andrà definito in rapporto al contesto di riferimento e, in particolare, ai caratteri strutturanti del paesaggio alla scala locale e territoriale, ai caratteri morfologici e orografici del sito, alle morfologie insediative esistenti, alle preesistenze ed emergenze significative da salvaguardare.
2. Il progetto di PUA dovrà favorire relazioni di continuità con i tessuti insediativi circostanti, tenendo conto adeguatamente delle morfologie e tipologie dei tessuti esistenti (dimensioni, densità, orientamento degli

isolati e degli elementi costitutivi della morfologia urbana, assi di strutturazione).

3. I margini urbani andranno caratterizzati attraverso la progettazione delle relazioni fra spazio urbano e spazio rurale, con la definizione dei rapporti reciproci e dei bordi di contatto, secondo punti di vista dalla campagna verso la città e viceversa.

Art. 9 – Progettazione delle aree pubbliche

1. Le relazioni di continuità spaziale e funzionale del sistema del verde pubblico e privato e degli spazi pubblici andranno definite rafforzando gli elementi e le occasioni di relazione con l'intorno urbano attraverso richiami sia di natura visiva, sia di tipo organizzativo e formale; l'accessibilità e la fruibilità degli spazi verdi vanno integrate con le attrezzature di interesse pubblico esistenti e di progetto, in grado di costituire un punto di riferimento per l'esprimersi di relazioni sociali; andrà perseguita la continuità dei percorsi ciclopedonali con la rete circostante.

2. Dovrà essere perseguito il massimo accorpamento delle aree pubbliche, ai fini della loro fruibilità e manutenibilità ed in vista di un loro utilizzo per la realizzazione di attrezzature di interesse pubblico.

3. Per le aree destinate a dotazioni territoriali che per dimensioni, localizzazione e caratteristiche progettuali possono considerarsi di livello locale e, come tali, sono chiaramente riconducibili ad un uso prioritario e privilegiato degli utenti del comparto e nei casi di cui all'art. 87 del RUE vigente e s.m.i., ferma restando la loro cessione al Comune, è ammessa la gestione a carico dei privati nelle forme previste dalla norma citata.

4. Nelle aree a destinazione pubblica, ferma restando la loro cessione al Comune, è ammessa la realizzazione da parte dei privati, previa concessione dell'area in diritto d'uso o di superficie, delle attrezzature di interesse generale di cui all'art. 105.4.3 del RUE vigente e s.m.i., alle condizioni stabilite nella apposita convenzione.

5. Nelle aree a destinazione prevalentemente produttiva, le quote di standard a verde da realizzare sono finalizzate prioritariamente a funzione di filtro rispetto all'abitato e a mitigazione paesistica, eventualmente integrate da funzioni di laminazione, e alla realizzazione di attrezzature di interesse generale, con le modalità di cui al comma precedente, previo studio di fattibilità che ne attesti la compatibilità con il contesto produttivo.

Art. 10 - Progetto della viabilità e dei parcheggi pubblici e privati

1. Il progetto delle aree destinate a viabilità deve stabilire un'adeguata gerarchia di percorsi all'interno del nuovo insediamento, in connessione e a integrazione della rete esistente.

2. Per gli usi e le attività suscettibili di attivare correnti di traffico rilevanti, deve esserne valutato l'impatto sulla viabilità ed individuati conseguentemente gli interventi di adeguamento ai fini della sicurezza della circolazione.

3. Il progetto dovrà definire le condizioni di sicurezza e comfort dei percorsi pedonali e ciclabili e tutte le aree di circolazione carrabile e ciclopedonale dovranno essere esenti da barriere architettoniche.

4. Dovrà essere evitata l'individuazione di accessi carrai ai lotti privati dalle aree di parcheggio pubblico.

5. Il progetto della nuova viabilità dovrà prevedere adeguate opere di mitigazione, attraverso la realizzazione di fasce di ambientazione e la caratterizzazione degli snodi viabilistici e delle rotatorie, in funzione del rafforzamento delle relazioni di accessibilità ai contesti circostanti o

dell'attribuzione di caratteristiche legate alla fruizione paesaggistico ambientale in contesti sensibili.

Art. 11 – Prestazioni delle opere edilizie

1. Le opere edilizie e, in genere, tutti gli interventi di trasformazione del territorio da realizzarsi in attuazione del presente POC dovranno essere conformi alla normativa tecnica vigente, tra cui i requisiti antisismici, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitari, di efficienza energetica, di superamento e non creazione delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologico-cognitive.
2. Le schede di comparto del presente POC dettano specifiche prescrizioni da osservare negli interventi di attuazione dei diversi comparti.
3. Al fine di garantire un adeguato grado di sicurezza degli edifici rispetto al rischio sismico, nella progettazione e dimensionamento delle strutture si dovranno assumere sollecitazioni di progetto non inferiori a quelle corrispondenti ad un evento di magnitudo pari a quelli verificatisi in data 20/05/2012 e 29/05/2012.
4. Al fine di contribuire alla tutela e al risanamento della qualità dell'aria e alla riduzione dei gas clima alteranti, i valori limite dell'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale EPI di cui al requisito 6.1.1 dell'Allegato 3 alla delibera A.L.E.R. 156/2008 e s.m.i.³ sono ridotti del 10% rispetto ai valori ivi previsti.
5. Ove compatibili con le previsioni del presente POC, si applicano le norme sulla qualità degli edifici e degli spazi aperti di cui al Titolo III del vigente RUE e s.m.i.

CAPO III - Regole specifiche per i luoghi

Art. 12 - Disciplina urbanistica degli interventi

1. Al fine di disciplinare in modo efficace ed adeguato le trasformazioni della città e del territorio il presente POC individua i diversi comparti attuativi e detta per essi specifiche regole, adattandosi alle diverse situazioni date per accompagnarle nella loro evoluzione e volendo costituire un efficace mezzo di dialogo fra le esigenze del singolo cittadino e dell'azienda privata e quelle del bene comune. Gli interventi sulle aree disciplinate dal presente POC sono pertanto normati dalle schede di comparto tav. 4.n, costituite da tabelle e da una o più planimetrie che ne definiscono gli indici, i parametri urbanistici ed edilizi, i vincoli di tutela e di rispetto e le regole progettuali di cui agli articoli successivi.
2. In particolare, le schede di comparto tav. 4.n contengono, per i comparti di intervento disciplinati:
 - a. l'inquadramento urbanistico in relazione al PSC vigente;
 - b. gli specifici obiettivi che si intende conseguire con l'attuazione del comparto;
 - c. gli interventi di riqualificazione da realizzare negli ambiti di riqualificazione ed i relativi obiettivi di qualità;
 - d. la delimitazione, l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso, gli indici edilizi;
 - e. la definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di integrazione paesaggistica;
 - f. i vincoli e le limitazioni derivanti dalle leggi e dai piani sovraordinati;
 - g. la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico;
 - h. le risorse da investire da parte dei soggetti pubblici e privati;

- i. l'individuazione e la disciplina degli interventi di edilizia residenziale sociale da realizzare;
 - j. le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione, nonché di quelli di conservazione;
 - k. l'analisi degli elementi di criticità ambientale e dei potenziali impatti degli interventi previsti e l'indicazione delle trasformazioni da assoggettare a specifiche valutazioni di sostenibilità e fattibilità e ad interventi di mitigazione e compensazione degli effetti;
3. Le modalità di attuazione sono altresì definite negli accordi con i soggetti attuatori, ove sottoscritti, al fine di assicurarne la coerenza con gli obiettivi del PSC vigente e del presente POC.
4. Gli interventi di trasformazione delle aree interessate dai procedimenti di cui alla Parte IV, Titolo V del D.Lgs. n.152/2006 e s.m.i.⁴ ed, in particolare, di quelle censite nella tavola "QC2.2 – contaminazione dei suoli e delle acque sotterranee" del presente POC, sono condizionati all'osservanza di tutte le prescrizioni impartite dalle Autorità competenti ai fini della messa in sicurezza e di tutte le altre attività necessarie al fine di contenere la contaminazione e/o di impedire l'aggravarsi della situazione di contaminazione riscontrata, nonché alle risultanze dell'analisi di rischio.
5. La disciplina dettata dal presente POC prevale, per i comparti e gli immobili da esso normati e per il periodo di validità del POC medesimo, sulla disciplina dettata dal RUE vigente.
6. Nei comparti assoggettati dalla scheda di comparto ad intervento indiretto, fino all'approvazione del PUA, sugli edifici esistenti, potranno essere realizzati gli interventi disciplinati dal RUE vigente, purché non in contrasto con il presente POC.

Art. 13 - Potenzialità edificatorie e diritti edificatori

1. Le schede di comparto allegate al presente POC definiscono, in modo cogente, i parametri urbanistici ed edilizi per l'attuazione dei diversi comparti.
2. Il presente POC, in conformità alle disposizioni del Titolo VI delle NTA del RUE vigente, attribuisce alle aree comprese nel comparto i diritti edificatori necessari per la realizzazione della superficie utile SU prevista dalla scheda; tali diritti edificatori potranno essere realizzati esclusivamente all'interno dei lotti edificabili come individuati nella scheda di comparto medesima e, per gli usi corrispondenti, nelle aree per attrezzature e spazi collettivi.
3. Al termine quinquennale di validità del presente POC, le aree di trasformazione in esso previste e non attuate perderanno automaticamente i diritti edificatori assegnati, senza necessità di ulteriori, specifici provvedimenti; in particolare, cesseranno di avere efficacia le previsioni del presente POC per le quali, alla data di scadenza del termine quinquennale:
- a) nel caso di intervento indiretto, non sia pervenuto al convenzionamento il PUA, prescritto dal POC stesso;
 - b) nel caso di intervento diretto, non sia stata presentata la SCIA, ovvero non sia stata validamente presentata domanda per il rilascio del permesso di costruire;
- successivamente alla decorrenza del termine citato, in tali aree si applicherà l'art. 8 della L.R. n° 15/2013 e s.m.i.⁵; le aree interne ai PUA già convenzionati e non scaduti saranno inserite nel POC successivo confermando i diritti edificatori del PUA.

Art. 14 - Usi

1. Le tav. "4.n - Schede di comparto" allegate al presente POC definiscono, in modo cogente, gli usi ammessi nei diversi comparti, ove necessario articolandoli sui diversi lotti edificabili.

Art. 15 - Beni culturali e ambientali

1. Le tav. "4.n - Schede di comparto" allegate al presente POC, in modo cogente, disciplinano le modalità di intervento sui singoli edifici e manufatti di interesse storico compresi nel comparto, con riferimento alle norme di cui al Titolo V Capo IV delle NTA del RUE, e delimitano le corti storiche interessate.

2. Le previsioni di cui al precedente comma 1 prevalgono, per il periodo di vigenza del presente POC, sulle classifiche e sui perimetri del vigente RUE.

3. Ove compatibili con le previsioni del presente POC, si applicano le norme di tutela dei beni culturali e ambientali di cui ai Capi III e IV del Titolo V delle NTA del vigente RUE e s.m.i.

Art. 16 - Vincoli idraulici e idrogeologici

1. Si rinvia alla tav. 6 e alle norme di cui all'art. 118 delle NTA del vigente RUE e s.m.i.

Art. 17 - Distacchi e rispetti

1. Si applicano le norme di cui all'art. 119 delle NTA del vigente RUE e s.m.i., fatto salvo quanto precisato dai commi seguenti.

2. I PUA potranno motivatamente disattendere le norme relative agli allineamenti stradali di cui all'art. 119.1 delle NTA del RUE, fermo restando il rispetto delle fasce di cui al D.P.R. 495/1992 e s.m.i.⁶ e degli allineamenti graficizzati nelle schede di comparto allegate al presente POC.

3. Ferme restando le norme relative alle distanze fra pareti finestrate dettate dall'art. 119.11 delle NTA del RUE e s.m.i. e fatti salvi i diritti di terzi, i PUA potranno altresì motivatamente disattendere le altre norme relative ai distacchi di cui agli artt. 119.11 e 119.12 delle NTA del RUE.

Art. 18 - Progetto urbanistico

1. Fatte salve le specifiche disposizioni contenute nelle schede di comparto allegate al presente POC, si applicano le prescrizioni di cui ai seguenti commi. Le schede di comparto allegate al presente POC individuano il livello di coerenza degli elementi graficizzati nelle planimetrie allegate alle schede medesime.

2. **Lotti edificabili.** Le schede di comparto allegate al presente POC delimitano i lotti edificabili, specificando, ove occorre, i casi di sovrapposizione, in aereo o in sotterraneo, di interventi privati ed aree per dotazioni territoriali. Le schede medesime specificano altresì, ove necessario, i lotti con destinazione d'uso vincolata ad Edilizia Residenziale Sociale – ERS, a distributori di carburante e servizi per la viabilità, ad impianti sportivi all'aperto.

3. **Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.** Le schede di comparto allegate al presente POC individuano le infrastrutture di cui si prevede la realizzazione contestualmente all'attuazione del comparto. Sono in particolare individuati, con specifica grafia:

- la viabilità e le aree pedonali di interesse generale;
- le altre aree stradali;
- i percorsi ciclopeditoni;
- i parcheggi pubblici al diretto servizio degli insediamenti;
- le aree per altre infrastrutture;

- i collettori per acque meteoriche e per acque nere.

4. Attrezzature e spazi collettivi. Le schede di comparto allegate al presente POC individuano e quantificano le aree per attrezzature e spazi collettivi specificandone, ove necessario, le destinazioni d'uso nell'ambito di quelle previste al punto 2.1b dell'Allegato 1 al vigente RUE e s.m.i., distinguendo altresì le aree di sedime da cedere al Comune o da asservire; le stesse schede individuano inoltre i comparti in cui le aree per dotazioni territoriali verranno monetizzate ai sensi dell'art. 88 delle NTA del RUE vigente e s.m.i.

5. Dotazioni ecologiche. Le schede di comparto allegate al presente POC individuano le aree per dotazioni ecologiche, distinguendo, ove necessario, quelle da cedere al Comune da quelle a gestione privata. Sono in particolare individuati, con specifica grafia:

- le aree verdi di rimboschimento;
- le aree verdi per la laminazione delle acque meteoriche;
- le aree verdi private di dotazione ecologica;
- gli specchi d'acqua.

5.1. Aree verdi di rimboschimento. In tali aree, siano esse destinate alla cessione al Comune o private, vanno previsti interventi per il mantenimento, ove esistenti, o la realizzazione di formazioni boschive chiuse e con caratteri di forte naturalità, per consentire il recupero dell'equilibrio biologico e il filtraggio degli inquinanti aerei. A tal fine si prevede il ricorso a formazioni arboree miste con elevato grado di copertura (70-80%), con l'impianto di essenze autoctone di cui all'Allegato 3 del vigente Regolamento del verde pubblico e privato e s.m.i. In tali aree, in genere, non sarà consentita la fruizione libera. Nei casi di limitazione all'impianto di alberature (ad esempio lungo le strade) si può prevedere, per i tratti interessati, il ricorso all'impianto di arbusteti-cespuglieti con le stesse caratteristiche di copertura e di limitazione dell'accessibilità. Le formazioni boschive potranno avere carattere produttivo, purché sia garantito, mediante accordo o convenzione, il mantenimento nel tempo dei caratteri dell'impianto iniziale.

5.2. Aree verdi per la laminazione delle acque meteoriche. La realizzazione e manutenzione di tali aree dovrà rispettare le norme di cui all'art. 75 del vigente RUE e s.m.i.

5.3. Aree verdi private di dotazione ecologica. Sono aree inedificabili, che dovranno essere caratterizzate da presenza di vegetazione, ai fini della salvaguardia dell'equilibrio ambientale urbano, in particolare del microclima e della ricarica delle falde acquifere sotterranee, con Indice di permeabilità fondiaria minimo Ip_f 90%.

5.4. Specchi d'acqua. Le aree con presenza d'acqua sono considerate componenti del sistema ambientale di pianura. Sugli specchi d'acqua esistenti sono consentiti gli interventi che hanno l'obiettivo della conservazione del microhabitat e sono comunque esclusi i tombamenti e gli interventi che possano pregiudicare la qualità dell'acqua con sversamenti di reflui o rifiuti di qualsiasi tipo, ovvero con modifiche delle connessioni idrauliche esistenti; l'eventuale vegetazione ripariale è tutelata in quanto parte integrante del microhabitat; sono ammesse, per motivi di sicurezza, modifiche alla pendenza delle sponde, purché siano tutelate la qualità dell'acqua e l'eventuale vegetazione ripariale, anche mediante interventi di reimpianto, ove necessario, che dovranno essere effettuati utilizzando esclusivamente essenze autoctone. Per gli specchi d'acqua di progetto dovranno essere garantite la sicurezza delle persone che vi abbiano accesso, la qualità delle acque e il contenimento della proliferazione di insetti nocivi.

6. Riqualficazione ambientale e paesaggistica. Le schede di comparto allegate al presente POC individuano le aree agricole

periurbane da sottoporre a riqualificazione ambientale e paesaggistica, specificando gli interventi da attuare al fine di garantire la conservazione e la valorizzazione dell'uso agricolo e la salvaguardia e ricostruzione degli elementi vegetali del paesaggio rurale.

7. Filari alberati. Le schede di comparto allegate al presente POC indicano altresì gli interventi di nuovo impianto, sostituzione e completamento di filari alberati ritenuti necessari per la definizione del paesaggio. Le essenze da utilizzare sono quelle indicate dal vigente Regolamento del verde pubblico e privato e s.m.i.

Art. 19 – PUA previgenti

1. Sono in ogni caso fatti salvi i Piani Urbanistici Attuativi approvati, comunque denominati, purché sia rispettato il termine di convenzionamento eventualmente fissato in sede di approvazione o, in mancanza, si proceda al convenzionamento entro il termine di 10 anni dall'approvazione. Detti Piani Urbanistici Attuativi rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia o dalla convenzione del PUA stesso. In caso di previsioni degli strumenti urbanistici generali (PSC, RUE, POC) difformi rispetto ai contenuti di detti piani urbanistici attuativi, tali previsioni sono da intendersi operanti a partire dalla scadenza del termine fissato per l'adempimento delle convenzioni di tali strumenti attuativi o di loro varianti. In caso di mancanza di una data di scadenza esplicitata nella convenzione di attuazione si considera una durata di 10 anni dalla relativa stipula; la proroga o il rinnovo del termine in occasione di eventuali varianti viene considerato solo se esplicitamente evidenziato nelle relative convenzioni integrative.

2. Nelle aree la cui attuazione è demandata al POC dal vigente PSC potranno essere adottate e/o approvate varianti ai PUA di cui al precedente comma 1 che non comportino aumento della capacità edificatoria e del carico urbanistico di progetto, purché le eventuali modifiche plani volumetriche e di destinazione d'uso siano conformi al vigente PSC.

3. Le tavole RP4, RP5, RP5a e RP6 indicano i perimetri dei PUA di cui ai commi precedenti.

Art. 20 - Aree escluse dal 1° POC

1. Gli interventi nelle aree, la cui attuazione sia demandata al POC dal vigente PSC, che non sono comprese nel presente 1° POC, sono disciplinati dal RUE vigente e s.m.i. ed, in particolare, dagli artt. 100.5, 101.5, 102.5, 105.5, 120.14 delle NTA del RUE medesimo.

2. Sono fatti salvi gli interventi previsti dal Programma Speciale d'Area "Azioni per lo sviluppo urbanistico delle aree di eccellenza della città di Ferrara" (PSA): per la loro attuazione rimarranno vigenti le normative del PRG previgente fino al termine della completa attuazione dei vari Piani Particolareggiati e dei vari progetti edilizi, purché tali progetti e piani urbanistici siano stati presentati per l'avvio dell'iter di approvazione entro il 21/04/2012, salvo i casi di sopravvenuti impedimenti non imputabili alla volontà del soggetto attuatore, e comunque su decisione discrezionale della Giunta Comunale.

Art. 21 – Coordinamento fra strumenti urbanistici

1. Al fine di agevolare la lettura dei diversi strumenti urbanistici vigenti, le seguenti tavole:

RP4 – DESTINAZIONI D'USO 1:10.000

RP5 – BENI CULTURALI E AMBIENTALI 1:10.000

RP5a – BENI CULTURALI E AMBIENTALI – CENTRO STORICO DI FERRARA 1:5.000

RP6 – REGOLE PER LE TRASFORMAZIONI 1:10.000.

coordinano le previsioni del RUE vigente e quelle dei piani urbanistici attuativi previgenti con le previsioni del presente POC. I contenuti di dette tavole hanno valore indicativo: ove vi sia contrasto, prevalgono, per le aree del territorio di specifica competenza, le previsioni delle corrispondenti tavole del RUE, degli specifici elaborati dei singoli piani attuativi previgenti e delle schede di comparto del presente POC.

2. A seguito di modifiche alle previsioni del RUE vigente o dei piani urbanistici attuativi previgenti, gli uffici provvederanno all'aggiornamento delle suddette tavole RP, senza che ciò costituisca variante al presente POC.

CAPO IV – La città pubblica

Art. 22 – Coordinamento fra interventi pubblici e privati

1. Il presente POC programma la contestuale realizzazione e completamento degli interventi di trasformazione e delle connesse dotazioni territoriali. A tal fine, il presente POC si coordina con il bilancio pluriennale comunale, costituisce strumento di indirizzo e coordinamento per il programma triennale delle opere pubbliche e per gli altri strumenti comunali settoriali ed ha il valore e gli effetti del programma pluriennale di attuazione, di cui all'art. 13 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10⁷.

2. Gli accordi sottoscritti con i soggetti attuatori dei comparti definiscono gli adempimenti posti a carico dei soggetti medesimi, in termini di cessione di aree per dotazioni territoriali o realizzazione e/o contribuzione alla realizzazione di dotazioni territoriali ed edilizia residenziale sociale, nonché i relativi termini di adempimento.

Art. 23 - Opere e servizi pubblici e di interesse pubblico

1. La tav. 5 del presente POC localizza le principali opere pubbliche di interesse comunale o previste dagli strumenti di programmazione e pianificazione territoriale sovraordinati, nonché le principali opere di interesse pubblico. In particolare, sono rappresentati:

- a. i tracciati delle infrastrutture di progetto e di quelle da riqualificare;
- b. le aree per la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi e le sedi di attrezzature collettive da riqualificare;
- c. le aree per la realizzazione di dotazioni ecologiche;
- d. gli interventi per la realizzazione di edilizia residenziale sociale.

2. Le variazioni ai tracciati delle infrastrutture che si rendessero necessarie in sede progettuale e che non modifichino le aree da espropriare come individuate dalla tav. 6 non comportano variante al presente POC.

3. Nel rispetto delle previsioni del PSC e dei piani sovraordinati, la programmazione delle opere pubbliche del Comune e delle altre pubbliche amministrazioni potrà prevedere ulteriori opere oltre a quelle indicate dal presente POC, purché esse non comportino espropriazioni. Le opere non previste dal presente POC che comportino espropriazioni saranno oggetto di variante ai sensi del Titolo III della L.R. n° 37/2002 e s.m.i.⁸

Art. 24 - Vincoli espropriativi

1. L'approvazione del presente POC comporta, ai sensi e per gli effetti del Titolo III della L.R. n° 37/2002 e s.m.i.⁹, l'apposizione del vincolo finalizzato all'acquisizione coattiva dei beni immobili o di diritti relativi agli immobili individuati nella tav. 6a. I nominativi di coloro che risultano, secondo le risultanze dei registri catastali, proprietari degli

immobili interessati dai vincoli espropriativi suddetti sono elencati nell'elaborato 6b del presente POC.

2. La pubblicazione dell'avviso dell'avvenuta adozione del presente POC prende luogo della comunicazione individuale ai proprietari degli immobili interessati dai suddetti vincoli.

3. I vincoli espropriativi di cui al precedente comma 1 si intendono apposti quando diventa efficace la delibera di approvazione del presente POC e hanno durata di cinque anni, salvo che specifiche disposizioni regionali o statali prevedano un diverso termine di durata. Entro il medesimo termine deve essere emanato l'atto che comporta la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera.

4. Qualora non venga dichiarata la pubblica utilità entro il termine di cui al comma 3, il vincolo apposto decade e le aree interessate sono sottoposte al regime giuridico di cui all'art. 8 della L.R. n° 15/2013 e s.m.i..¹⁰

5. La tav. 6a riporta altresì le aree soggette a vincoli espropriativi apposti con varianti al previgente P.R.G. per i quali non è decorso il termine quinquennale di efficacia. Tali vincoli sono fatti salvi fino al termine di efficacia determinato dallo specifico provvedimento di apposizione e il presente POC non ne modifica la decorrenza e non ne comporta la reiterazione ove ciò non sia esplicitamente e specificamente indicato.

Art. 25 – Fattibilità economico finanziaria e tempi di attuazione

1. La "Relazione sulle condizioni di fattibilità economico-finanziaria dei principali interventi e agenda di attuazione del POC" riporta indicativamente i tempi, le risorse e i soggetti pubblici e privati chiamati ad attuare le previsioni del presente POC, con particolare riferimento alla dotazioni territoriali, alle infrastrutture per la mobilità e agli interventi di edilizia residenziale sociale.

CAPO V - Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale

Art. 26 – Sostenibilità ambientale e territoriale degli interventi

1. Le schede di comparto tav. 4.n contengono, per i comparti di intervento disciplinati, una specifica sezione di analisi degli elementi di criticità ambientale e dei potenziali impatti degli interventi previsti e dettano, ove necessario, prescrizioni per una migliore definizione di tali impatti e per la loro riduzione, mitigazione e compensazione.

2. Le schede di comparto propongono altresì l'indicazione dei comparti per i quali il PUA andrà assoggettato ad ulteriore procedura di VALSAT; tale indicazione ha valore di proposta ai fini della procedura di VALSAT del presente POC, di competenza della Provincia.

3. Il Rapporto ambientale di VALSAT allegato al presente POC individua, descrive e valuta i potenziali impatti complessivi delle scelte operate e le misure idonee per impedirli, mitigarli o compensarli, alla luce delle possibili alternative e tenendo conto delle caratteristiche del territorio, degli scenari di riferimento descritti dal quadro conoscitivo, degli obiettivi di sviluppo sostenibile perseguiti e recependo gli esiti della VALSAT del PSC vigente. In particolare, il Rapporto ambientale di VALSAT comprende:

- a. una verifica di coerenza con il PSC vigente;
- b. una verifica di coerenza con altri piani e programmi sovraordinati sopravvenuti nel periodo di vigenza del PSC o il cui recepimento a livello comunale sia stato demandato dal PSC al POC;
- c. una verifica di conformità a vincoli e prescrizioni;
- d. una valutazione degli impatti ambientali del 1° POC;
- e. la considerazione delle alternative possibili;
- f. l'individuazione delle azioni per il monitoraggio del 1° POC;
- g. una sintesi non tecnica.

TITOLO III REGOLE PER LE PROCEDURE

CAPO I Norme generali

Art. 27 – Attuazione degli interventi previsti dal POC

1. Le schede di comparto individuano, per ciascun comparto, le modalità di attuazione, dirette o mediante Piano Urbanistico Attuativo (PUA).

Art. 28 – Procedure edilizie

1. Le procedure di presentazione dei progetti ed abilitazione degli interventi edilizi, l'esecuzione dei lavori, i controlli sui progetti, in corso d'opera ed al termine dei lavori, sono disciplinati dal Titolo II del vigente RUE e s.m.i..

CAPO II Piani Urbanistici Attuativi

Art. 29 – Piano Urbanistico Attuativo (PUA) - definizione

1. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) sono gli strumenti urbanistici di dettaglio per dare attuazione agli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione disposti dal POC, laddove esso stesso non ne assuma i contenuti.

2. I PUA possono assumere, in considerazione degli interventi previsti, il valore e gli effetti dei seguenti piani o programmi:

- a) i piani particolareggiati e i piani di lottizzazione, di cui agli artt. 13 e 28 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150¹¹;
- b) i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18 aprile 1962, n. 167¹²;
- c) i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865¹³;
- d) i piani di recupero di cui alla Legge 5 agosto 1978, n. 457¹⁴;
- e) i programmi integrati di intervento di cui all'art. 16 della Legge 17 febbraio 1992, n. 179¹⁵;
- f) i programmi di recupero urbano di cui all'art. 11 del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, convertito dalla Legge 4 dicembre 1993, n. 493¹⁶.

3. Per le opere pubbliche e di interesse pubblico la deliberazione di approvazione del PUA comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere ivi previste.

Art. 30 – PUA di iniziativa privata - presentazione

1. Il PUA di iniziativa privata è presentato dalla proprietà per la pubblicazione in conformità alle previsioni del presente POC e nei termini previsti dagli accordi sottoscritti con il Comune, senza necessità di ulteriori provvedimenti di autorizzazione.

2. Prima della presentazione del PUA la proprietà può richiedere un parere preventivo alla Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio su una soluzione urbanistica ai sensi dell'art. 21 del RUE, fermi restando i contenuti cogenti del presente POC.

3. Alla domanda di approvazione del PUA devono essere allegati gli elaborati tecnici, i documenti e gli elementi informativi necessari a descrivere, documentare e rendere comprensibile l'intervento per tutte le finalità previste dal presente POC, dalle norme di legge in materia,

nonché ad attestarne la legittimità e la congruità con gli strumenti urbanistici vigenti ed adottati. In particolare, dovranno essere presentati, in relazione al tipo di intervento e pena l'improcedibilità della richiesta di approvazione in caso di loro mancanza, i documenti e gli elaborati elencati di seguito, sia su supporto cartaceo che digitale:

a) Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (art. 47, DPR 445/2000¹⁷) relativa al titolo di disponibilità dell'immobile eventualmente accompagnata da copia dell'atto comprovante il titolo;

b) Estratto catastale comprendente:

- i limiti di proprietà e le relative superfici;
- l'elenco catastale delle proprietà comprese nel comparto di attuazione;

c) Ricevuta pagamento diritti di segreteria;

d) Planimetria dello stato di fatto, inserita in un più ampio contesto di riferimento, di dimensione idonea per la valutazione dell'inserimento urbanistico del progetto nel contesto edificato e/o ambientale, contenente:

- il rilievo planimetrico e altimetrico della zona con la individuazione di un caposaldo fisso di riferimento;
- il rilievo delle essenze arboree esistenti;
- il rilievo delle costruzioni e dei manufatti esistenti;
- il rilievo degli impianti tecnologici e/o di distribuzione a rete e la graficizzazione delle eventuali fasce di protezione e/o rispetto;
- eventuali vincoli dettati dal presente POC o derivanti da disposizioni legislative di carattere archeologico, monumentale, ambientale, idrogeologico, fluviale, stradale, ferroviario, cimiteriale, aeroportuale, carcerario, di rispetto di elettrodotti, gasdotti ecc.;
- punti di ripresa fotografica;

e) Documentazione fotografica dell'area d'intervento estesa al contesto come individuato nella planimetria dello stato di fatto, comprendente:

- l'indicazione dei punti di ripresa fotografica con riferimento a quanto riportato nella planimetria di cui alla lett. d);
- particolari specifici di eventuali edifici cui è attribuita dal presente POC una specifica classe d'intervento;

f) Planimetria di progetto in scala adeguata (generalmente 1:1.000), quotata orizzontalmente e verticalmente, estesa al contesto come individuato nella planimetria dello stato di fatto, indicante:

- i lotti edificabili numerati progressivamente, con l'indicazione delle sagome di ingombro massimo, delle altezze massime, delle distanze dai confini e dalle strade;
- le strade, i marciapiedi, le piazze e i percorsi pedonali e/o ciclabili;
- gli spazi di parcheggio pubblico;
- gli spazi destinati alle cabine degli impianti a rete;
- gli spazi destinati alla raccolta dei rifiuti solidi;
- gli spazi aperti attrezzati o di libera fruizione;
- gli spazi destinati alle dotazioni ecologiche;
- le soluzioni tecniche necessarie all'abbattimento delle barriere architettoniche negli spazi urbani;
- tabelle di computo dei dati tecnici relativi ai parametri urbanistici di progetto, alle destinazioni d'uso e raffronto con le prescrizioni normative del presente POC;

g) Profili e sezioni di fatto e di progetto in scala adeguata, quotati ed estesi al contesto come individuato nella planimetria dello stato di fatto;

h) Assonometria di progetto in scala adeguata, estesa al contesto come individuato nella planimetria dello stato di fatto;

i) Viste prospettiche di progetto, estese al contesto come individuato nella planimetria dello stato di fatto;

j) Individuazione delle aree e delle opere pubbliche da cedere al Comune, comprendente:

- l'individuazione cartografica delle aree ed opere relative alle infrastrutture per l'urbanizzazione, con specificazione delle superfici di ogni area elementare, suddivise per le singole funzioni (strade e marciapiedi, parcheggi, spazi per la raccolta dei rifiuti solidi, spazi per cabine degli impianti a rete, ecc.);
- l'individuazione cartografica delle aree ed opere relative alle attrezzature e spazi collettivi, con specificazione delle superfici di ogni area elementare, suddivise per le singole funzioni (spazi aperti attrezzati, spazi aperti di libera fruizione, impianti sportivi, ecc.);
- l'individuazione cartografica delle aree ed opere relative alle dotazioni ecologiche, con specificazione delle superfici di ogni area elementare, suddivise per le singole funzioni (aree di rimboschimento, aree per la laminazione delle acque meteoriche, ecc.);

k) progetto preliminare di tutte le dotazioni territoriali necessarie per l'attuazione del PUA, con copia della richiesta pareri alle Aziende competenti; il progetto dovrà prevedere terminali degli impianti a rete in ogni lotto edificabile;

l) Relazione geologica ed analisi geotecnica del terreno; ai fini della valutazione dei possibili effetti sismici locali, la relazione geologica dovrà pervenire al livello di approfondimento previsto dalla tavola "6.4 - carta di sintesi prima fase analisi di pericolosità sismica" del vigente PSC; le sollecitazioni di progetto dovranno essere assunte non inferiori a quelle corrispondenti ad un evento di magnitudo pari a quelli verificatisi in data 20/05/2012 e 29/05/2012; la relazione geologica dovrà tener conto, oltre che dei risultati delle prove geognostiche appositamente effettuate in loco, dei dati contenuti nel quadro conoscitivo del vigente PSC, del vigente RUE e del presente POC che risultassero significativi per il sito in esame e delle considerazioni comprese nelle schede geologiche di comparto del presente POC (tav. QC1.2.2);

m) Relazione illustrativa comprensiva degli elementi per il calcolo del contributo di costruzione e della previsione di spesa occorrente per le opere relative alle dotazioni territoriali che si intende realizzare;

n) Norme tecniche di attuazione con particolare riguardo alla precisazione di:

- parametri urbanistico/edilizi dei singoli lotti;
- destinazioni d'uso;
- modalità delle trasformazioni successive degli edifici, entro il termine di validità dello strumento urbanistico;
- grado di cogenza degli elementi graficizzati, specificando quali variazioni costituiscono variante al PUA;
- modalità di attrezzatura e arredo degli spazi pubblici;

o) Schema di convenzione compilato sulla falsa riga dello schema tipo approvato dalla Giunta Comunale.

4. Qualora la scheda di comparto del presente POC preveda di assoggettare il PUA a VALSAT, esso dovrà essere altresì corredato da Rapporto ambientale.

Art. 31 – PUA di iniziativa privata – istruttoria

1. Il Responsabile del procedimento può chiedere una sola volta, entro trenta giorni dalla presentazione della domanda, documenti ed atti integrativi qualora gli stessi non siano nella disponibilità del Comune e non possano essere dallo stesso acquisiti autonomamente. La richiesta produce l'effetto dell'interruzione del termine di cui ai successivi commi

2, 3, 4 e 5, il quale ricomincia a decorrere per intero dalla data del completo ricevimento degli atti integrativi.

2. Il Responsabile del procedimento, entro il termine di sessanta giorni dalla presentazione della domanda, verifica l'avvenuta esecuzione di eventuali adempimenti preliminari previsti dagli accordi sottoscritti con il Comune, la conformità della proposta di PUA al presente POC, ai piani sovraordinati eventualmente sopravvenuti ed alle previsioni di legge e formula una proposta di provvedimento, corredata da una relazione.

3. Il Responsabile del procedimento, entro lo stesso termine di sessanta giorni, acquisisce il parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio.

4. Qualora il Responsabile del procedimento, entro il medesimo termine di sessanta giorni dalla presentazione della domanda, ritenga di dover chiedere chiarimenti, ovvero accerti la necessità di modeste modifiche per l'adeguamento del progetto alla disciplina vigente o al parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, può convocare l'interessato per un'audizione; al termine dell'audizione viene redatto apposito verbale nel quale sono concordati tempi e modalità per modificare il progetto originario. Il termine di sessanta giorni di cui ai commi precedenti resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata.

5. Entro il medesimo termine di sessanta giorni di cui ai commi precedenti, il Dirigente competente o suo delegato autorizzano, ove ve ne siano i presupposti, il deposito del PUA presso la Sede comunale per sessanta giorni. Entro lo stesso termine, l'atto di autorizzazione o il preavviso di diniego dello stesso sono comunicati alla proprietà. Del deposito viene dato avviso mediante pubblicazione all'Albo pretorio e sul sito web del Comune.

6. Contestualmente al deposito, il PUA viene trasmesso alla Provincia, la quale, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di ricevimento, può formulare osservazioni relativamente a previsioni di piano che contrastino con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello superiore.

7. Entro la scadenza del termine di deposito di cui al precedente comma 5, chiunque può formulare osservazioni.

8. Ai fini dell'acquisizione dei pareri e degli atti di assenso sulla proposta di PUA previsti dalla legislazione vigente, il Responsabile del procedimento convoca una conferenza di servizi ai sensi dell'articolo 14 e seguenti della L. n. 241/1990 e s.m.i.¹⁸, cui partecipano i servizi comunali competenti in materia di piani urbanistici generali, mobilità, verde, ambiente, nonché l'AUSL, l'ARPA, l'Autorità competente in materia idraulica, le Aziende responsabili delle reti infrastrutturali interessate, la competente Soprintendenza ove gli immobili siano soggetti a vincolo monumentale, paesistico o archeologico. I lavori della conferenza di servizi sono conclusi comunque entro il termine perentorio di trenta giorni. Non si procede alla conferenza di servizi qualora entro il termine di sessanta giorni dalla presentazione della domanda siano stati espressi sulla proposta di PUA i pareri e gli atti di assenso comunque denominati previsti dalla legislazione vigente.

Art. 32 – PUA di iniziativa privata – approvazione

1. Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine di deposito, il Dirigente competente trasmette alla Giunta, che si esprime nei trenta giorni successivi, una proposta di delibera per la decisione in merito alle osservazioni presentate, per l'adeguamento del PUA ai pareri espressi dai servizi, dagli enti e dalle aziende competenti ed alle osservazioni formulate dalla Provincia, ovvero per la controdeduzione ai detti pareri

e osservazioni con motivazioni puntuali e circostanziate, nonché, ove ve ne siano i presupposti, per l'approvazione del PUA. Ove tali presupposti non vi siano, il Dirigente, entro lo stesso termine di sessanta giorni comunica alla proprietà il preavviso di diniego dell'approvazione.

2. In sede di approvazione del PUA la Giunta può attribuire all'atto deliberativo valore di permesso di costruire, per tutti o parte degli interventi previsti, a condizione che sussistano tutti i requisiti dell'opera e siano stati ottenuti i pareri, le autorizzazioni ed i nulla osta cui è subordinato il rilascio del permesso di costruire. Le eventuali varianti ai permessi di costruire, relativi a tali interventi, possono essere rilasciate, a norma delle disposizioni vigenti, senza la necessità di pronunce deliberative.

3. Per le opere pubbliche e di interesse pubblico la deliberazione di approvazione del PUA comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere ivi previste.

4. Entro quindici giorni dall'esecutività della delibera di approvazione del PUA, il Responsabile del procedimento approva in linea tecnica il progetto preliminare delle dotazioni territoriali di cui al precedente art. 30, co. 3 lett. k).

5. La delibera della Giunta ed il provvedimento di approvazione del progetto preliminare delle dotazioni territoriali vengono comunicati dal Responsabile del procedimento alla proprietà entro trenta giorni dall'esecutività della delibera. In caso di modifiche intervenute in sede di approvazione, con la medesima comunicazione vengono richiesti alla proprietà gli elaborati definitivi con il recepimento di tali modifiche, fissando un congruo termine per l'adempimento.

6. Copia integrale del piano approvato è depositata dal Responsabile del procedimento presso l'Ufficio competente, per la libera consultazione. L'avviso dell'avvenuta approvazione del piano è pubblicato dal Dirigente competente nel Bollettino Ufficiale della Regione. Dell'approvazione è data altresì notizia con avviso del Dirigente competente mediante pubblicazione all'Albo pretorio e sul sito web del Comune.

7. Il piano entra in vigore dalla data di pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso dell'approvazione, ai sensi del precedente comma 6.

8. Al fine di disciplinare i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dal PUA, è stipulata una apposita convenzione, secondo lo schema tipo approvato dalla Giunta. La proprietà deve rendersi disponibile alla stipula entro mesi sei dalla data di entrata in vigore del PUA, pena la decadenza del PUA medesimo senza necessità di ulteriori provvedimenti. Eventuali modifiche di intestazione della proprietà degli immobili interessati dal PUA prima della stipula della convenzione non incidono sulla validità del provvedimento di approvazione e non comportano la necessità di provvedimenti di voltura, ma dovranno essere tempestivamente comunicati al Comune dagli interessati ai fini della stipula. L'attuazione degli interventi previsti dal PUA è subordinata alla stipula della convenzione ed alla sua trascrizione presso l'Agenzia del Territorio. Le spese di stipula e trascrizione sono poste a carico della proprietà.

Art. 33 – PUA di iniziativa privata – varianti

1. Entro il termine di durata della convenzione, la proprietà ha facoltà di presentare per la pubblicazione varianti al PUA approvato, purché conformi alle previsioni del POC vigente, senza necessità di provvedimenti di autorizzazione. La proposta di variante dovrà essere corredata da tutti i documenti ed elaborati previsti dal precedente art.

30, con evidenziazione delle modifiche proposte, nonché dall'assenso di tutti i proprietari degli immobili compresi nel PUA.

2. L'istruttoria, il deposito e l'approvazione della variante vengono effettuati secondo le procedure di cui agli articoli precedenti.

3. In seguito all'approvazione, viene stipulata, con tutti i proprietari degli immobili compresi nel PUA, una convenzione integrativa che definisce le modifiche alle modalità di attuazione del PUA medesimo, fermo restando il termine complessivo di durata stabilito dalla convenzione originaria.

Art. 34 – PUA di iniziativa pubblica - adozione

1. Il PUA di iniziativa pubblica, corredato dei medesimi documenti ed elaborati elencati al precedente art. 30 comma 3 (ad esclusione di quelli indicati alle lett. a e c) e comma 4, è adottato dalla Giunta, previo parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio.

2. Entro quindici giorni dall'esecutività della delibera di adozione, il Dirigente competente deposita il PUA presso la Sede comunale per sessanta giorni, dandone avviso al pubblico e trasmettendolo alla Provincia secondo quanto previsto al precedente art. 31.

3. Entro la scadenza del termine di deposito di cui al precedente comma 2, chiunque può formulare osservazioni.

4. Ai fini dell'acquisizione dei pareri e degli atti di assenso sul PUA previsti dalla legislazione vigente che non siano stati espressi preliminarmente all'adozione, il Responsabile del procedimento convoca una conferenza di servizi ai sensi dell'articolo 14 e seguenti della L. n. 241/1990 e s.m.i.¹⁹, cui partecipano i servizi comunali competenti in materia di piani urbanistici generali, mobilità, verde, ambiente, nonché l'AUSL, l'ARPA, l'Autorità competente in materia idraulica, le Aziende responsabili delle reti infrastrutturali interessate, la competente Soprintendenza ove gli immobili siano soggetti a vincolo monumentale, paesistico o archeologico. I lavori della conferenza di servizi sono conclusi comunque entro il termine perentorio di trenta giorni.

Art. 35 – PUA di iniziativa pubblica – approvazione

1. Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine di deposito, il Dirigente competente trasmette alla Giunta, che si esprime nei trenta giorni successivi, una proposta di delibera per la decisione in merito alle osservazioni presentate, per l'adeguamento del PUA ai pareri espressi dai servizi, dagli enti e dalle aziende competenti ed alle osservazioni formulate dalla Provincia, ovvero per la controdeduzione ai detti pareri e osservazioni con motivazioni puntuali e circostanziate, nonché, ove ve ne siano i presupposti, per l'approvazione del PUA.

2. In sede di approvazione del PUA la Giunta può attribuire all'atto deliberativo valore di permesso di costruire, per tutti o parte degli interventi previsti, a condizione che sussistano tutti i requisiti dell'opera e siano stati ottenuti i pareri, le autorizzazioni ed i nulla osta cui è subordinato il rilascio del permesso di costruire. Le eventuali varianti ai permessi di costruire, relativi a tali interventi, possono essere rilasciate, a norma delle disposizioni vigenti, senza la necessità di pronunce deliberative.

3. Per le opere pubbliche e di interesse pubblico la deliberazione di approvazione del PUA comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere ivi previste.

4. Entro quindici giorni dall'esecutività della delibera di approvazione del PUA, il Responsabile del procedimento approva in linea tecnica il

progetto preliminare delle dotazioni territoriali di cui al precedente art. 30, co. 3 lett. k).

5. Per il deposito, la pubblicazione e l'entrata in vigore del PUA approvato, si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 32, commi 6 e 7.

6. L'attuazione del PUA può essere effettuata, anche per stralci purché funzionali, dalle proprietà; in tal caso, al fine di disciplinare i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dal PUA, è stipulata una apposita convenzione, previa autorizzazione alla stipula da parte della Giunta. L'attuazione degli interventi è subordinata alla trascrizione della convenzione presso l'Agenzia del Territorio. Le spese di stipula e trascrizione sono poste a carico della proprietà.

Art. 36 – PUA di iniziativa pubblica in variante al POC

1. Qualora il PUA di iniziativa pubblica preveda modifiche o integrazioni al POC, si applica la disciplina di cui ai precedenti artt. 34 e 35, con le seguenti modifiche o integrazioni:

a) gli atti deliberativi di adozione e di approvazione sono di competenza del Consiglio;

b) negli atti deliberativi di adozione e di approvazione, negli avvisi pubblici ed in ogni altro mezzo di pubblicità del PUA deve essere esplicitamente indicato che esso propone modificazioni al POC;

c) vanno seguite le forme di deposito, pubblicità ed intervento previste per il POC dall'art. 34 L.R. 20/2000 e s.m.i.²⁰;

d) le proposte di modifica devono essere evidenziate in appositi elaborati tecnici, nei quali devono essere indicati i presupposti conoscitivi e le motivazioni di ciascuna di esse.

2. L'atto di approvazione del PUA che contiene le proposte di modificazioni comporta anche la variazione del POC.

3. A seguito dell'atto di approvazione del PUA in variante, il Dirigente competente aggiorna gli elaborati tecnici del POC.

Art. 37 – Assoggettabilità a VALSAT dei PUA

1. Le schede di comparto del presente POC individuano i comparti nei quali il PUA debba essere assoggettato a VALSAT, ai sensi dell'art. 5 L.R. 20/2000 e s.m.i.²¹

2. Sono altresì assoggettati a VALSAT i PUA di iniziativa pubblica in variante al presente POC, qualora le variazioni introdotte eccedano quelle indicate all'art. 5, co. 5 L.R. 20/2000 e s.m.i.²²

3. Contestualmente al deposito, il PUA da assoggettare a VALSAT viene trasmesso, oltre che alla Provincia, ai soggetti competenti in materia ambientale, individuati in collaborazione con la Provincia, per acquisirne il parere che dovrà essere espresso entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di ricevimento.

4. La Provincia, in veste di autorità competente, si esprime in merito alla valutazione ambientale nell'ambito delle osservazioni al PUA, previa acquisizione delle osservazioni presentate nei termini.

Art. 38 – Convenzione per l'attuazione del PUA

1. Con delibera della Giunta sono approvati gli schemi tipo delle convenzioni per l'attuazione dei PUA di iniziativa privata e dei PUA di iniziativa pubblica.

Art. 39 – Concorso dei soggetti attuatori nella realizzazione delle dotazioni territoriali

1. I soggetti attuatori degli interventi concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali previste dal presente POC, nelle forme, nei termini e nei limiti previsti dagli accordi sottoscritti con il Comune e dal Capo A-V L.R. 20/2000 e s.m.i.; nei comparti di attuazione ove le relative schede (tav. 4.n) prevedano superfici minime per attrezzature e spazi collettivi in misura inferiore a quella prevista dall'art. A24 co. 3 L.R. 20/2000 e s.m.i.²³, fatte salve specifiche indicazioni delle singole schede, i PUA e gli interventi edilizi diretti provvederanno a soddisfare il fabbisogno di legge mediante il reperimento e la cessione gratuita al Comune di ulteriori aree all'interno del comparto o all'esterno dello stesso, da reperirsi secondo quanto previsto all'art. 82 del RUE vigente e s.m.i., ovvero mediante monetizzazione della quota residua secondo le tariffe a quel momento vigenti.

2. La realizzazione da parte dei soggetti attuatori privati delle dotazioni territoriali in attuazione del presente POC, nonché tutte le relative varianti, sono soggette alle procedure di cui agli artt. 11 e seguenti del RUE vigente e s.m.i.

3. In quanto compatibili con le previsioni del presente POC, si applicano le norme di cui al Titolo IV del RUE vigente e s.m.i.

TITOLO IV DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 40 - Entrata in vigore ed efficacia delle disposizioni

1. Ai sensi dell'art. 34 della L.R. 20/2000 e s.m.i.²⁴, il presente POC entra in vigore dalla data di pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione Emilia Romagna dell'avviso della sua avvenuta approvazione.
2. Il presente POC deve intendersi in ogni caso conforme alle disposizioni del vigente PSC.
3. A decorrere dalla data di entrata in vigore, il presente POC assume efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili compresi nei comparti da esso disciplinati e sostituisce integralmente, per le parti di territorio demandate al POC dal vigente PSC, il PRG previgente (approvato con delibera Giunta Regionale n. 1309 del 11/04/1995 e s.m.i.) e le relative varianti. Sono fatti salvi i vincoli espropriativi apposti con varianti al previgente P.R.G. per i quali non è decorso il termine quinquennale di efficacia, secondo quanto disposto dal precedente art. 24.
4. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente POC sono altresì abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.

Art. 41 - Salvaguardia

1. Ai sensi dell'art. 12 della L.R. n. 20/2000, a decorrere dalla data di adozione del presente POC e delle relative varianti, gli uffici competenti sospendono ogni determinazione in merito all'autorizzazione di interventi di trasformazione del territorio che siano in contrasto con le prescrizioni del POC adottato o tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione. Saranno altresì ritenute inammissibili le SCIA e le comunicazioni asseverate, presentate dopo la data di adozione, che non siano corredate da asseverazione di conformità al presente POC.
2. Tenuto conto che le scelte strutturali e strategiche, in particolare quelle relative alla tutela dei beni ambientali e paesaggistici, sono comunque garantite dal PSC vigente, in considerazione delle difficoltà di gestione che comporterebbe il contemporaneo uso di definizioni e unità di misura diverse, i Piani Urbanistici Attuativi, i permessi di costruire e le SCIA presentati prima dell'adozione del POC, purché le istanze siano complete e prive di carenze progettuali, grafiche e documentali e fatta salva, per gli elaborati grafici e la documentazione allegata, la possibilità di apportare modeste e non sostanziali integrazioni e specificazioni in fase istruttoria, fino alla definitiva entrata in vigore del POC sono considerati non in contrasto col medesimo e possono pertanto essere approvati, rilasciati e perfezionati in conformità al PRG e al PSC vigenti.
3. Fino all'approvazione del presente POC possono essere adottate e approvate le varianti al PRG previgente di cui ai commi 4 e 7 dell'art. 15 della L.R. 7 dicembre 1978, n. 47, le varianti previste da atti di programmazione negoziata, le varianti specifiche di recepimento delle previsioni dei piani sovraordinati, nonché le varianti necessarie per la localizzazione di sedi, attrezzature e presidi delle forze dell'ordine o della polizia municipale, ovvero per la realizzazione degli interventi diretti a garantire la sicurezza dei cittadini e l'ordine pubblico, definiti dal Comitato provinciale per l'ordine e la sicurezza pubblica.

Art. 42 – Agevolazioni per la ripresa dell'attività post sisma

1. Allo scopo di favorire la ripresa dell'attività della comunità ferrarese dopo gli eventi sismici del maggio 2012, dopo l'adozione del presente

POC e fino alla sua approvazione, e comunque non oltre il 31/12/2015, le previsioni del POC adottato possono essere attuate con le procedure di cui all'art. 4, ultimo comma, della L.R. 16/2012 e s.m.i.²⁵, previa sottoscrizione, ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990²⁶, di un accordo disciplinante l'attuazione del comparto.

2. Detto accordo dovrà recepire gli obblighi previsti in capo ai soggetti attuatori dagli accordi preliminari stipulati in precedenza con il Comune ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000²⁷ e ridefinire la decorrenza dei termini di adempimento nel caso in cui l'attuazione preceda l'approvazione del presente POC, fermo restando che non si potrà procedere all'attuazione degli interventi ove non si sia provveduto:

- a cedere gratuitamente al Comune gli immobili individuati dall'art. 2 dell'accordo preliminare;
- a versare al Comune il contributo per la realizzazione delle opere pubbliche di interesse generale definito dall'art. 2 dell'accordo medesimo.

3. L'accordo ex art. 11 di cui al precedente primo comma sarà assistito da fideiussione bancaria o assicurativa a copertura del costo complessivo di realizzazione degli alloggi di edilizia residenziale sociale e delle opere pubbliche di interesse generale, comprensivo del costo degli espropri eventualmente necessari, nonché a copertura dell'intero importo del contributo per la realizzazione delle opere pubbliche di interesse generale previsti a carico dei soggetti attuatori.

Art. 43 – Riferimenti a disposizioni sovraordinate

1. Ogni volta che le norme del presente POC contengono un riferimento a disposizioni sovraordinate, qualora detta disposizione venga modificata o integrata, si intende che il riferimento si applica alla disposizione vigente a seguito delle modificazioni e integrazioni.

¹ **Legge 28/01/1977 n. 10 - art. 13 Programmi pluriennali di attuazione**

L'attuazione degli strumenti urbanistici generali avviene sulla base di programmi pluriennali di attuazione che delimitano le aree e le zone - incluse o meno in piani particolareggiati o in piani convenzionati di lottizzazione - nelle quali debbono realizzarsi, anche a mezzo di comparti, le previsioni di detti strumenti e le relative urbanizzazioni, con riferimento ad un periodo di tempo non inferiore a tre e non superiore a cinque anni.

Nella formulazione dei programmi deve essere osservata la proporzione tra aree destinate all'edilizia economica e popolare e aree riservate all'attività edilizia privata, stabilita ai sensi dell'articolo 3 della L. 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni, come modificato ai sensi dell'articolo 2 della presente legge.

La regione stabilisce con propria legge, entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, il contenuto ed il procedimento di formazione dei programmi pluriennali di attuazione, individua i comuni esonerati, anche in relazione alla dimensione, all'andamento demografico ed alle caratteristiche geografiche, storiche ed ambientali - fatta comunque eccezione per quelli di particolare espansione industriale e turistica - dall'obbligo di dotarsi di tali programmi e prevede le forme e le modalità di esercizio dei poteri sostitutivi nei confronti dei comuni inadempienti.

Nei comuni obbligati ai sensi del terzo comma la concessione di cui all'articolo 1 della presente legge è data solo per le aree incluse nei programmi di attuazione e, al di fuori di esse, per le opere e gli interventi previsti dal precedente articolo 9, sempreché non siano in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici generali.

Fino all'approvazione dei programmi di attuazione, al di fuori dei casi previsti nel precedente comma, la concessione è data dai comuni obbligati soltanto su aree dotate di opere di urbanizzazione o per le quali esista l'impegno dei concessionari a realizzarle.

Qualora nei tempi indicati dai programmi di attuazione gli aventi titolo non presentino istanza di concessione singolarmente o riuniti in consorzio, il comune espropria le aree sulla base delle disposizioni della legge 22 ottobre 1971, n. 865, come modificata dalla presente legge.

Le disposizioni del comma precedente non si applicano ai beni immobili di proprietà dello Stato.

La legge regionale prevede le modalità di utilizzazione delle aree espropriate.

Nei comuni esonerati trova applicazione la norma di cui al primo comma del precedente articolo 4.

² **D. Lgs. 11 febbraio 1998, n. 32 - art. 1 Norme per liberalizzare la distribuzione dei carburanti**

1. L'installazione e l'esercizio di impianti di distribuzione dei carburanti, di seguito denominati «impianti», sono attività liberamente esercitate sulla base dell'autorizzazione di cui al comma 2 e con le modalità di cui al presente decreto. Il regime di concessione di cui all'articolo 16, comma 1, del decreto-legge 26 ottobre 1970, n. 745, convertito, con modificazioni, dalla legge 18 dicembre 1970, n. 1034, cessa dalla data di entrata in vigore del presente decreto. Le regioni a statuto speciale e le

province autonome di Trento e Bolzano provvedono a quanto disposto dal presente decreto secondo le previsioni dei rispettivi statuti e delle relative norme di attuazione.

2. L'attività di cui al comma 1 è soggetta all'autorizzazione del comune in cui essa è esercitata. L'autorizzazione è subordinata esclusivamente alla verifica della conformità alle disposizioni del piano regolatore, alle prescrizioni fiscali e a quelle concernenti la sicurezza sanitaria, ambientale e stradale, alle disposizioni per la tutela dei beni storici e artistici, nonché alle norme di indirizzo programmatico delle regioni. Insieme all'autorizzazione il comune rilascia le concessioni edilizie necessarie ai sensi dell'articolo 2. L'autorizzazione è subordinata al rispetto delle prescrizioni di prevenzione incendi secondo le procedure di cui al decreto del Presidente della Repubblica 12 gennaio 1998, n. 37. [...]

³ **Regione Emilia-Romagna, Delibera assembleare 4 marzo 2008, n. 156 - "Approvazione atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici"**

Al fine di garantire il contenimento dei consumi energetici, il requisito 6.1.1 "Prestazione energetica degli edifici" prevede che debbano essere verificate le seguenti condizioni:

A. determinazione dell'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale (E_{Pi}) ed alla verifica che lo stesso risulti inferiore ai valori limite riportati nelle relative tabelle A.1, A.2, A3, A4;

B. determinazione dell'indice di prestazione energetica per la produzione di acqua calda sanitaria (EP_{ACS}), ed alla verifica che lo stesso risulti inferiore ai valori limite riportati nelle relative tabelle B.1 e B.2;

E. calcolo del rendimento globale medio stagionale dell'impianto termico ed verifica che lo stesso risulti superiore al valore limite previsto nel successivo punto E;

F. verifica che il valore della trasmittanza termica (U) delle strutture edilizie di separazione tra edifici o unità immobiliari confinanti nel caso di pareti divisorie verticali e orizzontali, sia inferiore o uguale al limite previsto nel successivo punto F.

Tale requisito si applica a tutte le destinazioni d'uso degli edifici e per le seguenti tipologie di interventi di cui alla Parte Prima, punto 3.1:

Let. a), tutti gli interventi quali:

- di edifici di nuova costruzione e impianti in essi installati;
- demolizione totale e ricostruzione degli edifici esistenti;
- ristrutturazione integrale di edifici esistenti di superficie utile superiore a 1000 m²

Let. b), interventi limitatamente:

- all'ampliamento dell'edificio (se il volume a temperatura controllata della nuova porzione di edificio risulti superiore al 20% di quello dell'edificio esistente)

Il testo completo della delibera è disponibile sul sito: <http://demetra.regione.emilia-romagna.it>

⁴ **D. Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 - TITOLO V BONIFICA DI SITI CONTAMINATI**

Il titolo disciplina gli interventi di bonifica e ripristino ambientale in armonia con i principi e le norme comunitari, con particolare riferimento al principio "chi inquina paga".

Il decreto sancisce un notevole cambio di prospettiva da parte del legislatore rispetto alla normativa previgente, a partire dalle definizioni, in particolare quelle di "sito contaminato", ovvero un sito dove si è già accertato un rischio sanitario e ambientale, con superamento dei valori di concentrazione soglia di rischio (CSR), e di "sito potenzialmente contaminato", ovvero quando vi è un superamento dei valori di concentrazione soglia di contaminazione (CSC).

Questa nuova impostazione si riflette sulle procedure: le "concentrazioni soglia di contaminazione" sono espresse da valori tabellari, il cui superamento richiede una caratterizzazione del sito e conseguentemente l'analisi di rischio specifica, finalizzata a definire le "concentrazioni soglia di rischio" ovvero i valori di riferimento per valutare la reale necessità di bonifica, nonché i valori obiettivo della stessa.

Qualora gli esiti della procedura dell'analisi di rischio dimostrino che la concentrazione dei contaminanti presenti nel sito è superiore ai valori di concentrazione soglia di rischio (CSR), il soggetto responsabile sottopone alla Provincia (ente competente sulla base di normative regionali) il progetto operativo degli interventi di bonifica o di messa in sicurezza, operativa o permanente, e, ove necessario, le ulteriori misure di riparazione e di ripristino ambientale, al fine di minimizzare e ricondurre ad accettabilità il rischio derivante dallo stato di contaminazione presente nel sito. La Provincia, acquisito il parere del Comune mediante apposita conferenza di servizi e sentito il soggetto responsabile, approva il progetto, con eventuali prescrizioni ed integrazioni entro sessanta giorni dal suo ricevimento. Al termine delle attività previste dal progetto operativo di bonifica, compete alla Provincia rilasciare la certificazione di avvenuta bonifica.

⁵ **L.R. 30 luglio 2013, n. 15 - art. 8 Attività edilizia in aree parzialmente pianificate**

1. Per i Comuni provvisti di Piano Strutturale Comunale (PSC), negli ambiti del territorio assoggettati a Piano Operativo Comunale (POC), come presupposto per le trasformazioni edilizie, fino all'approvazione del medesimo strumento sono consentiti, fatta salva l'attività edilizia libera e previo titolo abilitativo, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi:

- a) alla manutenzione straordinaria;
- b) al restauro e risanamento conservativo;
- c) alla ristrutturazione edilizia di singole unità immobiliari, o parti di esse, nonché di interi edifici nei casi e nei limiti previsti dal PSC;
- d) alla demolizione senza ricostruzione nei casi e nei limiti previsti dal PSC.

2. I medesimi interventi previsti dal comma 1 sono consentiti negli ambiti pianificati attraverso POC, che non ha assunto il valore e gli effetti di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) ai sensi dell'articolo 30, comma 4, della legge regionale n. 20 del 2000, a seguito della scadenza del termine di efficacia del piano, qualora entro il medesimo termine non si sia provveduto all'approvazione del PUA o alla reiterazione dei vincoli espropriativi secondo le modalità previste dalla legge.

3. I medesimi interventi edilizi previsti al comma 1 sono consentiti nei Comuni ancora provvisti di Piano Regolatore Generale (PRG) e fino all'approvazione della strumentazione urbanistica prevista dalla legge regionale n. 20 del 2000, per le aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dal PRG.

4. Sono comunque fatti salvi i limiti più restrittivi circa le trasformazioni edilizie ammissibili, previsti dal RUE ovvero, in via transitoria, dal regolamento edilizio comunale.

⁶ **D.P.R. 16/12/1992, n. 495 - Art. 26 Fasce di rispetto fuori dai centri abitati**

1. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade, non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m.

2. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) 60 m per le strade di tipo A;
- b) 40 m per le strade di tipo B;
- c) 30 m per le strade di tipo C;
- d) 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'articolo 3, comma 1, n. 52 del codice;
- e) 10 m per le "strade vicinali" di tipo F.

3. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) 30 m per le strade di tipo A;
- b) 20 m per le strade di tipo B;
- c) 10 m per le strade di tipo C.

4. Le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

- a) 5 m per le strade di tipo A, B;
- b) 3 m per le strade di tipo C, F.

5. Per le strade di tipo F, nel caso di cui al comma 3, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione, sia per le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti fronteggianti le case, che per la costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.

6. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m.

7. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.

8. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite come previsto al comma 7, e per quelle di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.

9. Le prescrizioni contenute nei commi 1 ed 8 non si applicano alle opere e colture preesistenti.

art. 27 Fasce di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati

1. La fascia di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme:

- a) nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 m si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati all'art. 26;
- b) nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 m, la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata dall'art. 26 in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.

art. 28 Fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati

1. Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) 30 m per le strade di tipo A;
- b) 20 m per le strade di tipo D.

2. Per le strade di tipo E ed F, nei casi di cui al comma 1, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

3. In assenza di strumento urbanistico vigente, le distanze dal confine stradale da rispettare nei centri abitati non possono essere inferiori a:

- a) 30 m per le strade di tipo A;
- b) 20 m per le strade di tipo D ed E;
- c) 10 m per le strade di tipo F.

4. Le distanze dal confine stradale, all'interno dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

- a) 3 m per le strade di tipo A;
- b) 2 m per le strade di tipo D.

5. Per le altre strade, nei casi di cui al comma 4, non sono stabilite, distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

⁷ Cfr. nota 1.

⁸ **L.R. 19 dicembre 2002, n. 37**

La L.R. 19/12/2002, n. 37, ha lo scopo di armonizzare la disciplina nazionale in materia di espropriazione introdotta dal Testo Unico, D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327, con la legislazione regionale di governo del territorio.

In relazione ai casi in cui l'aggiornamento della programmazione delle opere pubbliche comporti ulteriori opere con esproprio non conformi alle previsioni del POC, la determinazione positiva del Consiglio comunale sul progetto preliminare, trasmesso dall'autorità competente alla realizzazione dell'opera ovvero dal soggetto privato che chiede l'espropriazione, costituisce adozione di POC o di variante allo stesso.

Ai fini della presentazione delle osservazioni da parte dei soggetti interessati dal vincolo, l'avviso dell'avvenuta adozione della variante specifica, pubblicato nel Bollettino ufficiale della Regione, deve riportare l'esplicita indicazione che la variante è preordinata all'apposizione del vincolo espropriativo e che essa contiene un allegato in cui sono elencate le aree interessate dal vincolo e i nominativi di coloro che risultino proprietari secondo le risultanze dei registri catastali.

Entro il termine di sessanta giorni dalla pubblicazione, gli interessati possono presentare osservazioni.

Il POC o la variante allo stesso è approvato con le modalità previste dalla legge regionale. La delibera di approvazione comporta altresì dichiarazione di pubblica utilità qualora l'autorità competente alla realizzazione dell'opera ovvero il soggetto privato che chiede l'espropriazione ne faccia espressa richiesta trasmettendo all'amministrazione comunale il progetto definitivo dell'opera, in luogo di quello preliminare.

Il testo completo della legge è disponibile sul sito: <http://demetra.regione.emilia-romagna.it>

⁹ Cfr. nota 8.

¹⁰ Cfr. nota 5.

¹¹ **L. 17 agosto 1942, n. 1150 - art. 13 Contenuto dei piani particolareggiati**

Il piano regolatore generale è attuato a mezzo di piani particolareggiati di esecuzione nei quali devono essere indicate le reti stradali e i principali dati altimetrici di ciascuna zona e debbono inoltre essere determinati:

- le masse e le altezze delle costruzioni lungo le principali strade e piazze;
- gli spazi riservati ad opere od impianti di interesse pubblico;
- gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro o a bonifica edilizia;

- le suddivisioni degli isolati in lotti fabbricabili secondo la tipologia indicata nel piano;
- gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare o da vincolare;

- la profondità delle zone laterali a opere pubbliche, la cui occupazione serva ad integrare le finalità delle opere stesse ed a soddisfare prevedibili esigenze future.

art. 28 Lottizzazione di aree

[...]

Nei Comuni forniti di programma di fabbricazione ed in quelli dotati di piano regolatore generale fino a quando non sia stato approvato il piano particolareggiato di esecuzione, la lottizzazione di terreno a scopo edilizio può essere autorizzata dal Comune previo nulla osta del provveditore regionale alle opere pubbliche, sentita la Sezione urbanistica regionale, nonché la competente Soprintendenza.

[...]

L'autorizzazione comunale è subordinata alla stipula di una convenzione, da trascriversi a cura del proprietario, che preveda:

- 1) la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, precisate dall'articolo 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al successivo n. 2;
- 2) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni;
- 3) i termini non superiori ai dieci anni entro i quali deve essere ultimata la esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo;
- 4) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

La convenzione deve essere approvata con deliberazione consiliare nei modi e forme di legge.

Il rilascio delle licenze edilizie nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

[...]

Il termine per l'esecuzione di opere di urbanizzazione poste a carico del proprietario è stabilito in dieci anni a decorrere dall'entrata in vigore della presente legge, salvo che non sia stato previsto un termine diverso.

[...]

Nei Comuni forniti di programma di fabbricazione e in quelli dotati di piano regolatore generale anche se non si è provveduto alla formazione del piano particolareggiato di esecuzione, il sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono, provvede alla compilazione d'ufficio.

Il progetto di lottizzazione approvato con le modificazioni che l'Autorità comunale abbia ritenuto di apportare è notificato per mezzo del messo comunale ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro 30 giorni dalla notifica, se l'accettano. Ove manchi tale accettazione, il Consiglio comunale ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità alle richieste degli interessati o di procedere alla espropriazione delle aree.

¹² **L. 18 aprile 1962, n. 167**

La legge n. 167 del 1962 nasce con l'obiettivo di favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare.

I Comuni con popolazione superiore ai 50.000 abitanti o che siano capoluoghi di Provincia sono tenuti a formare un piano (P.E.E.P - piano per l'edilizia economica e popolare) delle zone da destinare alla costruzione di alloggi a carattere economico o popolare nonché alle opere e servizi complementari, urbani e sociali, ivi comprese le aree a verde pubblico. Per tutti gli altri Comuni la formazione del piano è facoltativa.

Le aree da comprendere nei piani sono, di norma, scelte nelle zone destinate ad edilizia residenziale nei piani regolatori vigenti, con preferenza in quelle di espansione dell'aggregato urbano. L'estensione delle zone da includere nei piani è determinata in relazione alle esigenze dell'edilizia economica e popolare per un decennio e non può essere inferiore al 40 per cento e superiore al 70 per cento di quella necessaria a soddisfare il fabbisogno complessivo di edilizia abitativa nel periodo considerato. I piani approvati hanno efficacia per diciotto anni dalla data del decreto di approvazione (come modificato dalla L. 22 ottobre 1971, n. 865, e, successivamente, dalla L. 5 agosto 1978, n. 457) ed hanno valore di piani particolareggiati.

La sentenza della Corte Costituzionale n. 22/1965 ha dichiarato incostituzionale la legge 167 per quanto riguarda le modalità di esproprio e il calcolo delle indennità, giudicate troppo penalizzanti nei confronti dei proprietari espropriati.

¹³ **L. 22 ottobre 1971, n. 865 - art. 27**

I comuni dotati di piano regolatore generale o di programma di fabbricazione approvati possono formare, previa autorizzazione della Regione, un piano delle aree da destinare a insediamenti produttivi.

Le aree da comprendere nel piano sono delimitate, nell'ambito delle zone destinate a insediamenti produttivi dai piani regolatori generali o dai programmi di fabbricazione vigenti, con deliberazione del consiglio comunale, la quale, previa pubblicazione, insieme agli elaborati, a mezzo di deposito presso la segreteria del comune per la durata di venti giorni, è approvata con decreto del presidente della giunta regionale.

Il piano approvato ai sensi del presente articolo ha efficacia per dieci anni dalla data del decreto di approvazione ed ha valore di piano particolareggiato d'esecuzione ai sensi della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni.

Per quanto non diversamente disposto dalla presente legge, alla deliberazione del consiglio comunale e al decreto del presidente della giunta regionale si applicano, in quanto compatibili, le norme della legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni.

Le aree comprese nel piano approvato a norma del presente articolo sono espropriate dai comuni o loro consorzi secondo quanto previsto dalla presente legge in materia di espropriazione per pubblica utilità.

Il comune utilizza le aree espropriate per la realizzazione di impianti produttivi di carattere industriale, artigianale, commerciale e turistico mediante la cessione in proprietà o la concessione del diritto di superficie sulle aree medesime. Tra più istanze concorrenti è data la preferenza a quelle presentate da enti pubblici e aziende a partecipazione statale nell'ambito di programmi già approvati dal CIPE.

La concessione del diritto di superficie ad enti pubblici per la realizzazione di impianti e servizi pubblici, occorrenti nella zona delimitata dal piano, è a tempo indeterminato, in tutti gli altri casi ha una durata non inferiore a sessanta anni e non superiore a novantanove anni.

Contestualmente all'atto di concessione, o all'atto di cessione della proprietà dell'area, tra il comune da una parte e il concessionario o l'acquirente dall'altra, viene stipulata una convenzione per atto pubblico con la quale vengono disciplinati gli oneri posti a carico del concessionario o dell'acquirente e le sanzioni per la loro inosservanza.

¹⁴ **L. 5 agosto 1978, n. 457 - art. 28 Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente**

I piani di recupero prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree di cui al terzo comma del precedente articolo 27, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, individuando le unità minime di intervento.

I piani di recupero sono approvati con la deliberazione del consiglio comunale con la quale vengono decise le opposizioni presentate al piano, ed hanno efficacia dal momento in cui questa abbia riportato il visto di legittimità di cui all'articolo 59 della legge 10 febbraio 1953, n. 62.

Ove la deliberazione del consiglio comunale di cui al comma precedente non sia assunta, per ciascun piano di recupero, entro tre anni dalla individuazione di cui al terzo comma del precedente articolo 27, ovvero non sia divenuta esecutiva entro il termine di un anno dalla predetta scadenza, l'individuazione stessa decade ad ogni effetto. In tal caso, sono consentiti gli interventi edilizi previsti dal quarto e quinto comma del precedente articolo 27.

Per quanto non stabilito dal presente titolo si applicano ai piani di recupero le disposizioni previste per i piani particolareggiati dalla vigente legislazione regionale e, in mancanza, da quella statale.

I piani di recupero sono attuati:

a) dai proprietari singoli o riuniti in consorzio o dalle cooperative edilizie di cui siano soci, dalle imprese di costruzione o dalle cooperative edilizie cui i proprietari o i soci abbiano conferito il mandato all'esecuzione delle opere, dai condominii o loro consorzi, dai consorzi fra i primi ed i secondi, nonché dagli IACP o loro consorzi, da imprese di costruzione o loro associazioni temporanee o consorzi e da cooperative o loro consorzi;

b) dai comuni, direttamente ovvero mediante apposite convenzioni con i soggetti di cui alla lettera a) nei seguenti casi:

1) per gli interventi che essi intendono eseguire direttamente per il recupero del patrimonio edilizio esistente nonché, limitatamente agli interventi di rilevante interesse pubblico, con interventi diretti;

2) per l'adeguamento delle urbanizzazioni;

3) per gli interventi da attuare mediante cessione volontaria, espropriazione od occupazione temporanea, previa diffida nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento, in caso di inerzia dei medesimi, o in sostituzione dei medesimi nell'ipotesi di interventi assistiti da contributo. La diffida può essere effettuata anche prima della decorrenza del termine di scadenza del programma pluriennale di attuazione nel quale il piano di recupero sia stato eventualmente incluso.

I comuni, sempre previa diffida, possono provvedere all'esecuzione delle opere previste dal piano di recupero, anche mediante occupazione temporanea, con diritto di rivalsa, nei confronti dei proprietari, delle spese sostenute.

I comuni possono affidare la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai proprietari singoli o riuniti in consorzio che eseguono gli interventi previsti dal piano di recupero.

¹⁵ **L. 17 febbraio 1992, n. 179 - art. 16 Programmi integrati di intervento**

1. Al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale, i comuni promuovono la formazione di programmi integrati. Il programma integrato è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione, da una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubblici e privati.

2. Soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati fra di loro, possono presentare al comune programmi integrati relativi a zone in tutto o in parte edificate o da destinare anche a nuova edificazione al fine della loro riqualificazione urbana ed ambientale.

[...]

8. Le regioni possono destinare parte delle somme loro attribuite, ai sensi della presente legge, alla formazione di programmi integrati.

9. Il contributo dello Stato alla realizzazione dei programmi integrati, fa carico ai fondi di cui all'articolo 2.

¹⁶ **D.L. 5 ottobre 1993, n. 398 convertito dalla L. 4 dicembre 1993, n. 493 - art. 11 Programmi di recupero urbano.**

1. I fondi di cui alla legge 14 febbraio 1963, n. 60, e successive modificazioni, nella misura fissata dai programmi regionali, sono destinati alla realizzazione di interventi al servizio prevalente del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, nell'ambito dei programmi di cui al comma 2.

2. I programmi di recupero urbano sono costituiti da un insieme sistematico di opere finalizzate alla realizzazione, alla manutenzione e all'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie, con particolare attenzione ai problemi di accessibilità degli impianti e dei servizi a rete, e delle urbanizzazioni secondarie, alla edificazione di completamento e di integrazione dei complessi urbanistici esistenti, nonché all'inserimento di elementi di arredo urbano, alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al restauro e al risanamento conservativo e alla ristrutturazione edilizia degli edifici.

3. I programmi di recupero urbano da realizzare, sulla base di una proposta unitaria con il concorso di risorse pubbliche e private, sono proposti al comune da soggetti pubblici e privati, anche associati tra di loro. Il comune definisce le priorità di detti programmi sulla base di criteri oggettivi per l'individuazione degli interventi.

4. Ai fini dell'approvazione dei programmi di recupero urbano, può essere promossa la conclusione di un accordo di programma ai sensi dell'articolo 27 della legge 8 giugno 1990, n. 142.

5. Il CER, ai fini della realizzazione dei programmi di recupero urbano, determina modalità e criteri generali per la concessione dei contributi, per l'individuazione delle zone urbane interessate e per la determinazione delle tipologie d'intervento, avendo particolare riguardo alla tutela dei lavoratori dipendenti e delle categorie sociali più deboli.

¹⁷ **D.P.R. 28/12/2000, n. 445 - Art. 47 Dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà**

1. L'atto di notorietà concernente stati, qualità personali o fatti che siano a diretta conoscenza dell'interessato è sostituito da dichiarazione resa e sottoscritta dal medesimo con la osservanza delle modalità di cui all'articolo 38.

2. La dichiarazione resa nell'interesse proprio del dichiarante può riguardare anche stati, qualità personali e fatti relativi ad altri soggetti di cui egli abbia diretta conoscenza.

3. Fatte salve le eccezioni espressamente previste per legge, nei rapporti con la pubblica amministrazione e con i concessionari di pubblici servizi, tutti gli stati, le qualità personali e i fatti non espressamente indicati nell'articolo 46 sono comprovati dall'interessato mediante la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

4. Salvo il caso in cui la legge preveda espressamente che la denuncia all'Autorità di Polizia Giudiziaria è presupposto necessario per attivare il procedimento amministrativo di rilascio del duplicato di documenti di riconoscimento o comunque attestanti stati e qualità personali dell'interessato, lo smarrimento dei documenti medesimi è comprovato da chi ne richiede il duplicato mediante dichiarazione sostitutiva.

¹⁸ **L. 7 agosto 1990, n. 241**

La Conferenza di servizi è uno strumento di semplificazione amministrativa, di cui agli artt. 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater e 14-quinquies della L. n. 241/1990, indetta dall'amministrazione procedente, qualora sia opportuno effettuare un esame contestuale di vari interessi pubblici coinvolti in un procedimento amministrativo (conferenza cosiddetta "istruttoria") o per facilitare l'acquisizione di autorizzazioni, atti, licenze, permessi e nulla-osta o di altri elementi comunque denominati, mediante la convocazione di apposite riunioni in cui partecipano le amministrazioni competenti.

In questo caso, la conferenza di servizi si dice "decisoria" ed ha natura obbligatoria se l'organo che deve rilasciare intese, concerti, nulla osta o assensi non risponde entro il termine di trenta giorni dal ricevimento della relativa richiesta. La convocazione è invece facoltativa quando è intervenuto il dissenso di una o più amministrazioni interpellate o quando, per espressa previsione normativa, è consentito all'amministrazione procedente di provvedere in assenza della determinazione di un'altra P.A.

La conferenza è convocata dall'amministrazione procedente entro 15 giorni successivi dalla data di indizione ovvero 30 nei casi di maggiore complessità.

Le amministrazioni convocate hanno l'obbligo di esprimere la propria volontà entro la scadenza del termine per la conclusione dei lavori, in caso contrario si considera acquisito l'assenso.

I lavori in conferenza di servizi si concludono con una determinazione adottata dall'amministrazione procedente tenendo conto delle posizioni prevalenti emerse in quella sede, che sostituisce ogni atto di assenso delle amministrazioni partecipanti o assenti.

¹⁹ Cfr. nota 18.

²⁰ **L.R. 24 marzo 2000, n. 20 - art. 34 Procedimento di approvazione del P.O.C.**

[...]

4. Il P.O.C. è adottato dal Consiglio ed è depositato presso la sede del Comune per sessanta giorni dalla pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso dell'avvenuta adozione. L'avviso contiene l'indicazione della sede presso la quale il piano è depositato e dei termini entro i quali chiunque può prenderne visione. L'avviso è pubblicato altresì su almeno un quotidiano a diffusione locale e il Comune può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna.

5. Entro la scadenza del termine di deposito di cui al comma 4 chiunque può formulare osservazioni.

6. Contemporaneamente al deposito, il P.O.C. viene trasmesso alla Provincia la quale, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di ricevimento, può formulare riserve relativamente a previsioni di piano che contrastano con i contenuti del P.S.C. o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello territoriale superiore. Trascorso inutilmente tale termine si considera espressa una valutazione positiva.

7. Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine di cui al comma 4, il Consiglio comunale decide in merito alle osservazioni presentate, adegua il piano alle riserve formulate ovvero si esprime sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate ed approva il piano.

[...]

²¹ **L.R. 24 marzo 2000, n. 20 - art. 5 Valutazione di sostenibilità e monitoraggio dei piani**

1. La Regione, le Province e i Comuni, al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile, nell'elaborazione ed approvazione dei propri piani prendono in considerazione gli effetti significativi sull'ambiente e sul territorio che possono derivare dall'attuazione dei medesimi piani, provvedendo alla Valutazione preventiva della Sostenibilità Ambientale e Territoriale (Valsat) degli stessi, in conformità alla Direttiva 2001/42/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 (Valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente) e alla normativa nazionale e regionale di recepimento della stessa.

2. A tal fine, nel documento preliminare e in un apposito documento di Valsat, costituente parte integrante del piano adottato ed approvato, sono individuati, descritti e valutati i potenziali impatti delle scelte operate e le misure idonee per impedirli, mitigarli o compensarli, alla luce delle possibili alternative e tenendo conto delle caratteristiche del territorio e degli scenari di riferimento descritti dal quadro conoscitivo di cui all'articolo 4 e degli obiettivi di sviluppo sostenibile perseguiti con il medesimo piano. Gli atti con i quali il piano viene approvato danno conto, con la dichiarazione di sintesi, degli esiti della Valsat, illustrano come le considerazioni ambientali e territoriali sono state integrate nel piano e indicano le misure adottate in merito al monitoraggio.

3. Per evitare duplicazioni della valutazione, la Valsat ha ad oggetto le prescrizioni di piano e le direttive per l'attuazione dello stesso, recependo gli esiti della valutazione dei piani sovraordinati e dei piani cui si porti variante, per le previsioni e gli aspetti che sono stati oggetto di tali precedenti valutazioni. Ai fini della Valsat sono utilizzati, se pertinenti, gli approfondimenti e le analisi già effettuati e le informazioni raccolte nell'ambito degli altri livelli di pianificazione o altrimenti acquisite. L'amministrazione procedente, nel predisporre il documento di Valsat dei propri piani può tener conto che talune previsioni e aspetti possono essere più adeguatamente decisi valutati in altri successivi atti di pianificazione di propria competenza, di maggior dettaglio, rinviando agli stessi per i necessari approfondimenti.

4. Allo scopo di evitare la duplicazione della valutazione, la Provincia, nel provvedimento con il quale si esprime sulla compatibilità ambientale del POC, ai sensi del comma 7, lettere b), c) e d), può stabilire che i PUA che non comportino variante al POC non devono essere sottoposti alla procedura di valutazione, in quanto il POC ha integralmente disciplinato ai sensi dell'articolo 30 gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da esso previsti, valutandone compiutamente gli effetti ambientali ai sensi del presente articolo. Non sono comunque sottoposti alla procedura di valutazione prevista dal presente articolo i PUA attuativi di un POC, dotato di Valsat, se non comportino variante e il POC ha definito l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti planivolumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste.

5. Sono esclusi dalla procedura di valutazione prevista dal presente articolo le varianti che non riguardano le tutele e le previsioni sugli usi e le trasformazioni dei suoli e del patrimonio edilizio esistente stabiliti dal piano vigente, e che si limitino a introdurre:

- a) rettifiche degli errori materiali;
- b) modifiche della perimetrazione degli ambiti di intervento, che non incidono in modo significativo sul dimensionamento e la localizzazione degli insediamenti, delle infrastrutture e delle opere ivi previsti;
- c) modifiche delle caratteristiche edilizie o dei dettagli costruttivi degli interventi;
- d) modifiche necessarie per l'adeguamento del piano alle previsioni localizzative immediatamente cogenti contenute negli strumenti nazionali, regionali o provinciali di pianificazione territoriale, di cui è già stata svolta la valutazione ambientale;
- e) varianti localizzative, ai fini dell'apposizione del vincolo espropriativo, per opere già cartograficamente definite e valutate in piani sovraordinati o per la reiterazione del vincolo stesso.

6. Al fine di evitare duplicazioni le fasi procedurali, gli atti e ogni altro adempimento richiesti dalla normativa comunitaria e nazionale per la procedura di valutazione disciplinata dal presente articolo sono integrate nel procedimento di elaborazione e approvazione dei piani disciplinato dalla presente legge, con le seguenti precisazioni ed integrazioni:

- a) le procedure di deposito, pubblicazione, partecipazione e consultazione previste per i piani disciplinati dalla presente legge sostituiscono ad ogni effetto gli analoghi adempimenti previsti ai fini della valutazione ambientale;
- b) per i POC e i PUA in variante agli stessi, il Comune trasmette il piano adottato ai soggetti competenti in materia ambientale, individuati in collaborazione con la Provincia, per acquisirne il parere, entro i termini e con le modalità per la presentazione delle osservazioni al piano.

7. La Regione e le Province, in veste di autorità competente, si esprimono in merito alla valutazione ambientale rispettivamente dei piani provinciali e comunali nell'ambito dei seguenti provvedimenti di loro competenza, dando specifica evidenza a tale valutazione:

- a) per il PTCP e i PSC, nell'ambito dell'intesa, di cui agli articoli 27, comma 10, e 32, comma 10, ovvero, ove sia stato stipulato l'accordo di pianificazione, nell'ambito delle riserve al piano adottato, di cui agli articoli 27, comma 7, e 32, comma 7, previa acquisizione delle osservazioni presentate;
- b) per il POC, nell'ambito delle riserve al piano adottato di cui all'articolo 34, comma 6, previa acquisizione delle osservazioni presentate;
- c) per i PUA in variante al POC, nell'ambito delle osservazioni al piano adottato, di cui all'articolo 35, comma 4, previa acquisizione delle osservazioni presentate;
- d) per gli accordi di programma di cui all'articolo 40 e per le conferenze di servizi, intese o altri atti, comunque denominati, che comportino variante a strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica secondo la legislazione vigente, nell'ambito dell'atto con il quale la Regione o le Province esprimono il proprio assenso alla variante stessa, previa acquisizione delle osservazioni presentate.
8. Gli atti con i quali Regioni e Province si esprimono in merito alla Valsat, di cui al comma 7, e le indicazioni contenute negli atti di approvazione del piano, di cui al secondo periodo del comma 2, sono resi pubblici, anche attraverso la pubblicazione sui siti web delle autorità interessate.
9. In coerenza con le valutazioni di cui ai commi precedenti, la pianificazione territoriale e urbanistica persegue l'obiettivo della contestuale realizzazione delle previsioni in essa contenute e degli interventi necessari ad assicurarne la sostenibilità ambientale e territoriale.
10. La Regione, le Province e i Comuni provvedono al monitoraggio dell'attuazione dei propri piani e dei loro effetti sui sistemi ambientali e territoriali, anche al fine della revisione o aggiornamento degli stessi.

²² Cfr. nota 21.

²³ **L.R. 24 marzo 2000, n. 20 - ALLEGATO A24 Attrezzature e spazi collettivi**

[...]

3. Sono stabilite le seguenti quote di dotazioni minime di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi, oltre alle aree destinate alla viabilità, riferite al dimensionamento complessivo degli insediamenti esistenti e previsti dalla pianificazione comunale:

- a) per l'insieme degli insediamenti residenziali, 30 mq. per ogni abitante effettivo e potenziale del Comune determinato ai sensi dei commi 8 e 9;
- b) per l'insieme degli insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali e commerciali, 100 mq. per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento;
- c) per l'insieme degli insediamenti produttivi, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso, una quota non inferiore al 15% della superficie complessiva destinata a tali insediamenti.

[...]

²⁴ **L.R. 24 marzo 2000, n. 20 - art. 34 Procedimento di approvazione del P.O.C.**

[...]

8. Copia integrale del piano approvato è trasmessa alla Provincia e alla Regione ed è depositata presso il Comune per la libera consultazione. La Regione provvede alla pubblicazione nel Bollettino Ufficiale dell'avviso dell'avvenuta approvazione del piano. Dell'approvazione è data altresì notizia, a cura dell'Amministrazione comunale, con avviso su almeno un quotidiano a diffusione locale.

9. Il piano entra in vigore dalla data di pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso dell'approvazione, ai sensi del comma 8.

[...]

²⁵ **L.R. 21 dicembre 2012, n. 16 - art. 4 Interventi diretti per la ricostruzione dell'edilizia privata**

[...]

15. Allo scopo di favorire la ripresa dell'attività delle comunità insediate nei comuni interessati dal sisma, le previsioni del PSC adottato o approvato ovvero del POC adottato, alla data del 20 maggio 2012, tra cui quelle residenziali e per le attività produttive, possono essere immediatamente attuate con la presentazione o l'adozione entro il 31 dicembre 2015 di PUA di iniziativa privata o pubblica, in deroga alle disposizioni della legge regionale n. 20 del 2000 che attengono all'efficacia dei piani e alla obbligatorietà degli strumenti di pianificazione operativa e attuativa. Al fine di accelerare l'approvazione di tali strumenti attuativi, le osservazioni su tali PUA sono espresse dal Comitato Unitario per la Ricostruzione di cui all'articolo 13, comma 5, della presente legge. Ove sul PSC o POC adottato siano già state espresse le riserve provinciali, il PUA tiene conto delle stesse.

²⁶ **L. 7 agosto 1990, n. 241 - art. 11 Accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento**

1. In accoglimento di osservazioni e proposte presentate a norma dell'articolo 10, l'amministrazione procedente può concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale ovvero in sostituzione di questo.

1-bis. Al fine di favorire la conclusione degli accordi di cui al comma 1, il responsabile del procedimento può predisporre un calendario di incontri cui invita, separatamente o contestualmente, il destinatario del provvedimento ed eventuali controinteressati.

2. Gli accordi di cui al presente articolo debbono essere stipulati, a pena di nullità, per atto scritto, salvo che la legge disponga altrimenti. Ad essi si applicano, ove non diversamente previsto, i principi del codice civile in materia di obbligazioni e contratti in quanto compatibili. Gli accordi di cui al presente articolo devono essere motivati ai sensi dell'articolo 3.

3. Gli accordi sostitutivi di provvedimenti sono soggetti ai medesimi controlli previsti per questi ultimi.

4. Per sopravvenuti motivi di pubblico interesse l'amministrazione recede unilateralmente dall'accordo, salvo l'obbligo di provvedere alla liquidazione di un indennizzo in relazione agli eventuali pregiudizi verificatisi in danno del privato.

4-bis. A garanzia dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa, in tutti i casi in cui una pubblica amministrazione conclude accordi nelle ipotesi previste al comma 1, la stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo che sarebbe competente per l'adozione del provvedimento.

L.R. 24 marzo 2000, n. 20 - art. 18 Accordi con i privati

1. Gli enti locali possono concludere accordi con i soggetti privati, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, per assumere in tali strumenti previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione. Gli accordi possono attenersi al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.
2. L'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate, secondo quanto previsto dal comma 3 dell'articolo 3.
3. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. La stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo esecutivo dell'ente. L'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato.
4. Per quanto non disciplinato dalla presente legge trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2, 4 e 5 dell'art. 11 della legge n. 241/1990.