

Regolamento Edilizio

2026



Comune di Parma

C - Disposizioni inerenti l'attuazione del PUG

Approvazione
Delibera C.C. n. del .../.../....

Allegato **C**
Disposizioni inerenti l'attuazione del PUG

Sindaco

Michele Guerra

Assessora alla Rigenerazione Urbana

Chiara Vernizzi

Direttore Generale e Segretario Generale

Giuseppina Cruso

Dirigente Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio

Emanuela Montanini

Responsabile S.O. Pianificazione Sostenibile del Territorio

Lucia Sartori

Tecnico incaricato

arch. Luca Pagliettini

UFFICIO DI PIANO INTERSETTORIALE del Comune di Parma
SETTORE PIANIFICAZIONE E SVILUPPO DEL TERRITORIO

Dirigente e Responsabile Ufficio di Piano	arch. Emanuela Montanini
S.O. Pianificazione sostenibile del territorio	
Responsabile	arch. Lucia Sartori
Pianificazione urbanistica, ambientale e paesaggistica Sistema informativo territoriale	geom. Alessandra Gatti, arch. Samanta Maccari, arch. Beatrice Peri, ing. Devis Sbarzaglia, urb. Edy Zatta,
Pianificazione urbanistica, ambientale e paesaggistica	arch. Francesca Carluccio, arch. Antonella Fornari
Pianificazione urbanistica, ambientale e paesaggistica Sistemi di adattamento e mitigazione dei cambiamenti climatici	dott.ssa Maria Beatrice Corvi, arch. Patrizia Rota
Garante della comunicazione e della partecipazione	arch. Antonella Fornari, ing. Devis Sbarzaglia
S.O. Rigenerazione e trasformazione urbana	
Responsabile	arch. Federica Zatti
Pianificazione urbanistica attuativa	arch. Nicole Mariotti, arch. Alessandro Massera, arch. Bianca Pelizza
Struttura amministrativa	dott.ssa Elena Comelli, dott.ssa Mara Zaffanella,
COLLABORAZIONI INTERSETTORIALI	
Settore Edilizia	dott.ssa Marika Milani arch. Irene Galliani, dott. Luca Gandolfi, geom. Nicola Ghillani, arch. Daniela Rossi e i tecnici istruttori
Settore Transizione ecologica	dott. Alessandro Angella arch. Enzo Bertolotti, ing. Marco Mordacci dott. Andrea Peri, arch. Ilaria Rosati
Settore Politiche abitative	arch. Andrea Cantini arch. Sabino Pellegrino
Settore Advocatura civica	avv. Marco Cassi avv. Laura Maria Dilda
S.O. Finanziamenti comunitari e strategici	dott.ssa Ilaria Montanari
Settore Staff della Direzione Generale e politiche giovanili - Ufficio statistica	dott.ssa Lara Berzieri
Settore Stazione unica appaltante	dott.ssa Donata Usai
Settore Entrate, tributi e partecipazioni	dott. Andrea Minari
Settore Finanziario	dott.ssa Paola Azzoni
Settore Sociale	dott.ssa Benedetta Squarcia
Settore Mobilità e trasporti	ing. Andrea Mancini dott. Marco Ronchei
Settore Sviluppo economico e transizione digitale	ing. Nicola Ferioli dott. Paolo Fontechiari
Settore Opere Pubbliche	ing. Michele Gadaleta ing. Cecilia Damoni, dott. Marco Ghirardi
Settore Patrimonio	arch. Costanza Barbieri arch. Fabio Albertelli
Settore Manutenzioni e facility management	arch. Tiziano Di Bernardo ing. Silvia Ferrari, dott.ssa Manuela Grillo

Indice

PREMESSA	1
CAPO I - Accordo Operativo (AO)	2
Art. 1 - Disposizioni generali	2
Art. 2 - Soggetti aventi titolo alla presentazione	2
Art. 3 - Documenti costitutivi	2
Art. 4 - Masterplan e stralci attuativi di interventi complessi	7
Art. 5 - Contributo alla città pubblica	7
Art. 6 - Avvisi pubblici per l'acquisizione di manifestazioni di interesse alla presentazione di AO	8
Art. 7 - Fasi del procedimento	8
Art. 8 - Disposizioni specifiche	11
Art. 9 - Valutazione preliminare dell'AO	11
Art. 10 - Documentazione a corredo della valutazione preliminare dell'AO	11
Art. 11 - Fasi del procedimento della valutazione preliminare dell'AO	12
CAPO II - Permesso di Costruire Convenzionato (PCC)	13
Art. 12 - Disposizioni generali	13
Art. 13 - Soggetti aventi titolo alla presentazione	13
Art. 14 - Documenti costitutivi	13
Art. 15 - Fasi del procedimento	16
Art. 16 - Disposizioni specifiche	16
CAPO III - Procedimenti Unici (interventi di cui all'art. 53 comma 1 lett. b LR n. 24/2017)	18
Art. 17 - Disposizioni generali	18
Art. 18 - Soggetti aventi titolo alla presentazione	18
Art. 19 - Documenti costitutivi	18
Art. 20 - Fasi del procedimento	18
CAPO IV - Indicazioni generali	20
Art. 21 - Caratteristiche degli elaborati di progetto	20
Art. 22 - Garanzie fideiussorie	20
Art. 23 - Coinvolgimento dei cittadini	21
Tabella di sintesi delle modalità di coinvolgimento dei cittadini	22

Premessa

1. Le disposizioni organizzative del presente Allegato C integrano il Regolamento Edilizio per quanto riguarda gli aspetti di gestione dei seguenti procedimenti:

- Accordi Operativi (AO) di cui all'art. 38 della LUR;
- Permessi di Costruire Convenzionati (PCC) di cui all'art. 19 bis della LR n. 15/2013;
- Procedimenti Unici di cui all'art. 53 comma 1 lett. b della LUR.

Esse dettagliano procedure, nonché criteri organizzativi, funzionali a una corretta ed efficace attuazione degli strumenti urbanistici.

2. Il presente Allegato C non disciplina i procedimenti relativi alle seguenti trasformazioni complesse di iniziativa pubblica, per i quali si rimanda alla LUR e alle normative nazionali e regionali di riferimento, nonché alle DN:

- Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica (PAIP);
- Accordi di Programma (AdP);
- Procedimenti Unici di cui all'art. 53 comma 1 lett. a della LUR.

Per quanto applicabili, i PAIP e gli AdP seguono le medesime regole relative agli AO riportate nel presente elaborato.

3. Le presenti disposizioni organizzative sono suscettibili di aggiornamenti periodici al fine di garantire una migliore operatività ed efficacia nell'attuazione del PUG, nonché in conseguenza di sopravvenute modifiche del quadro organizzativo dell'Ente o delle normative di riferimento, secondo le modalità esplicitate all'art. 1.1.1 del Regolamento Edilizio.

CAPO I - Accordo Operativo (AO)

Art. 1 - Disposizioni generali

1. Gli Accordi Operativi (AO):
 - sono gli strumenti operativi per l'attuazione degli interventi complessi, come individuati e classificati all'art. 2.1.3 "Interventi complessi" delle DN del PUG, attraverso cui perseguire gli obiettivi e le azioni della Strategia;
 - si sviluppano in coerenza con le indicazioni della Strategia come declinate nelle Tavole di Assetto Strategico, nell'Atlante, nella Valsat e all'art. 2.1.3 delle DN del PUG;
 - definiscono il progetto urbano degli interventi e la disciplina di dettaglio relativamente a usi ammissibili, indici e altri parametri edilizi nonché alla quantità di dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici da realizzare o riqualificare;
 - possono apporre vincoli preordinati all'esproprio e dichiarare la pubblica utilità, al fine dell'acquisizione coattiva della proprietà o di diritti reali sugli immobili, secondo la disciplina vigente in materia di espropriazione per pubblica utilità;
 - possono avere valore ed effetti di titolo abilitativo edilizio per tutti o parte degli interventi previsti.
2. Gli Accordi Operativi Extra (AOE) sono gli strumenti per gli interventi di rigenerazione urbana o di nuova costruzione non preliminarmente individuati dal PUG, la cui attuazione è comunque condizionata dalle indicazioni della Strategia. Le disposizioni contenute nel presente Allegato inerenti agli AO sono da intendersi riferite anche agli AOE, laddove non specificato diversamente.
3. I contenuti, gli elaborati richiesti e il procedimento finalizzato alla stipula degli AO sono definiti dagli artt. 30 e 38 della LUR, nonché dalle presenti disposizioni.

Art. 2 - Soggetti aventi titolo alla presentazione

1. Hanno titolo a formulare la proposta di AO:
 - persone fisiche o giuridiche nei limiti del proprio diritto di proprietà dell'immobile o del terreno, ovvero il comproprietario munito del consenso di tutti gli altri comproprietari;
 - aggregazioni giuridiche costituite dai proprietari delle aree interessate e/o dagli operatori coinvolti nel processo di trasformazione urbanistica nonché da eventuali soggetti terzi idonei ad assicurare la sostenibilità e la fattibilità dell'intervento nelle sue varie fasi, quali enti creditizi o altri soggetti finanziatori e/o garanti;
 - persone fisiche o giuridiche che, ai sensi della normativa vigente, hanno titolo a intervenire nel processo di trasformazione urbanistica delle aree interessate.
2. La proposta di AO, qualora sia presentata da soggetti diversi dal proprietario, deve essere accompagnata da procura notarile ad intervenire in nome e per conto del proprietario stesso.

Art. 3 - Documenti costitutivi

1. La proposta di AO, comprensiva della documentazione a corredo, è presentata attraverso il sistema informatico dedicato.
All'atto della trasmissione dell'istanza, l'applicativo genererà automaticamente il modulo di attivazione del procedimento, il cui numero identificativo dovrà essere riportato in ogni successiva corrispondenza.
2. Di seguito è riportato l'elenco esemplificativo della documentazione e degli elaborati grafici a corredo dell'istanza di AO, da articolare in funzione della specifica proposta presentata e da predisporre in scala idonea a rappresentare correttamente gli interventi proposti:

A) DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

- Richiesta di approvazione dell'AO;
- Titolo ad intervenire comprendente: dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (art. 47 DPR n. 445/2000) circa la titolarità alla presentazione dell'istanza o copia degli atti (proprietà, procura notarile a intervenire, ecc.), documentazione catastale relativa alle aree e agli immobili interessati dall'intervento costituita da estratto di mappa catastale con individuazione delle particelle coinvolte, schema riepilogativo delle stesse e indicazione delle relative proprietà;
- Descrizione e organizzazione dei soggetti proponenti supportata da certificazioni camerali e altra idonea documentazione per verificare in che modo i proponenti possiedono adeguata disponibilità di risorse finanziarie necessarie per garantire la completa attuazione dell'intervento;
- Documentazione antimafia;

- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (art. 47 DPR n. 445/2000) della regolarità dello stato legittimo dei luoghi e della consistenza dell'edificazione esistente (qualora ricorra il caso);
- Procura al tecnico progettista.

B) ELABORATI GENERALI

- **Elenco elaborati**, che dovrà comprendere e puntualmente individuare gli elaborati afferenti al titolo edilizio, ove presente;
- **Relazione illustrativa**, contenente fra l'altro:
 - descrizione del contesto urbanistico e analisi dell'area di intervento;
 - descrizione e motivazione delle principali scelte progettuali;
 - riferimento al rispetto dei principi della convenzione europea sul paesaggio nella redazione del progetto;
 - nel caso di interventi al di fuori del TU, dimostrazione dell'avvenuta verifica delle alternative localizzative che non comportino consumo di suolo;
- **Stralcio degli strumenti urbanistici** (a titolo esemplificativo SQUEA, Schemi di assetto strategico (SAS), DISCIPLINA Cartografica, VALSAT Schede Unità Territoriali);
- **Schema di Accordo Operativo** che definisce il contenuto dell'intervento, la sua dimensione strategica e le ragioni di interesse pubblico; stabilisce inoltre gli impegni delle parti, i tempi di attuazione e le condizioni di sostenibilità dell'intervento;
- **Schema di convenzione urbanistica**, che dovrà specificare in particolare gli obblighi assunti dal soggetto attuatore funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico (ivi compresi l'indicazione delle opere da realizzare, dei relativi costi, della modalità di cessione delle aree necessarie per la realizzazione di tali opere, di oneri e contributi dovuti, di eventuali altri obblighi derivanti dall'attuazione dell'intervento, ecc.), i termini entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere, il cronoprogramma degli interventi pubblici e privati, nonché le garanzie fideiussorie prestate a favore del Comune a tutela dell'adempimento degli obblighi assunti. La convenzione, a conclusione del procedimento, dovrà essere registrata e trascritta ai sensi delle vigenti disposizioni in materia;
- **Cronoprogramma** relativo a tutti gli interventi previsti dall'AO;
- **Norme urbanistiche ed edilizie** in cui dovranno essere specificati i dati generali e quantitativi della proposta (superficie territoriale, superficie fondiaria, superficie lorda, volume, destinazioni d'uso, superfici per aree pubbliche e dotazioni, bilancio delle superfici permeabili, bilancio arboreo e arbustivo, ecc.), la rispondenza alle dotazioni richieste e ai parametri urbanistici stabiliti, le caratteristiche delle opere di urbanizzazione e degli interventi privati, quali elementi della proposta siano vincolanti per i successivi interventi edilizi, quali elementi possono eventualmente essere variati e l'entità ammissibile di tali variazioni;
- **Relazione requisiti prestazionali** nella quale verrà dimostrata l'ottemperanza a quanto previsto dal documento VST 6.0.1 del PUG, anche mediante eventuali elaborati grafici dimostrativi;
- **Previsione di spesa e quadro economico delle opere di urbanizzazione** - redatta con riferimento all'elenco regionale dei prezzi delle opere pubbliche della Regione Emilia-Romagna dell'anno in corso e corredata da apposita asseverazione;
- **Relazione sul Contributo alla Città Pubblica**, con l'indicazione delle DO.TE e, se ricorre il caso, della quota di ERS dovute e la modalità di assolvimento (realizzazione delle dotazioni o contributo da versare nel FONDO relativo) ovvero l'indicazione delle motivazioni per le quali tali contributi non sono dovuti;
- **Relazione di calcolo del contributo straordinario**, di cui alla DAL n. 186/2018, qualora dovuto;
- **Piano particellare di esproprio**, qualora siano previste aree di proprietà di soggetti terzi da acquisire o occupare temporaneamente, costituito da relazione tecnica, planimetria su base catastale con individuazione delle aree di progetto, delle relative particelle interessate e delle porzioni da espropriare/occupare, elenco ditte catastali, quantificazione delle superfici interessate e stima dell'indennità;
- **Presentazione non tecnica del progetto** attraverso slide, finalizzata a consentire le forme di consultazione previste dall'art. 38, comma 8, della LUR.

C) ELABORATI SPECIALISTICI

- **Relazione economico-finanziaria**, elaborata ai sensi della lett. c) comma 3 dell'art. 38 della LUR, che illustra analiticamente i valori economici degli interventi e dimostra la fattibilità e sostenibilità complessiva dell'intervento, trattando un arco temporale adeguato, comprensiva, a titolo esemplificativo, di:
 - costi dell'intervento:
 - costi iniziali (tra cui il costo dell'area ed eventuali spese di acquisizione derivanti da espropri);

- costi diretti della trasformazione (costo di costruzione delle opere di urbanizzazione dentro e fuori comparto e degli interventi privati, costo di demolizione, costo di eventuali bonifiche, contributo di costruzione, costo di eventuali monetizzazioni, costo per eventuali contributo straordinario, FONDO, FONDO ERS e ulteriori misure di compensazione ambientale, ...);
- costi indiretti (spese tecniche, assicurazioni, costi finanziari, imprevisti, allacci, intermediazione, ...);
- struttura finanziaria dell'intervento:
 - Profitto ed equilibrio finanziario commisurati alla durata dell'intervento;
- ricavi dalle vendite:
 - valore di vendita degli immobili;
 - eventuale valore di vendita di edilizia convenzionata;
 - eventuale ricavo da affitti (libero mercato, canone concordato, ...);
- analisi costi-benefici delle azioni correlate all'intervento:
 - comunicazione e partecipazione, usi temporanei, attività di gestione degli spazi nelle diverse fasi di trasformazione;
- programma di monitoraggio e valutazione dei risultati e della sostenibilità finanziaria; costi indotti di gestione e manutenzione delle dotazioni territoriali e delle infrastrutture pubbliche a carico del Comune;
- **Documento di Valsat** di cui all'articolo 18 della LUR, commi 2, 3 e 4, ovvero **Rapporto Preliminare** nel caso di AO sottoposto a verifica di assoggettabilità ai sensi dell'articolo 39 della LUR; l'elaborato non è richiesto nei casi di cui all'art. 19 comma 6 della LUR;
- **Documentazione necessaria alla Valutazione di Incidenza Ambientale**, prevista nei casi e nelle modalità di cui alla DGR n. 1174/2023 (Direttiva Regionale sulla Valutazione di incidenza ambientale VINCA) nel caso di interventi ricadenti all'interno di un sito Natura 2000 o per quelli che, pur essendone all'esterno, possono determinare incidenze negative sui siti Natura 2000 limitrofi;
- **Studio geologico-geotecnico e sismico**, ivi comprese le analisi di pericolosità geosismica predisposta con le modalità e il grado di approfondimento richiesto dalle disposizioni vigenti, nel rispetto degli studi di Microzonazione Sismica di II e III livello e secondo le indicazioni riportate all'art. 9.2.1 delle DN;
- **Relazione idrologica e idraulica**, redatta in conformità all'Allegato B3 "Regolamento di gestione del rischio idraulico (RRI)" al Regolamento Edilizio, con particolare attenzione alla parte relativa all'invarianza idraulica comprensiva del dimensionamento dei sistemi di raccolta e accumulo delle acque meteoriche per la laminazione delle piene;
- **Relazione di verifica preventiva dell'interesse archeologico** come disciplinato dall'Allegato I.8 di cui all'art. 41, comma 4, del D.Lgs n. 36/2023 e dall'art. 9.3.12 delle DN;
- **Relazione di verifica preventiva della compatibilità paesaggistica**, diretta a verificare la coerenza dell'intervento progettato, nel caso in cui lo stesso riguardi ambiti soggetti a tutela paesaggistica;
- **Relazione sulle specie arboree presenti**: nel caso in cui nel comparto vi siano presenze arboree o alberature tutelate, dovrà essere predisposta una relazione specialistica che dovrà evidenziare le caratteristiche dell'esemplare (o degli esemplari) e, nel caso di interferenza con gli interventi previsti, la proposta di conservazione, trapianto ovvero abbattimento, conformemente a quanto previsto dal Regolamento del Verde; dovrà essere allegata una planimetria con rappresentazione grafica degli esemplari esistenti con sovrapposizione del progetto da cui emergano le eventuali interferenze;
- **Valutazione previsionale di clima acustico** (nei casi di cui all'art. 10, comma 2, della LR n. 15/2001 e di cui all'art. 8 della DGR n. 673/2004) oppure **Valutazione previsionale di impatto acustico** (nei casi di cui all'art. 10, commi 1 e 3, della LR n. 15/2001 e di cui all'art. 1 della DGR n. 673/2004);
- **Analisi della qualità ambientale di suolo, sottosuolo e acque sotterranee**, condotte sulla base di quanto previsto dalla Parte IV, Titolo V del D.Lgs n. 152/2006 qualora vi sia il sospetto di fenomeni di contaminazione a carico di tali matrici ambientali;
- **Valutazione previsionale dei valori di distribuzione del campo elettromagnetico**, nel caso in cui l'area oggetto di intervento sia attraversata o lambita da elettrodotti e relative fasce di rispetto/DPA;
- **Verifica preliminare per la valutazione di compatibilità ostacoli e pericoli alla navigazione aerea**, ai sensi dell'art. 709, comma 2, del Codice della navigazione, da condurre secondo i criteri predisposti da ENAC (Ente Nazionale per l'Aviazione Civile);
- **Valutazione di impatto sul traffico**, nel caso sia ritenuta necessaria, qualora l'intervento comporti modifiche alla viabilità locale tali da determinare potenziali effetti sul traffico circostante, oppure quando esso ricada in aree caratterizzate da condizioni di traffico che richiedono particolare attenzione;
- **Valutazione di impatto sociale**, nel caso sia ritenuta necessaria, per verificare gli effetti dell'intervento sulla comunità locale, garantendo coerenza con l'interesse pubblico e con gli obiettivi di sostenibilità.

D) ELABORATI DI RILIEVO

- **Documentazione fotografica** dell'area di intervento e del contesto in cui si inserisce, con indicazione dei punti di ripresa;
- **Rilievo del perimetro del comparto** in scala adeguata con indicazione di: delimitazione dell'area d'intervento, coordinate per la sua esatta individuazione e relativa superficie territoriale complessiva, capisaldi/punti fiduciali usati come riferimento, mappali interessati, superfici suddivise per ciascun proprietario e relative coordinate, eventuali aree interessate da opere extra-comparto limitrofe all'area di intervento;
- **Rilievo piano-altimetrico del comparto** e di un suo congruo contorno (dovrà riportare le quote altimetriche del terreno, con la individuazione di caposaldi/punti fiduciali usati come riferimento), in scala adeguata, comprensivo eventualmente di sezioni e profili, contenente fra l'altro: confini di proprietà e del perimetro dell'area di intervento, rilievo del verde esistente con l'indicazione di tutte le specie arboree e arbustive, corsi d'acqua, canali o scoli, sia a cielo aperto che tombati, con indicazione della funzione irrigua o di scolo dei singoli elementi; costruzioni e manufatti di qualunque genere esistenti; condotte e reti tecnologiche esistenti, anche interrato o aeree, e relative servitù; viabilità e toponomastica, opere e/o edifici limitrofi con relative altezze che possano avere incidenza sull'intervento;
- **Stato di consistenza degli immobili esistenti**, se presenti, corredato dalla documentazione a supporto (planimetrie catastali, titoli edilizi) e della quantificazione dei parametri edificatori (SL e VT) nonché da ogni altro elaborato utile per la sua definizione.

E) ELABORATI PROGETTUALI

- **Masterplan** di cui al successivo articolo 4, esteso all'intorno urbano e territoriale contenente gli elementi di contesto rilevanti, lo schema di assetto progettuale con l'individuazione degli interventi privati e della città pubblica conformemente alla Strategia e che renda espliciti le connessioni e i rapporti con le aree e gli edifici circostanti nonché gli impatti sull'intorno, conformemente a quanto richiesto dall'art. 2.1.3 comma 5 delle DN; il masterplan deve rappresentare anche eventuali stralci attuativi come precisato al successivo art. 4;
- **Planimetrie di progetto** debitamente quotate e redatte in scala adeguata, articolate come di seguito:
 - 1) Planimetria generale di progetto, che illustri l'assetto complessivo dell'area oggetto di intervento, evidenziando la distribuzione degli spazi, dei volumi edificati e delle infrastrutture previste e garantendo una visione unitaria tra interventi pubblici e privati;
 - 2) Destinazione d'uso delle aree: costituisce l'elaborato di sintesi fondamentale per determinare l'assetto funzionale dell'area e deve riportare con chiarezza le specifiche destinazioni d'uso pubbliche e private dell'area oggetto di intervento e i dati urbanistico/edilizi generali (a titolo esemplificativo: ST, SF, SL, eventuale VT, SCO);
 - 3) Individuazione delle aree di cessione, con indicazione delle coordinate ai vertici: interessa esclusivamente le aree che dovranno essere cedute all'Amministrazione Comunale e, nel caso presenti, le aree soggette a servitù di uso pubblico. In base a tale elaborato verrà effettuato il frazionamento delle aree da cedere al Comune in attuazione della convenzione urbanistica, suddivise per tipologia (parcheggio pubblico, verde pubblico, viabilità pubblica, cabine elettriche pubbliche);
 - 4) Sistemazione delle aree pubbliche: è l'elaborato che definisce le modalità di sistemazione e di arredo degli spazi pubblici collettivi, indicando il dimensionamento della rete viaria e ciclopedonale, i materiali usati per le pavimentazioni, le aree sistemate a verde, le specie arboree e arbustive da mettere a dimora e quelle, eventualmente, da preservare, l'ubicazione delle fermate dei mezzi di trasporto esistenti e l'eventuale proposta di estendimenti di linee di TPL, gli spazi destinati a servizi di sharing di mezzi di trasporto di differenti tipologie, gli spazi destinati alla raccolta dei RSU (vetro e sfalci), ecc.;
 - 5) Individuazione dei lotti: deve individuare i lotti privati e quelli destinati a ERS (pubblici e privati), indicando la relativa articolazione e numerazione, con indicazione, per ciascuno di essi, delle destinazioni d'uso, delle dimensioni planimetriche, della capacità edificatoria, degli allineamenti, dei distacchi dai confini, del numero dei piani previsti e delle altezze massime degli edifici, del posizionamento indicativo delle aree condominiali per raccolta RSU, degli accessi carrai e pedonali. In tale elaborato, a seconda del grado di elasticità conferito al piano urbanistico, potranno essere definiti il sedime degli edifici oppure gli ambiti di edificazione interni ai lotti. Il presente elaborato deve dare altresì atto del rispetto della disciplina delle distanze; nel caso di edifici o manufatti esistenti, deve indicare il tipo di intervento previsto (demolizione, conservazione, ristrutturazione, ecc.); deve riportare i dati della permeabilità e delle specie arboree e degli arbusti da mettere a dimora e quelli, eventualmente, da preservare, con indicazione della specie; deve inoltre rappresentare le aree dedicate ai sistemi di raccolta ed accumulo delle acque meteoriche per la laminazione delle piene;
 - 6) Individuazione dei parcheggi privati (interni o esterni all'area di sedime degli edifici), attestante la rispondenza del progetto alle prescrizioni dettate dall'art. 2, comma 2, della legge n. 122/1989;

- 7) Individuazione degli stralci funzionali, nel caso di interventi attuati per parti, per i quali il soggetto proponente proponga tempistiche di realizzazione differenziate. In tal caso, il progetto deve dimostrare l'autonomia di ciascuno di essi, corredando la documentazione con previsioni di spesa, quadri economici, cronoprogrammi distinti. Per ogni singolo stralcio devono essere garantiti:
 - la suddivisione per tipologia, la puntuale specificazione e la quantificazione delle aree destinate alle opere di urbanizzazione;
 - l'indicazione dei lotti privati compresi all'interno dello stesso;
 - il funzionamento autonomo della rete viaria e dei sottoservizi;
 - la dimostrazione della sostenibilità economico-finanziaria;
 - 8) Individuazione delle opere fuori comparto (qualora ricorra il caso), con l'indicazione delle opere previste, delle aree interessate con relative tabelle delle superfici, destinazioni urbanistiche e proprietà;
 - 9) Individuazione delle aree per DO.TE (qualora previste), con l'indicazione delle aree fuori comparto che dovranno essere cedute all'Amministrazione Comunale come Dotazioni territoriali complesse e correlate; da redigere secondo le indicazioni specificate per l'elaborato "Aree di cessione";
 - 10) Individuazione delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e dotazioni ecologiche e ambientali (qualora previste), stabilite ai sensi degli artt. 20 e 21 della LUR, da redigere secondo le indicazioni specificate per l'elaborato "Aree di cessione";
 - 11) Vincoli e prescrizioni, con la sovrapposizione tra il progetto e tutti i vincoli presenti nell'area, in scala adeguata, comprendente sia i vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico-culturale, infrastrutturale o attinenti alla vulnerabilità del territorio, sulla base della Tavola dei Vincoli del PUG (o derivanti da piani territoriali sovraordinati) sia i vincoli di progetto (es. allineamenti, cabine elettriche);
- **Schemi tipologici** (da intendersi quali elementi esemplificativi della fattibilità dell'intervento) in pianta e prospetto, in scala adeguata. Qualora l'AO sia localizzato nel territorio urbanizzato, la rappresentazione dovrà essere adeguatamente approfondita, in ragione della attuazione attraverso la presentazione di successiva SCIA;
 - **Viste tridimensionali** dell'intervento con inserimento nel contesto circostante, di cui alcune effettuate ad altezza uomo;
 - **Sezioni e profili del comparto** con rappresentazione in scala adeguata degli edifici, delle alberature e dei diversi manufatti dell'intorno e di quelli previsti in progetto, con indicazione per questi ultimi delle altezze massime consentite;
 - **Schemi degli impianti tecnici** che definiscano le caratteristiche delle reti in progetto e indichino le reti esistenti nell'intorno, le modalità di allacciamento, eventuali tratti da demolire e/o da potenziare. Gli schemi dovranno riguardare le seguenti reti, rappresentate in tavole distinte:
 - acquedotto e gas;
 - fognature acque bianche;
 - fognature acque nere;
 - rete elettrica;
 - rete telefonica e fibra ottica;
 - rete irrigazione;
 - rete di illuminazione pubblica;
 - altre reti (qualora previste): quali, ad esempio teleriscaldamento, reti informatiche, smart grid, ecc.;
 - **Predisposizione degli apprestamenti per la Protezione Civile** per aree di accoglienza o ammassamento, nei casi di cui all'art. 9.5.10 delle DN.

F) DOCUMENTAZIONE AFFERENTE AL TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO qualora ricorra il caso:

- **Modulistica unificata regionale;**
 - **Documentazione necessaria all'ottenimento del titolo**, da produrre ed allegare secondo quanto indicato nella modulistica unificata regionale. Qualora gli elaborati richiesti siano già inclusi tra la documentazione dell'AO, non ne è richiesta la duplicazione, purché risultino adeguati al livello di dettaglio richiesto per il titolo.
3. Dati territoriali e parametri devono essere riportati esclusivamente nelle tavole grafiche, nella convenzione e nell'elaborato "Norme urbanistiche ed edilizie". Non devono essere replicati nella relazione illustrativa. È da evitare il più possibile la duplicazione di dati e informazioni.
 4. L'elenco della documentazione di cui al presente articolo non è da intendersi esaustivo; in fase di istruttoria della proposta di AO, l'Amministrazione potrà richiedere ulteriori elaborati e documenti, ove funzionali alla piena valutazione del procedimento, ovvero non richiedere alcuni di essi in quanto non necessari per la valutazione dell'AO.

Art. 4 - Masterplan e stralci attuativi di interventi complessi

1. Costituisce parte integrante e necessaria dell'AO il Masterplan, ai sensi dell'art. 2.1.3, comma 5 delle DN del PUG.
2. Il Masterplan, in accordo con quanto previsto dall'art. 2.1.3, comma 5, delle DN, persegue i seguenti obiettivi:
 - inquadrare l'area di intervento nel più ampio contesto territoriale di riferimento;
 - contribuire alla valutazione della fattibilità dell'intervento e della sua coerenza con la strategia;
 - verificare la coerenza e la congruità degli eventuali stralci individuati.
3. Con riferimento all'eventuale individuazione degli stralci, si configura la seguente distinzione:
 - a) **Stralci attuativi**: nei casi di cui all'art. 2.1.3, comma 6, delle DN, porzioni non ricomprese nell'AO, ma individuate nel Masterplan, attuabili secondo quanto previsto dai commi successivi;
 - b) **Stralci funzionali**: porzioni di un medesimo intervento complesso oggetto di AO la cui realizzazione può avvenire per fasi successive, secondo tempistiche differenziate individuate dal soggetto proponente.

La suddivisione per stralci dovrà avvenire nel rispetto delle disposizioni generali del PUG e delle dimensioni minime di intervento stabilite dalla Valsat.
4. Nei casi di cui all'art. 2.1.3, comma 6, delle DN, il soggetto proponente è tenuto a presentare un Masterplan riferito all'intera area e al suo intorno urbano, con l'individuazione degli stralci attuativi, finalizzato alla verifica della fattibilità complessiva dell'intervento. La proposta di AO sarà invece limitata alla sola area oggetto dello specifico stralcio in attuazione.
5. L'eventuale apporto dei soggetti proprietari degli stralci attuativi non oggetto di AO, ma ricompresi nel Masterplan, deve essere acquisito nell'ambito della fase di partecipazione attivata nel corso del procedimento di approvazione dell'AO. Restano comunque valide eventuali ulteriori modalità di coinvolgimento dei soggetti controinteressati, nel rispetto della normativa vigente.
6. I proprietari degli stralci attuativi non oggetto di approvazione, al momento dello sviluppo del proprio stralcio, dovranno attenersi alle indicazioni fornite dal Masterplan, introducendo le eventuali necessarie modificazioni, utili a migliorare il progetto senza alterarne sostanzialmente i contenuti. Essi potranno presentare progetti autonomi per lo sviluppo delle proprie aree, anche modificando la rete viaria, i servizi e i sottoservizi del proprio stralcio purché tali variazioni siano coerenti con gli obiettivi generali del Masterplan, non ostacolino la realizzazione delle opere previste dall'AO approvato in precedenza, non rendano incoerente il disegno complessivo delle aree per dotazioni territoriali prefigurato e siano valutate positivamente dai competenti uffici comunali. Si precisa che il Masterplan non costituisce titolo abilitativo né strumento urbanistico idoneo a legittimare l'attuazione delle parti non ricomprese nell'AO.
7. Nel caso siano previste reti viarie, servizi o sottoservizi necessari allo sviluppo dell'intervento su aree non di proprietà del proponente e sia accertato l'interesse pubblico alla loro realizzazione, tali opere devono essere comprese nel perimetro del Masterplan urbanistico quali opere fuori comparto; in tal caso, qualora il soggetto proprietario di tali aree non sia interessato all'attuazione dell'AO, la sottoscrizione dello stesso comporterà l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità sulle aree interessate.
8. Nel caso di stralci funzionali il progetto deve dimostrare l'autonomia di ciascuno di essi, attraverso la presentazione della documentazione precisata al precedente articolo 3.

Art. 5 - Contributo alla città pubblica

1. Gli Accordi Operativi concorrono alla formazione della città pubblica attraverso meccanismi perequativi che coinvolgono i proprietari privati delle aree interessate, anche mediante contributi di carattere patrimoniale. La perequazione urbanistica è finalizzata a garantire un'equa attribuzione dei diritti edificatori e una proporzionata ripartizione degli oneri derivanti dalla pianificazione tra i proprietari delle aree e degli immobili interessati dagli interventi di trasformazione, assicurando che tutte le proprietà coinvolte concorrano, in misura paritaria, alla realizzazione delle dotazioni territoriali.
2. Il suddetto contributo si compone delle DO.TE e del FONDO. Ai sensi degli artt. 2.1.3 e 2.1.7 delle DN del PUG, il proponente, nell'ambito della presentazione della proposta di AO, quantifica le aree DO.TE esterne all'area di intervento. La quantificazione di tali aree avviene sulla base delle percentuali stabilite dall'art. 2.1.3, comma 3, lett. f), delle medesime DN, applicate ai diritti edificatori attribuiti all'intervento complesso e ponderate in ragione delle funzioni da insediare e delle caratteristiche delle aree da acquisire, come specificato nelle "Modalità di determinazione delle DO.TE in riferimento ai diritti edificatori assegnati attraverso AO" riportate nell'Appendice delle DN del PUG.

Si precisa, ai fini del suddetto calcolo, che:

 - i diritti edificatori attribuiti all'intervento complesso fanno riferimento alla SL totale, comprensiva della quota premiale;

- i "coefficienti di ponderazione dei diritti edificatori" dovranno essere applicati alle singole funzioni da insediare nelle aree soggette ad intervento complesso, in maniera differenziata, rispetto alla specifica funzione d'uso attribuita alla SL interessata¹. Nel caso di modifiche alle funzioni consentite dall'AO in sede di titolo edilizio, dovrà essere verificato il calcolo delle DO.TE, congruendone, se necessario, la quantità. Per modifiche in diminuzione il Comune non procederà alla restituzione di quanto stabilito in sede di AO.
 - con riferimento al "coefficiente delle aree DO.TE in relazione ai vincoli esistenti", nell'ipotesi di partecipazione al FONDO in luogo della realizzazione di aree DO.TE, di cui al successivo comma, tale coefficiente deve essere applicato nella misura pari a quella attribuita alle aree in assenza di vincoli e/o tutele (0,20).
3. Qualora il proponente, in sede di presentazione della proposta di AO, non provveda direttamente alla realizzazione delle aree DO.TE, è tenuto a corrispondere un contributo economico equivalente, da far confluire nel FONDO, di cui all'art. 2.1.7 delle DN del PUG.
4. Il FONDO viene utilizzato nel rispetto dei criteri localizzativi, qualitativi e quantitativi indicati nell'Atlante e nelle cartografie del Piano.
L'individuazione e la quantificazione delle aree DO.TE, nonché l'eventuale conseguente determinazione del valore della contribuzione al FONDO, possono essere oggetto di negoziazione, qualora ciò risulti funzionale al perseguimento dell'interesse pubblico.
5. Il contributo economico versato nel Fondo, così come il valore delle opere realizzate per la DO.TE, non può essere portato in detrazione dal contributo di costruzione dovuto per l'attuazione dei conseguenti interventi edilizi.

Art. 6 - Avvisi pubblici per l'acquisizione di manifestazioni di interesse alla presentazione di AO

1. Al fine di dare attuazione alle previsioni del PUG, il Comune può attivare avvisi pubblici di manifestazione di interesse per la presentazione di proposte di AO (come definiti dalla LUR all'art. 38 comma 1) quale strumento utile a realizzare la Strategia del PUG.
2. Negli avvisi pubblici di manifestazione di interesse, il Comune esplicita gli obiettivi prioritari da perseguire nell'attuazione delle previsioni del PUG e le dotazioni territoriali da realizzare o potenziare nelle diverse parti della città, consentendo all'Amministrazione Comunale di orientare gli interventi verso le aree più strategiche o verso quelle più carenti di infrastrutture e servizi. A tale scopo il Comune può fornire indicazioni preliminari di carattere progettuale e localizzativo, da osservarsi nella predisposizione della manifestazione. Tali indicazioni sono rivolte in particolare agli ambiti che presentano un particolare valore sotto il profilo paesaggistico, ambientale, architettonico, storico-artistico e testimoniale oppure che siano caratterizzati da una significativa carenza di tali fattori identitari, dalla mancanza di dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici o da significative criticità ambientali, ovvero per quelle aree che richiedano il coordinamento di una pluralità di interventi.
3. Attraverso tali avvisi il Comune promuove e definisce le linee di indirizzo per la presentazione di manifestazioni di interesse finalizzate alla successiva presentazione di proposte di AO; stabilisce inoltre, in conformità ai principi di imparzialità e trasparenza, i criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte avanzate dai soggetti interessati, al fine di valutare la realizzazione di interventi di addensamento o sostituzione, ristrutturazione urbanistica, nuova urbanizzazione o riqualificazione.
4. Le manifestazioni di interesse devono riferirsi a proposte dotate di concreta fattibilità sotto il profilo tecnico, economico e procedurale, tali da garantire una pronta attuazione ed escludendo ipotesi prive di effettiva capacità realizzativa. All'interno dello stesso avviso il Comune indica inoltre i termini, entro i quali devono essere presentate le proposte da attuare attraverso AO, in coerenza con le previsioni del PUG.

Art. 7 - Fasi del procedimento

1. Il procedimento di approvazione dell'AO è disciplinato dall'art. 38 della LUR.
2. La durata e le tempistiche delle diverse fasi del procedimento, laddove non siano espressamente disciplinate dalla LUR o nei commi seguenti, sono regolate dalla legge n. 241/1990. Tali tempistiche si intendono al netto di eventuali interruzioni dei termini.

¹ A titolo esemplificativo:

- diritti edificatori assegnati in sede di AO pari a 1.000 mq di SL di cui 500 mq destinati a funzioni produttive e 500 mq destinati a funzioni produttivo-logistiche
 - funzioni insediate prevalentemente produttive (coefficiente di ponderazione = 0,75)
 - funzioni insediate produttivo-logistiche (coefficiente di ponderazione = 1,25)
 - area soggetta ad AO interna al TU, facente parte di Aree Strategiche (percentuale DO.TE = 10% dei diritti edificatori assegnati)
 - area identificata come DO.TE in assenza di vincoli o tutele (coefficiente delle aree = 0,20)
- Aree DO.TE = [(500 x 10% x 0,75) + (500 x 10% x 1,25)] / 0,20 = 500 mq

3. Di seguito si esplicitano le principali fasi del procedimento.

1) Presentazione proposta AO da parte del soggetto proponente tramite l'applicativo informatico dedicato, corredata da tutti i moduli, gli elaborati e i pagamenti necessari.

Ai fini della presentazione dovranno essere utilizzati appositi modelli predisposti dai competenti uffici del Comune di Parma.

Il soggetto proponente può richiedere che l'AO assuma valore ed effetto di titolo abilitativo edilizio per tutti o parte degli interventi previsti. In tal caso, la proposta di AO deve essere corredata dagli elaborati, moduli e pagamenti previsti anche per il titolo abilitativo.

Successivamente alla presentazione della proposta dell'AO, l'UdP procede a un controllo formale inerente la completezza documentale.

Nel caso di completezza documentale si procederà:

- a) alla pubblicazione della proposta sul sito del Comune di Parma così come pervenuta;
 - b) alla pubblicazione sull'Albo Pretorio on line del Comune di Parma;
 - c) all'invio ai soggetti proponenti della comunicazione di avvio del procedimento redatta ai sensi della legge n. 241/1990;
 - d) alle verifiche riguardanti la documentazione antimafia ai sensi del D.Lgs n. 159/2011 e del protocollo di legalità;
- Nel caso di mancata completezza documentale si procederà con la comunicazione di motivata irricevibilità.

2) Istruttoria (art. 38 comma 7 LUR) da parte dell'UdP attraverso:

- a) Espletamento di Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 14 e seguenti della legge n. 241/1990, con il coinvolgimento dei settori del Comune e degli enti esterni interessati a esprimere pareri inerenti la proposta di AO presentata;
- b) Richiesta parere alla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, ai sensi dell'art. 2.1.2 del Regolamento Edilizio;
- c) Richiesta valutazione da parte della Commissione per la valutazione del Contributo Straordinario (DAL n. 186/2018) nei casi riportati all'art. 4 dell'Allegato 2 alla DCC n. 69/2019 di recepimento della DAL n. 186/2018;
- d) Negoziazione, nei casi di cui al comma 7 dell'art. 38 della LUR: l'Amministrazione e i soggetti proponenti definiscono congiuntamente il concorso dei privati alla realizzazione degli obiettivi di qualità urbana ed ecologico-ambientale stabiliti dal Piano nel rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza e parità di trattamento. La negoziazione si sostanzia in un percorso articolato che prevede incontri, tavoli tecnici e verifiche documentali, finalizzati a garantire la massima chiarezza sugli impegni reciproci e sulla coerenza delle soluzioni proposte con l'interesse pubblico. In tale ambito, vengono approfonditi i profili urbanistici, infrastrutturali, ambientali ed economici dell'intervento, così da assicurare l'effettiva fattibilità e sostenibilità delle proposte. L'esito della negoziazione deve tradursi in una soluzione condivisa dalle parti pubbliche e private. La stessa, dopo essere stata sottoposta alla verifica da parte della Giunta Comunale, costituisce riferimento vincolante per la definizione dei contenuti e per la stipula dell'AO;
- e) Verifica da parte dell'UdP di:
 - conformità della proposta al PUG e alla pianificazione territoriale e settoriale vigente;
 - sussistenza dell'interesse pubblico.

Ai sensi dell'art. 38 comma 7, le attività di cui alle precedenti lettere d) ed e) devono essere espletate entro 60 giorni dal ricevimento della proposta. Lo stesso comma indica i casi in cui tale termine è raddoppiato (120 giorni).

Eventuali richieste di integrazioni interrompono i tempi del procedimento.

3) Espressione della Giunta ai fini del deposito (art. 38 comma 8 della LUR)

Nei 10 gg successivi alla scadenza del termine del procedimento di cui al punto precedente il Comune, preso atto e condivisa la valutazione resa dall'UdP, si pronuncia sulla proposta di AO attraverso Deliberazione di Giunta e, in caso di esito favorevole, ne dispone il deposito.

La Giunta, fra l'altro, si esprime in merito:

- alla valutazione dell'interesse pubblico alla realizzazione dell'intervento;
- agli esiti della negoziazione svolta;
- ai contenuti della proposta.

4) Deposito dell'AO (60 gg) e consultazione (art. 38 commi 8 e 9 e art. 39 della LUR).

L'avviso di deposito viene pubblicato sul BURERT, fornendo altresì le informazioni richieste dalla DGR n. 2134/2019 in merito alle modalità tecniche di deposito, trasmissione e conservazione digitale. Dalla data di pubblicazione dell'avviso sul BURERT, l'AO è depositato per 60 gg sul sito web del Comune e all'Albo Pretorio on line, al fine di consentire a chiunque di prenderne visione e presentare osservazioni.

Contemporaneamente al deposito, nel caso in cui l'AO comporti apposizione di vincolo preordinato all'esproprio e dichiarazione di pubblica utilità, viene inviata apposita notifica agli interessati.

La proposta di AO, qualora sia sottoposta a Valsat e riguardi aree fuori dal TU, contemporaneamente al deposito, viene trasmessa da parte dell'UdP:

- ai soggetti competenti in materia ambientale e ai gestori dei servizi pubblici locali per acquisirne il parere entro 60 gg dall'avvenuto deposito;
- al Comitato urbanistico (CU).

La proposta di AO corredata dal Rapporto Preliminare (art. 12, comma 1, D.Lgs n. 152/2006), qualora riguardi interventi di riuso e rigenerazione urbana in aree interne al TU, è sottoposta a verifica di assoggettabilità di cui all'art. 39 della LUR e in questo caso, contemporaneamente al deposito, è trasmessa:

- ai soggetti competenti in materia ambientale che si esprimono entro 30 gg comunicando il proprio parere all'autorità competente per la valutazione ambientale e al Comune;
- all'autorità competente per la valutazione ambientale la quale ha facoltà di richiedere integrazioni (che interrompono i termini della verifica di assoggettabilità) e/o di coinvolgere ulteriori Enti ai fini dell'espressione del provvedimento.

Durante i 60 gg di deposito l'UdP svolge le ulteriori forme di coinvolgimento, secondo le modalità stabilite al successivo art. 22:

- dei cittadini;
- dei soggetti terzi controinteressati, tra i quali figurano anche i proprietari degli stralci attuativi ricompresi nel Masterplan.

Al termine del deposito l'UdP trasmette le osservazioni pervenute al CU o all'autorità competente per la valutazione ambientale.

5) Espressione CU o Autorità competente per la valutazione ambientale (art. 38 commi 10 e 11 e art. 39 della LUR).

- Qualora l'AO riguardi aree fuori dal TU, il CU esprime il parere in merito alla sostenibilità ambientale e territoriale dell'AO entro 30 gg dal ricevimento delle osservazioni. Trascorso inutilmente tale termine si considera espressa una valutazione positiva;
- Qualora l'AO riguardi interventi di riuso e rigenerazione urbana in aree interne al TU, l'autorità competente per la valutazione ambientale, sentito il Comune e tenuto conto dei contributi pervenuti, emette entro 60 gg il provvedimento di verifica, assoggettando o escludendo l'AO dalla valutazione ambientale e, se del caso, definendo le necessarie prescrizioni. Nel caso in cui sia assoggettato, l'AO viene inviato al CU che si esprime secondo quanto previsto all'art. 38, comma 10, della LUR.

6) Controdeduzioni e autorizzazione alla stipula dell'AO (30 gg dalla scadenza del deposito ovvero dalla formulazione del parere del CU) (art. 38 comma 12 della LUR).

Ricevute le osservazioni presentate e i pareri da parte del CU o dell'Autorità competente per la valutazione ambientale, vengono redatti la relazione controdeduttiva e, se necessario, gli elaborati controdeduttivi.

Il Consiglio Comunale entro 30 giorni dalla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, ovvero successivi alla scadenza del termine per la formulazione del parere del CU o dell'Autorità competente per la valutazione ambientale:

- si esprime in merito all'accoglimento o meno delle osservazioni presentate;
- adegua l'accordo alle prescrizioni stabilite dal provvedimento di verifica di assoggettabilità di cui al comma 4 dell'articolo 39 della LUR;
- adegua l'accordo al parere formulato dal CU ai sensi dell'art. 38, comma 10, della LUR, ovvero si esprime sullo stesso con motivazioni puntuali e circostanziate;
- autorizza la stipula dell'accordo.

Qualora il soggetto proponente ne abbia fatto richiesta e sussistano tutti i requisiti e condizioni di cui al comma 15 dell'art. 38 della LUR, la Deliberazione di Consiglio Comunale darà atto altresì che l'AO assumerà valore ed effetto di titolo abilitativo edilizio per tutti o parte degli interventi previsti.

7) Stipula ed effetti dell'AO (art. 38 comma 13 della LUR)

Entro 10 giorni dalla data di esecutività della Deliberazione di Consiglio Comunale di autorizzazione alla stipula viene sottoscritto l'AO presso un notaio, tra il rappresentante legale del Comune (o suo delegato) e il soggetto proponente. In sede di stipula dovranno essere presentate le fidejussioni richieste.

La sottoscrizione degli AO comporta l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità per le opere pubbliche e di interesse pubblico ivi previste.

L'UdP invia alla Regione Emilia-Romagna l'avviso di avvenuta stipula dell'AO, al fine della sua pubblicazione sul BURERT (da parte delle strutture regionali) e provvede a versare in conservazione presso il Polo Archivistico Regionale dell'Emilia-Romagna (ParER), attraverso l'applicativo PING, lo strumento approvato, ai sensi della DGR n. 2134/2019. L'AO produce i suoi effetti dalla data di pubblicazione sul BURERT dell'avviso di avvenuta stipula.

L'AO stipulato, comprensivo di tutti gli allegati di cui è composto, è pubblicato sul sito web del Comune e contestualmente è data notizia di avvenuta stipula all'Albo Pretorio Comunale. Nella stessa data l'avviso dell'avvenuta stipula è pubblicato sul BURERT da parte delle strutture regionali.

Art. 8 - Disposizioni specifiche

1. Qualora all'interno di un'area da attuarsi con AO siano ricomprese aree demaniali, aree appartenenti al patrimonio indisponibile del Comune, ovvero aree di proprietà di altre Amministrazioni pubbliche, tali aree non comportano la partecipazione degli enti stessi all'attuazione dell'intervento, pur essendo necessario acquisire il preventivo rilascio del nulla-osta sul progetto tecnico oppure determinazione favorevole nell'ambito della Conferenza di Servizi da parte dell'Ente interessato.
2. Le aree di proprietà degli Enti di cui al precedente comma che costituiscono dotazioni territoriali o infrastrutture per il territorio non generano capacità edificatoria.

Art. 9 - Valutazione preliminare dell'AO

1. Prima di giungere alla proposta di AO, i soggetti attuatori hanno la possibilità di presentare al Comune un'istanza di valutazione preliminare del progetto di AO.
2. Tale possibilità è tesa a:
 - valutare l'interesse dell'Amministrazione Comunale in merito alla proposta;
 - verificare preliminarmente gli aspetti di massima dell'intervento.La valutazione preliminare non prevede la fase di negoziazione che è demandata al successivo procedimento di AO ed è formulata facendo salvi gli esiti dell'istruttoria di quest'ultimo.
3. A seguito della presentazione della richiesta di valutazione preliminare di AO da parte del proponente, l'UdP esprime la propria valutazione sulla base della documentazione trasmessa, avvalendosi della collaborazione dei settori comunali competenti ed, eventualmente, degli enti esterni preposti in materia ambientale e di gestione del territorio. Sulla proposta si esprime inoltre la CQAP.
4. Al termine della valutazione, la Giunta si esprime sulle risultanze del procedimento e in merito all'interesse pubblico nella realizzazione della proposta; nel caso di valutazione favorevole, definisce i termini entro i quali presentare l'AO, che in linea generale non potranno essere superiori a 180 gg al fine di non rendere obsoleti i contenuti valutati. La valutazione preliminare del progetto di AO non ha carattere anticipatorio né conformativo: i suoi esiti hanno esclusivamente valore analitico e istruttorio e non comportano per le parti assunzione di impegni o responsabilità; non generano pertanto aspettative giuridicamente tutelabili a favore del soggetto proponente né vincoli per l'Ente, limitandosi a una valutazione preliminare della possibile coerenza delle trasformazioni proposte con i principi e gli indirizzi del PUG.
5. La valutazione preliminare viene espressa in relazione a:
 - a) la coerenza dei contenuti della proposta con la normativa vigente, con gli strumenti urbanistici e con le strategie e le azioni previste dal PUG;
 - b) l'assenza di evidenti criticità o incompatibilità di tipo ambientale e vincolistica in genere;
 - c) la funzionalità delle dotazioni territoriali ed ecologico ambientali proposte;
 - d) l'interesse dell'Ente alla realizzazione dell'intervento.

Art. 10 - Documentazione a corredo della valutazione preliminare dell'AO

1. La documentazione a corredo della richiesta di valutazione preliminare dell'AO deve essere predisposta in funzione della specifica proposta e possedere i contenuti minimi elencati al successivo comma. La valutazione preliminare dell'Amministrazione sarà formulata unicamente sulla base della documentazione prodotta e delle dichiarazioni rese dai proponenti. Restano in ogni caso obbligatori gli atti comprovanti la titolarità a intervenire.
La documentazione deve essere trasmessa tramite il sistema informatico dedicato; al momento dell'invio dell'istanza l'applicativo genererà automaticamente il modulo di attivazione del procedimento, il cui numero identificativo dovrà essere riportato in ogni successiva corrispondenza.
2. La richiesta di valutazione preliminare di AO dovrà essere corredata da una relazione e da elaborati grafici, redatti in scala adeguata e sottoscritti da un professionista abilitato, contenenti:
 - gli elementi necessari all'identificazione dell'immobile e/o dell'area oggetto di intervento;
 - le caratteristiche principali dell'intervento: dimensionamento urbanistico ed edilizio, usi previsti e destinazioni d'uso delle aree;
 - i contenuti specifici dell'intervento in rapporto agli eventuali vincoli di natura ambientale, infrastrutturale e storico culturale presenti;
 - eventuali elementi utili per comprendere le modalità di risoluzione delle principali problematiche riscontrate (di tipo ambientale, infrastrutturale, impiantistico, ecc.);

- le caratteristiche di fattibilità della proposta di AO nelle fasi successive, definendo le peculiarità essenziali del progetto urbano, il contributo all'interesse pubblico, il cronoprogramma, la fattibilità economico finanziaria e la sostenibilità ambientale dell'intervento.

Art. 11 - Fasi del procedimento della valutazione preliminare dell'AO

1. La durata e le tempistiche delle diverse fasi del procedimento, laddove non siano espressamente disciplinate nei commi seguenti, sono regolate dalla legge n. 241/1990. Tali tempistiche si intendono al netto di eventuali interruzioni dei termini.
2. Le fasi del procedimento di valutazione preliminare dell'AO sono articolate come segue:
 - A) Presentazione istanza di valutazione preliminare di AO attraverso l'utilizzo dell'applicativo dedicato da parte del soggetto proponente, corredata tutti i documenti ritenuti esaustivi e necessari, come precisato al precedente articolo.
 - B) Istruttoria (120 gg):
L'UdP con il supporto dei Settori competenti dell'Amministrazione ed eventualmente delle autorità competenti in materia ambientale e gestione del territorio (anche mediante Conferenza di Servizi), procede alla verifica della proposta sulla base della documentazione presentata e in relazione a quanto specificato al precedente art. 9, comma 5, lett. a), b), c) e la sottopone alla Giunta Comunale. Sulla proposta si esprime inoltre la CQAP. Qualora necessario, possono essere richieste integrazioni.
 - C) Espressione da parte della Giunta Comunale:
La Giunta Comunale, con propria Deliberazione, si esprime sugli esiti della valutazione preliminare di AO e sull'interesse pubblico della proposta, sulla base della documentazione presentata. Successivamente, la Deliberazione è pubblicata sul sito web del Comune e ne è data comunicazione ai soggetti proponenti.

CAPO II - Permesso di Costruire Convenzionato (PCC)**Art. 12 - Disposizioni generali**

1. Il PUG definisce gli interventi di riqualificazione, completamento e ridefinizione morfologica e funzionale la cui attuazione, rivolta al completamento e/o rifunzionalizzazione del tessuto, può avvenire previa presentazione di Permesso di Costruire Convenzionato (PCC), da attuarsi ai sensi dell'art. 19 bis della LR n. 15/2013.

Art. 13 - Soggetti aventi titolo alla presentazione

1. Hanno titolo a formulare istanza le persone fisiche o giuridiche nei limiti del proprio diritto di proprietà dell'immobile o del terreno, ovvero il comproprietario munito del consenso di tutti gli altri comproprietari, o chi abbia titolo per richiederlo ai sensi della normativa vigente.

Art. 14 - Documenti costitutivi

1. La richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato (PCC), comprensiva della documentazione a corredo, è presentata attraverso il sistema informatico dedicato.
2. Di seguito è riportato l'elenco esemplificativo della documentazione e degli elaborati grafici a corredo dell'istanza di PCC, da articolare in funzione della specifica richiesta presentata e da predisporre in scala idonea a rappresentare correttamente gli interventi proposti.

A) DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

- Modulo richiesta su base regionale e allegati;
- Modulo Relazione Tecnica Asseverata su base regionale;
- Titolo ad intervenire comprendente: dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (art. 47 DPR n. 445/2000) circa la titolarità alla presentazione dell'istanza o copia degli atti (proprietà, procura notarile a intervenire, ecc.), documentazione catastale relativa alle aree e agli immobili interessati dall'intervento costituita da estratto di mappa catastale con individuazione delle particelle coinvolte, schema riepilogativo delle stesse e indicazione delle relative proprietà;
- Documentazione antimafia;
- Procura al tecnico progettista;

B) ELABORATI GENERALI

- **Elenco elaborati;**
- **Relazione tecnica illustrativa**, contenente fra l'altro:
 - descrizione del contesto urbanistico e analisi dell'area di intervento;
 - descrizione e motivazione delle principali scelte progettuali;
 - riferimento al rispetto dei principi della convenzione europea sul paesaggio nella redazione del progetto;
 - quantificazione del FONDO ERS, qualora dovuto;
- **Relazione requisiti prestazionali** nella quale verrà dimostrata l'ottemperanza a quanto previsto dal documento VST 6.0.1 del PUG, anche mediante eventuali elaborati grafici dimostrativi;
- **Stralcio degli strumenti urbanistici** (a titolo esemplificativo DISCIPLINA Cartografica, VALSAT Schede Unità Territoriali);
- **Relazione contenente i dati generali e quantitativi dell'intervento** (superficie territoriale, superficie fondiaria, superficie lorda, volume, destinazioni d'uso, superfici per aree pubbliche e dotazioni, bilancio delle superfici permeabili, bilancio arboreo e arbustivo, ecc.), verifica della rispondenza alle dotazioni e ai parametri urbanistici stabiliti, indicazione delle caratteristiche delle opere di urbanizzazione e degli interventi privati;
- **Schema di convenzione urbanistica**, di cui all'art. 19 bis, comma 3, della LR n. 15/2013, che dovrà specificare in particolare gli obblighi assunti dal soggetto attuatore funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico (ivi compresi l'indicazione delle opere da realizzare, dei relativi costi, della modalità di cessione delle aree necessarie per la realizzazione di tali opere, di oneri e contributi dovuti, di eventuali altri obblighi derivanti dall'attuazione dell'intervento, ecc.), i termini entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere, il cronoprogramma degli interventi pubblici e privati, nonché le garanzie fideiussorie prestate a favore del Comune a tutela dell'adempimento degli obblighi assunti. La convenzione, a conclusione del procedimento, dovrà essere registrata e trascritta ai sensi delle vigenti disposizioni in materia;
- **Cronoprogramma** relativo a tutti gli interventi previsti;

- **Previsione di spesa e quadro economico delle opere di urbanizzazione** - redatta con riferimento all'elenco regionale dei prezzi delle opere pubbliche della Regione Emilia-Romagna dell'anno in corso e corredata da apposita asseverazione;
- **Piano particellare di esproprio**, qualora siano previste aree di proprietà di soggetti terzi da acquisire o occupare temporaneamente, costituito da relazione tecnica, planimetria su base catastale con individuazione delle aree di progetto, delle relative particelle interessate e delle porzioni da espropriare/occupare, elenco ditte catastali, quantificazione delle superfici interessate e stima dell'indennità;

C) ELABORATI SPECIALISTICI

- **Documentazione necessaria alla Valutazione di Incidenza Ambientale**, prevista nei casi e nelle modalità di cui alla DGR n. 1174/2023 (Direttiva Regionale sulla Valutazione di incidenza ambientale VINCA) nel caso di interventi ricadenti all'interno di un sito Natura 2000 o per quelli che, pur essendone all'esterno, possono determinare incidenze negative sui siti Natura 2000 limitrofi;
- **Studio geologico-geotecnico e sismico**, ivi comprese le analisi di pericolosità geosismica predisposta con le modalità e il grado di approfondimento richiesto dalle disposizioni regionali vigenti, nel rispetto degli studi di Microzonazione Sismica di II e III livello e secondo le indicazioni riportate all'art. 9.2.1 delle DN;
- **Relazione idrologica e idraulica**, redatta in conformità all'Allegato B3 "Regolamento di gestione del rischio idraulico" al Regolamento Edilizio, con particolare attenzione alla parte relativa all'invarianza idraulica comprensiva del dimensionamento dei sistemi di raccolta e accumulo delle acque meteoriche per la laminazione delle piene;
- **Relazione di verifica preventiva dell'interesse archeologico** come disciplinato dall'Allegato I.8 di cui all'art. 41, comma 4, del D.Lgs n. 36/2023 e dall'art. 9.3.12 delle DN;
- **Relazione sulle specie arboree presenti**: nel caso in cui nell'area di intervento vi siano presenze arboree o alberature tutelate, dovrà essere predisposta una relazione specialistica che dovrà evidenziare le caratteristiche dell'esemplare (o degli esemplari) e, nel caso di interferenza con gli interventi previsti, la proposta di conservazione, trapianto ovvero abbattimento, conformemente a quanto previsto dal Regolamento del Verde; dovrà essere allegata una planimetria con rappresentazione grafica degli esemplari esistenti con sovrapposizione del progetto da cui emergano le eventuali interferenze;
- **Valutazione previsionale di clima acustico** (nei casi di cui all'art. 10, comma 2, della LR n. 15/2001 e all'art. 8 della DGR n. 673/2004) oppure **Valutazione previsionale di impatto acustico** (nei casi di cui all'art. 10, commi 1 e 3, della LR n. 15/2001 e all'art. 1 della DGR n. 673/2004);
- **Analisi della qualità ambientale di suolo, sottosuolo e acque sotterranee**, condotte sulla base di quanto previsto dalla Parte IV, Titolo V del D.Lgs n. 152/2006 qualora vi sia il sospetto di fenomeni di contaminazione a carico di tali matrici ambientali;
- **Valutazione previsionale dei valori di distribuzione del campo elettromagnetico**, nel caso in cui l'area oggetto di intervento sia attraversata o lambita da elettrodotti e relative fasce di rispetto/DPA;
- **Verifica preliminare per la valutazione di compatibilità ostacoli e pericoli alla navigazione aerea**, ai sensi dell'art. 709, comma 2, del Codice della navigazione da condurre secondo i criteri predisposti da ENAC (Ente Nazionale per l'Aviazione Civile);

D) ELABORATI DI RILIEVO

- **Documentazione fotografica** dell'area di intervento e del contesto in cui si inserisce, con indicazione dei punti di ripresa;
- **Rilievo del perimetro del comparto** in scala adeguata con indicazione di: delimitazione dell'area d'intervento, coordinate per la sua esatta individuazione e relativa superficie territoriale complessiva, capisaldi/punti fiduciali usati come riferimento, mappali interessati, superfici suddivise per ciascun proprietario e relative coordinate, eventuali aree interessate da opere extra-comparto limitrofe all'area di intervento;
- **Rilievo piano-altimetrico dell'area di intervento** e di un suo congruo contorno (dovrà riportare le quote altimetriche del terreno, con la individuazione di caposaldi/punti fiduciali usati come riferimento), in scala adeguata, comprensivo eventualmente di sezioni e profili, contenente fra l'altro: confini di proprietà e del perimetro dell'area di intervento, rilievo del verde esistente con l'indicazione di tutte le specie arboree e arbustive, corsi d'acqua, canali o scoli, sia a cielo aperto che tombati, con indicazione della funzione irrigua o di scolo dei singoli elementi; costruzioni e manufatti di qualunque genere esistenti; condotte e reti tecnologiche esistenti, anche interrate o aeree, e relative servitù; viabilità e toponomastica, opere e/o edifici limitrofi con relative altezze che possano avere incidenza sull'intervento;

- **Rilievo degli immobili esistenti**, se presenti, finalizzato a definire la loro consistenza e corredato dalla documentazione a supporto (planimetrie catastali, titoli edilizi) e della quantificazione dei parametri edificatori (SL e VT) nonché da ogni altro elaborato utile per la sua definizione;

E) ELABORATI PROGETTUALI

- **Masterplan** esteso all'intorno urbano e territoriale contenente gli elementi di contesto rilevanti, lo schema di assetto progettuale con l'individuazione degli interventi privati e della città pubblica conformemente alla Strategia e che renda espliciti le connessioni e i rapporti con le aree e gli edifici circostanti, gli impatti sull'intorno ed eventuali stralci;
- **Planimetrie di progetto** debitamente quotate e redatte in scala adeguata, articolate come di seguito:
 - 1) Planimetria generale di progetto, che illustri l'assetto complessivo dell'area oggetto di intervento, evidenziando la distribuzione degli spazi, dei volumi edificati e delle infrastrutture previste e garantendo una visione unitaria tra interventi pubblici e privati;
 - 2) Destinazione d'uso delle aree: costituisce l'elaborato di sintesi fondamentale per determinare l'assetto funzionale dell'area e deve riportare con chiarezza le specifiche destinazioni d'uso pubbliche e private dell'area oggetto di intervento e i dati urbanistico/edilizi generali (a titolo esemplificativo: ST, SF, SL, eventuale VT, SCO);
 - 3) Individuazione delle aree di cessione, con indicazione delle coordinate ai vertici: interessa esclusivamente le aree che dovranno essere cedute all'Amministrazione Comunale e, nel caso presenti, le aree soggette a servitù di uso pubblico. In base a tale elaborato verrà effettuato il frazionamento delle aree da cedere al Comune in attuazione della convenzione urbanistica, suddivise per tipologia (parcheggio pubblico, verde pubblico, viabilità pubblica, cabine elettriche pubbliche);
 - 4) Sistemazione delle aree pubbliche: è l'elaborato che definisce le modalità di sistemazione e di arredo degli spazi pubblici collettivi, indicando il dimensionamento della rete viaria e ciclopedonale, i materiali usati per le pavimentazioni, le aree sistemate a verde, le specie arboree e arbustive da mettere a dimora e quelle, eventualmente, da preservare, l'ubicazione delle fermate dei mezzi di trasporto esistenti e l'eventuale proposta di estendimenti di linee di TPL, gli spazi destinati a servizi di sharing di mezzi di trasporto di differenti tipologie, gli spazi destinati alla raccolta dei RSU (vetro e sfalci), ecc.;
 - 5) Individuazione dei lotti: deve individuare i lotti privati e quelli destinati a ERS (pubblici e privati), indicando la relativa articolazione e numerazione, con indicazione, per ciascuno di essi, delle destinazioni d'uso, delle dimensioni planimetriche, della capacità edificatoria, degli allineamenti, dei distacchi dai confini, del numero dei piani previsti e delle altezze massime degli edifici, del posizionamento indicativo delle aree condominiali per raccolta RSU, degli accessi carrai e pedonali. In tale elaborato, a seconda del grado di elasticità conferito al piano urbanistico, potranno essere definiti il sedime degli edifici oppure gli ambiti di edificazione interni ai lotti. Il presente elaborato deve dare altresì atto del rispetto della disciplina delle distanze; nel caso di edifici o manufatti esistenti, deve indicare il tipo di intervento previsto (demolizione, conservazione, ristrutturazione, ecc.); deve riportare i dati della permeabilità e delle specie arboree e degli arbusti da mettere a dimora e quelli, eventualmente, da preservare, con indicazione della specie; deve inoltre rappresentare le aree dedicate ai sistemi di raccolta ed accumulo delle acque meteoriche per la laminazione delle piene;
 - 6) Individuazione dei parcheggi privati (interni o esterni all'area di sedime degli edifici), attestante la rispondenza del progetto alle prescrizioni dettate dall'art. 2, secondo comma, della legge 28.3.1989 n. 122;
 - 7) Individuazione degli stralci, nel caso di interventi attuati per stralci, per i quali il soggetto proponente proponga tempistiche di realizzazione differenziate. In tal caso, il progetto deve dimostrare l'autonomia di ciascuno di essi, corredando la documentazione con previsioni di spesa, quadri economici, cronoprogrammi distinti. Per ogni singolo stralcio devono essere garantiti:
 - la suddivisione per tipologia, la puntuale specificazione e la quantificazione delle aree destinate alle opere di urbanizzazione;
 - l'indicazione dei lotti privati compresi all'interno dello stesso;
 - il funzionamento autonomo della rete viaria e dei sottoservizi;
 - la dimostrazione della sostenibilità economico-finanziaria;
 - 8) Elaborato opere fuori comparto (qualora ricorra il caso), con l'indicazione delle opere previste, delle aree interessate con relative tabelle delle superfici, destinazioni urbanistiche e proprietà;
 - 9) Individuazione delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e dotazioni ecologiche e ambientali (qualora previste), stabilite ai sensi degli artt. 20 e 21 della LUR, da redigere secondo le indicazioni specificate per l'elaborato "Aree di cessione";
 - 10) Vincoli e prescrizioni, con la sovrapposizione tra il progetto e tutti i vincoli presenti nell'area, in scala adeguata, comprendente sia i vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico-culturale, infrastrutturale o

attinenti alla vulnerabilità del territorio, sulla base della Tavola dei Vincoli del PUG (o derivanti da piani territoriali sovraordinati) sia i vincoli di progetto (es. allineamenti, cabine elettriche);

- **Schemi tipologici** (da intendersi quali elementi esemplificativi della fattibilità dell'intervento) in pianta e prospetto, in scala adeguata;
- **Viste tridimensionali** dell'intervento con inserimento nel contesto circostante, di cui alcune effettuate ad altezza uomo;
- **Sezioni e profili del comparto** con rappresentazione in scala adeguata degli edifici, delle alberature e dei diversi manufatti dell'intorno e di quelli previsti in progetto, con indicazione per questi ultimi delle altezze massime consentite;
- **Schemi degli impianti tecnici** che definiscano le caratteristiche delle reti in progetto e indichino le reti esistenti nell'intorno, le modalità di allacciamento, eventuali tratti da demolire e/o da potenziare. Gli schemi dovranno riguardare le seguenti reti, rappresentate in tavole distinte:
 - acquedotto e gas;
 - fognature acque bianche;
 - fognature acque nere;
 - rete elettrica;
 - rete telefonica e fibra ottica;
 - rete irrigazione;
 - rete di illuminazione pubblica;
 - altre reti (qualora previste) quali, ad esempio teleriscaldamento, reti informatiche, smart grid, ecc.;
- **Predisposizione degli apprestamenti per la Protezione Civile** per aree di accoglienza o ammassamento, nei casi di cui all'art. 9.5.10 delle DN.

3. L'elenco della documentazione di cui al presente articolo non è da intendersi esaustivo; in fase di istruttoria, l'Amministrazione potrà richiedere ulteriori elaborati e documenti, ove funzionali alla piena valutazione del procedimento ovvero non richiedere alcuni di essi in quanto non necessari per la valutazione del PCC.

Art. 15 - Fasi del procedimento

1. Il procedimento di rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato (PCC), di cui all'art. 19 bis LR n. 15/2013, è quello previsto dall'art. 18 LR n. 15/2013. Alla convenzione si applica altresì la disciplina dell'art. 11 della legge n. 241/1990.
2. Il PCC può essere rilasciato esclusivamente previa stipula della convenzione disciplinante la realizzazione delle dotazioni territoriali secondo lo schema tipo predisposto dall'Amministrazione Comunale.

Art. 16 - Disposizioni specifiche

1. Qualora all'interno di un'area assoggettata a PCC siano ricomprese aree demaniali, aree appartenenti al patrimonio indisponibile del Comune, ovvero aree di proprietà di altre Amministrazioni pubbliche, tali aree non comportano la partecipazione degli enti stessi all'attuazione dell'intervento, pur essendo necessario acquisire il preventivo rilascio del nulla-osta sul progetto tecnico oppure determinazione favorevole nell'ambito della Conferenza di Servizi da parte dell'Ente interessato.
2. Le aree di proprietà degli Enti di cui al precedente comma, in quanto configurabili quali dotazioni territoriali o infrastrutture per il territorio, non determinano capacità edificatoria.
3. Qualora gli elaborati di PUG attribuiscano all'intervento riferimenti quantitativi relativi alla capacità edificatoria, tali valori rimangono invariati anche in presenza di aree di proprietà degli enti indicati al comma 1, in accordo con quanto specificato al comma 2.
4. Nei casi di accertata indisponibilità di uno o più proprietari, il progetto relativo all'intervento edilizio può essere presentato anche solamente dai rimanenti proprietari delle aree comprese nella perimetrazione di PUG, a condizione che le aree indisponibili siano inferiori al 10% della superficie del comparto.
5. Nei casi di cui al precedente comma, il progetto deve essere esteso all'intera area perimetrata dal PUG, nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - a) deve essere presentata prova dell'avvenuta notifica ai restanti proprietari di una manifestazione di volontà di realizzare l'intervento edilizio, con l'invito agli stessi, entro sessanta giorni dalla notifica, ad aderire alla realizzazione del medesimo intervento edilizio;
 - b) nei confronti della superficie individuata dal PUG, l'area indisponibile:
 - deve risultare non ostativa rispetto alla completezza e funzionalità del progetto;
 - non deve pregiudicare la realizzazione delle opere di urbanizzazione;

- c) la capacità edificatoria deve essere ripartita proporzionalmente in ragione della estensione della porzione di comparto di cui si ha disponibilità;
 - d) le aree di cessione correlate all'intervento da realizzare devono essere commisurate:
 - all'intera estensione dell'area perimetrata dal PUG, comprendendo anche l'area esclusa dall'intervento;
 - alle eventuali previsioni contenute nei documenti di PUG, che rappresentano la dimensione minima prescritta;
 - al rispetto dei disposti di cui all'art. 1.3.1 del Regolamento Edilizio qualora questo prescriva standard di cessione maggiori o ulteriori rispetto alle previsioni contenute nelle tavole di piano;
 - e) le dotazioni territoriali devono essere garantite almeno in proporzione alla SL della porzione di comparto in attuazione;
 - f) le opere di urbanizzazione devono:
 - garantire la connessione al sistema delle urbanizzazioni esistenti;
 - essere dimensionate sull'intera area perimetrata dal PUG.
6. In ogni caso il progetto dell'intervento deve investire unitariamente l'ambito delimitato nella cartografia di piano, mentre la sua attuazione può avvenire anche per stralci funzionali o attuativi.

CAPO III - Procedimenti Unici (interventi di cui all'art. 53 comma 1 lett. b LR n. 24/2017)**Art. 17 - Disposizioni generali**

1. Si richiama la DGR n. 1577/2024 con cui è stato approvato l'Atto di coordinamento tecnico in merito al procedimento unico di cui all'art. 53 della LR n. 27/2017, per specifiche su funzione, procedure, oggetto e ambito di applicazione, livello di progettazione richiesto, requisiti, soggetti legittimati a promuovere il Procedimento Unico.

Art. 18 - Soggetti aventi titolo alla presentazione

1. Hanno titolo a formulare istanza le persone fisiche o giuridiche nei limiti del proprio diritto di proprietà dell'immobile o del terreno, ovvero il comproprietario munito del consenso di tutti gli altri comproprietari, o chi abbia titolo per richiederlo ai sensi della normativa vigente. Ulteriori precisazioni sono contenute all'art. 2.3.3 dell'Atto di coordinamento tecnico approvato con DGR n. 1577/2024.

Art. 19 - Documenti costitutivi

1. L'istanza è corredata da:

A) DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

- Modulo richiesta su base regionale e allegati (es. procura al tecnico, documentazione antimafia, ecc.);
- Modulo Relazione Tecnica Asseverata su base regionale;
- Titolo ad intervenire comprendente: dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (art. 47 DPR n. 445/2000) circa la titolarità alla presentazione dell'istanza o copia degli atti (proprietà, procura notarile a intervenire, ecc.), documentazione catastale relativa alle aree e agli immobili interessati dall'intervento costituita da estratto di mappa catastale con individuazione delle particelle coinvolte, schema riepilogativo delle stesse e indicazione delle relative proprietà;
- Documentazione antimafia;
- Procura al tecnico progettista;

B) ELABORATI GENERALI, C) SPECIALISTICI, D) DI RILIEVO, E) PROGETTUALI

- Documentazione necessaria all'ottenimento del titolo, da produrre e allegare secondo quanto indicato nella modulistica unificata regionale;
- Elaborati di cui all'art. 3 del presente Allegato, con esclusione di quelli specificatamente richiesti per gli AO (quali ad esempio gli elaborati relativi alle DO.TE), con le precisazioni riportate all'art. 2.1.1 della DGR n. 1577/2024 e fatti salvi quelli già ricompresi al precedente alinea.

Con riferimento alla relazione economico-finanziaria, oltre a quanto già illustrato all'art. 3, ai fini della dimostrazione del piano industriale che l'operatore economico già insediato intende attuare, si dovranno specificare, tra l'altro: storia aziendale e sviluppi futuri, necessità aziendali, programmazione aziendale con la descrizione delle fasi dell'intervento, evidenziazione delle motivazioni puntuali che rendono necessaria la variante urbanistica, in assenza di aree opportunamente classificate dagli strumenti della pianificazione comunale;

F) ELABORATI RICHIESTI PER LA VARIANTE URBANISTICA

- **Relazione tecnica di variante urbanistica** contenente la descrizione puntuale delle ragioni che rendono necessaria la variante agli strumenti della pianificazione urbanistica comunale;
- **Proposta di variante** agli strumenti della pianificazione urbanistica comunale contenente sia lo stralcio dell'elaborato vigente sia lo stralcio dell'elaborato di cui si propone la modifica. Nel caso di modifica normativa verrà aggiunto il testo coordinato dell'articolo/i interessato/i;
- **Proposta di variante alla Zonizzazione Acustica Comunale**, qualora ricorra il caso.

Art. 20 - Fasi del procedimento

1. Il procedimento di approvazione dei Procedimenti Unici è disciplinato dall'art. 53 della LUR.
2. La durata e le tempistiche delle diverse fasi del procedimento, laddove non siano espressamente disciplinate dalla LUR o nei commi seguenti, sono regolate dalla legge n. 241/1990. Tali tempistiche si intendono al netto di eventuali interruzioni dei termini.
3. Le fasi del procedimento del Procedimento Unico si articolano come segue:
 - 1) Presentazione dell'istanza attraverso l'utilizzo dell'applicativo dedicato (servizi on-line dell'edilizia), corredata dalla documentazione di cui al precedente articolo;

- 2) Indizione di CdS ai sensi dell'art. 14 e seguenti della legge n. 241/1990, al fine di acquisire tutti gli atti di assenso ed autorizzazione necessari per l'attuazione dell'intervento, e contestuale:
 - a) deposito del progetto per 60 giorni presso la sede degli Enti interessati dalla variante al fine di consentire a chiunque di prenderne visione e formulare osservazioni;
 - b) pubblicazione dell'avviso di avvenuto deposito sul sito istituzionale del Comune di Parma, degli Enti interessati dalla variante e sul BURERT;
 - c) pubblicazione integrale del progetto sul sito web degli Enti interessati dalla variante;
 - d) trasmissione degli elaborati relativi alla variante ai soggetti competenti in materia ambientale che non partecipano alla Conferenza di Servizi, per acquisirne il parere entro il termine e con le modalità previste per la presentazione delle osservazioni;
 - e) richiesta da parte del Comune dell'informativa antimafia per i soggetti proponenti;
 - f) qualora la realizzazione dell'opera comporti la necessità di apporre vincolo preordinato all'esproprio, trasmissione dell'avviso di cui al precedente punto b) a coloro che risultino proprietari delle aree interessate secondo le risultanze dei registri catastali;
 - 3) Pronuncia del Consiglio Comunale in merito alla proposta, ovvero, ratifica da parte dello stesso entro trenta giorni dall'assunzione della determinazione conclusiva della Conferenza di Servizi di cui al successivo punto 5;
 - 4) Espressione della propria posizione da parte dei soggetti partecipanti alla Conferenza di Servizi, tenendo conto delle osservazioni presentate;
 - 5) Adozione della determinazione motivata di conclusione della Conferenza di Servizi da parte del Settore competente, nei trenta giorni successivi alla scadenza del deposito;
 - 6) Pubblicazione sul sito web del Comune e dell'autorità competente per la valutazione ambientale di copia integrale della determinazione di conclusione della Conferenza di Servizi e deposito presso la sede del Comune, per la libera consultazione del pubblico, della medesima copia integrale;
 - 7) Pubblicazione sul BURERT da parte delle strutture regionali di un avviso dell'avvenuta conclusione della Conferenza di Servizi;
 - 8) Invio di copia completa dell'atto alle competenti strutture regionali, secondo le modalità stabilite dalla DGR n. 2134/2019.
4. Ulteriori precisazioni sono contenute nell'Atto di coordinamento tecnico approvato con DGR n. 1577/2024.

CAPO IV - Indicazioni generali

Art. 21 - Caratteristiche degli elaborati di progetto

1. Gli elaborati a corredo degli AO e dei Procedimenti Unici di cui all'art. 53 della LUR, al fine di assicurare l'agevole trasmissione, utilizzazione e conservazione, devono essere forniti nel rispetto dell'atto di coordinamento Regionale sulle "Specifiche tecniche degli elaborati di piano predisposti in formato digitale" di cui alla DGR n. 2134/2019.
2. Con riferimento a tutte le istanze, i relativi elaborati a corredo devono essere firmati digitalmente e i nomi dei file devono indicare in modo chiaro l'oggetto e il contenuto dell'elaborato stesso.
3. Gli elaborati non dovranno superare la dimensione massima indicata nella modulistica relativa alle singole istanze.
4. Preordinatamente alla fase di approvazione, dovranno essere consegnati tutti gli elaborati in versione definitiva in formato elettronico. Tra gli elaborati consegnati dovrà essere presente almeno una planimetria in formato dwg (con relativo ctb) al fine di poter aggiornare le cartografie comunali.
5. Per gli interventi complessi, in fase finale di stipula, dovrà essere redatta, ai fini della pubblicazione, una copia in formato digitale vettoriale shapefile per i sistemi cartografici specificati dalla DCR n. 484/2003 - DB Topografico Regionale, reperibile nel Geoportale della Regione Emilia-Romagna.

Art. 22 - Garanzie fideiussorie

1. Al momento della sottoscrizione della convenzione urbanistica relativa agli strumenti descritti nel presente Allegato C, dovranno essere fornite garanzie fideiussorie rispondenti alle caratteristiche specificate nel presente articolo, fatto salvo il rispetto di eventuali disposizioni normative vigenti che prevedano requisiti ulteriori o differenti. Il testo di tali garanzie dovrà, in ogni caso, essere preventivamente sottoposto alla verifica del Comune prima della sua emissione definitiva, al fine di accertarne la conformità prima della loro emissione definitiva.
2. Sono ammesse le seguenti tipologie di garanzia:
 - a) fideiussione bancaria rilasciata da banca censita negli Albi ed Elenchi di Vigilanza pubblicati dalla Banca d'Italia;
 - b) polizza assicurativa contratta con compagnie in possesso dei requisiti di cui alla legge 10 giugno 1982 n. 348, previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici ed in particolare iscritte nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia di cui al d.lgs. n. 385/1993; le compagnie assicurative qualora abbiano sede in Italia devono risultare iscritte negli appositi elenchi IVASS, mentre per quelle con sede legale all'estero deve trattarsi di impresa ammessa ad operare in Italia esclusivamente in regime di stabilimento come risultante dagli appositi elenchi dello stesso IVASS;
3. La causale dalla garanzia dovrà riportare chiaramente la denominazione dell'intervento a cui afferisce e gli obblighi per cui viene resa, con riferimento allo specifico articolo della convenzione urbanistica che la riguarda. A titolo esemplificativo: *<Descrizione dell'intervento>: oneri e obblighi derivanti da quanto previsto dalla convenzione urbanistica e in particolare all'art. xx.*
4. La garanzia dovrà espressamente prevedere le seguenti clausole:
 - a) la garanzia, nonostante sia commisurata agli importi sopra specificati, è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, specificate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto *iure privatorum*, sia come autorità che cura il pubblico interesse, salvo il diritto al risarcimento dell'eventuale maggior danno;
 - b) su detta garanzia l'Amministrazione Comunale avrà diritto di valersi, senza alcuna riserva, a titolo esemplificativo:
 - per la realizzazione a regola d'arte delle opere di urbanizzazione in caso di mancata realizzazione in tutto in parte da parte del soggetto attuatore;
 - per le sanzioni e/o le penali, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive;
 - per l'eventuale maggiore spesa sostenuta per il completamento delle opere di urbanizzazione e per la realizzazione delle medesime a regola d'arte;
 - per eventuali difformità e vizi delle opere da denunciarsi entro due anni dalla data del collaudo finale (36 mesi per le opere a verde);
 - per il danneggiamento o la distruzione totale o parziale di impianti e opere verificatisi nel corso dei lavori o nel periodo di manutenzione e conservazione e per le sanzioni e penali;
 - per gli eventuali ripristini delle aree e/o di tutte le opere danneggiate o distrutte, che si rendessero necessari;

- c) l'importo della garanzia dovrà essere aggiornato in seguito al rilascio del titolo edilizio delle opere di urbanizzazione con frequenza annuale automaticamente o a seguito di comunicazione annuale da parte dell'attuatore-contraente da rivolgere alla Società garante che comunicherà, anche a mezzo del soggetto attuatore, al Comune di Parma, l'avvenuto adeguamento dell'importo massimo garantito in base alle variazioni degli indici ISTAT dei prezzi al consumo famiglie operai impiegati (FOI);
- d) dovrà prevedere la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle inadempienze verificatesi;
- e) deve essere valida ed operante fino al completo assolvimento degli obblighi assunti, con estinzione o riduzione previa espressa dichiarazione liberatoria (o restituzione del documento originale) da parte dell'Amministrazione Comunale;
- f) il mancato pagamento di supplementi di premio/commissione da parte dell'obbligato principale non potrà essere opposto al beneficiario;
- g) nessuna eccezione potrà essere opposta al Comune anche nel caso in cui il soggetto attuatore sia dichiarato fallito, ovvero sottoposto a procedure concorsuali o posto in liquidazione;
- h) dovrà soddisfare l'obbligazione assunta entro quindici giorni a semplice richiesta da parte del Comune con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'articolo 1944 Codice civile e con rinuncia di avvalersi del termine di cui al comma 1° dell'art. 1957 Codice Civile;
- i) il foro competente, nel caso di controversie, sarà esclusivamente quello di Parma.

Art. 23 - Coinvolgimento dei cittadini

1. Gli strumenti descritti nel presente Allegato C si attuano anche attraverso il coinvolgimento attivo dei cittadini, riconosciuto quale elemento essenziale per garantire trasparenza, condivisione ed efficacia dei processi di pianificazione e trasformazione territoriale.
2. Nella seguente tabella sono esemplificate le modalità di coinvolgimento dei cittadini, articolate per tipologia di procedimento e calibrate in funzione delle caratteristiche e della complessità degli interventi, fermo restando la facoltà dell'Amministrazione Comunale di attivare ulteriori processi di informazione, comunicazione e coinvolgimento pubblico.
3. Le modalità ivi descritte possono essere eventualmente integrate, qualora ritenuto opportuno nell'ambito del procedimento, anche attraverso:
 - la diversificazione degli strumenti partecipativi, in relazione ai diversi target di cittadini coinvolti (quali, ad esempio, giovani, anziani, categorie fragili);
 - l'adozione di metodologie inclusive e innovative, tra cui laboratori, walkabout urbani, mappe di comunità, world café, piattaforme digitali interattive;
 - il monitoraggio e la valutazione dell'efficacia delle azioni di coinvolgimento, mediante l'utilizzo di indicatori qualitativi e quantitativi, anche al fine di migliorarne progressivamente l'impatto.

Tabella di sintesi delle modalità di coinvolgimento dei cittadini

PROCEDIMENTO			
- Accordo Operativo (AO) - Accordo Operativo Extra (AOE) - Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica (PAIP) - Accordo di Programma in variante ai piani (AdP) (LR n. 24/2017 art. 60) - Procedimento Unico per ampliamenti attività produttive (LR n. 24/2017 art. 53 comma 1 lett. b)			
Cod	INTERVENTI COMPLESSI	INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE	CONINVOLGIMENTO PUBBLICO
1.a	AO - PAIP Aree Strategiche 4.4.B e 4.4.C dell'Atlante PUG nel caso di interventi che si sviluppano su una superficie territoriale > 1 Ha o in cui vengono realizzati spazi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico di significativa rilevanza AOE - PAIP Aree non puntualmente individuate nel PUG quali "Aree oggetto di trasformazioni strategiche (AO)" che si sviluppano su una superficie territoriale > 1 Ha o in cui vengono realizzati spazi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico di significativa rilevanza AdP Aree per opere pubbliche, interventi complessi o programmi di interesse pubblico in cui vengono realizzati spazi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico di significativa rilevanza	Sono previste le seguenti azioni per informare dell'avvenuta presentazione della proposta di progetto:  OBBLIGATORIO LR n. 24/2017 Pubblicazione del progetto sul sito internet del Comune (previsto LR n. 24/2017 art. 38 c. 6)  PREVISTO DALL'A.C. Comunicazione ai Laboratori di Quartiere  PREVISTO DALL'A.C. Comunicazione ai soggetti terzi controinteressati (se ricorre il caso)	Sono previste le seguenti azioni per coinvolgere la cittadinanza:  SE RITENUTO NECESSARIO DALL'A.C. Incontro pubblico per presentare il progetto con linguaggio non tecnico durante il periodo di apertura della Conferenza di Servizi  SE RITENUTO NECESSARIO DALL'A.C. Pubblicazione della proposta progettuale su "Parma Partecipa" ed eventuale attivazione di un "Questionario aperto"  OBBLIGATORIO LR n. 24/2017 Incontro pubblico per presentare il progetto con linguaggio non tecnico durante i 60 gg del periodo di deposito (previsto LR n. 24/2017 art. 38 c. 8)
1.b	AO - PAIP Aree Strategiche 4.4.B e 4.4.C dell'Atlante PUG nel caso di interventi che si sviluppano su una superficie territoriale ≤ 1 Ha e in cui non vengono realizzati spazi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico di significativa rilevanza AOE - PAIP Aree non puntualmente individuate nel PUG quali "Aree oggetto di trasformazioni strategiche (AO)" che si sviluppano su una superficie territoriale ≤ 1 Ha e in cui non vengono realizzati spazi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico di significativa rilevanza	Sono previste le seguenti azioni per informare dell'avvenuta presentazione della proposta di progetto:  OBBLIGATORIO LR n. 24/2017 Pubblicazione del progetto sul sito internet del Comune (previsto LR n. 24/2017 art. 38 c. 6)  PREVISTO DALL'A.C. Comunicazione ai Laboratori di Quartiere  PREVISTO DALL'A.C. Comunicazione ai soggetti terzi controinteressati (se ricorre il caso)	Sono previste le seguenti azioni per coinvolgere la cittadinanza:  OBBLIGATORIO LR n. 24/2017 Incontro pubblico per presentare il progetto con linguaggio non tecnico durante i 60 gg del periodo di deposito (previsto LR n. 24/2017 art. 38 c. 8)
1.c	PROCEDIMENTO UNICO PER AMPLIAMENTO ATTIVITÀ PRODUTTIVA Aree per ampliamenti attività produttive art. 53 (LR n. 24/2017 art. 53 c. 1 lett. b)	Sono previste le seguenti azioni per informare dell'avvenuta presentazione della proposta di progetto:  SE RITENUTO NECESSARIO DALL'A.C. Comunicazione ai Laboratori di Quartiere  OBBLIGATORIO LR n. 24/2017 Pubblicazione del progetto sul sito internet del Comune (previsto LR n. 24/2017 art. 53 c. 6)	

PROCEDIMENTO			
- Permesso di Costruire Convenzionato (PCC) - Permesso di Costruire Convenzionato Extra (PCC EXTRA)			
Cod	INTERVENTI ORDINARI	INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE	CONINVOLGIMENTO PUBBLICO
2	PCC Aree puntualmente individuate nel PUG quali "Aree soggette a Permesso di Costruire Convenzionato (PCC)" PCC EXTRA Aree non puntualmente individuate nel PUG quali "Aree soggette a Permesso di Costruire Convenzionato (PCC)"	Sono previste le seguenti azioni per informare dell'avvenuta presentazione della proposta di progetto: ☐ SE RITENUTO NECESSARIO DALL'A.C. Comunicazione ai Laboratori di Quartiere	

