



**Progetto di legge di iniziativa della Giunta regionale**

**DISPOSIZIONI REGIONALI SULLA TUTELA E L'USO DEL TERRITORIO**

**TITOLO I**

**PRINCIPI FONDAMENTALI E ADEGUAMENTO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE**

(...)

Art. 4

Attuazione degli strumenti urbanistici vigenti

1. Dalla data di entrata in vigore della presente legge e fino alla scadenza del termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del PUG stabilito dall'articolo 3, comma 1, il Comune può stipulare accordi operativi, di cui all'articolo 38, per dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nei vigenti PSC, nell'osservanza di quanto disposto dai commi 2 e 3, e può rilasciare permessi di costruire convenzionati, di cui all'articolo 28-bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), per attuare le previsioni del PRG e del POC vigenti.

2. Allo scopo di selezionare una parte delle previsioni del PSC cui dare immediata attuazione ai sensi del comma 1, il Consiglio comunale assume una apposita delibera di indirizzo con la quale stabilisce, 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 di accordo operativo avanzate dai soggetti interessati. Nel definire i contenuti della delibera di indirizzo il Consiglio comunale tiene altresì conto:

**Progetto di legge di iniziativa della Giunta regionale**

**DISPOSIZIONI REGIONALI SULLA TUTELA E L'USO DEL TERRITORIO**

**Aggiornato alla seduta del 28 settembre 2017**

**TITOLO I**

**PRINCIPI FONDAMENTALI E ADEGUAMENTO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE**

(...)

Art. 4

Attuazione degli strumenti urbanistici vigenti

1. Dalla data di entrata in vigore della presente legge e fino alla scadenza del termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del PUG stabilito dall'articolo 3, comma 1, il Comune, attraverso l'atto di indirizzo di cui al comma 2, può promuovere la presentazione di proposte di accordi operativi, aventi i contenuti e gli effetti di cui all'articolo 38, per dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nei vigenti PSC, nell'osservanza di quanto disposto dai commi 2 e 3, e può promuovere il rilascio di permessi di costruire convenzionati, di cui all'articolo 28-bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), per attuare le previsioni del PRG e del POC vigenti.

2. Allo scopo di selezionare una parte delle previsioni del PSC cui dare immediata attuazione ai sensi del comma 1, il Consiglio comunale assume una apposita delibera di indirizzo con la quale stabilisce, 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 di accordo operativo avanzate dai soggetti interessati. La delibera di indirizzo che preveda l'immediata attuabilità di un insediamento di rilievo sovracomunale, disciplinato dal PTCP (Piano territoriale di coordinamento provinciale) ai sensi della legge regionale n. 20 del 2000 e recepito dal PSC, subordina la stipula dell'accordo operativo all'assenso del rappresentante della Provincia, circa la conformità dell'intervento alla pianificazione di area vasta, nell'ambito del parere del Comitato urbanistico, di



<p>a) degli accordi con i privati antecedentemente stipulati ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale n. 20 del 2000;</p> <p>b) degli esiti delle procedure ad evidenza pubblica espletate ai sensi dell'articolo 30, comma 10, della medesima legge regionale;</p> <p>c) delle previsioni del PSC confermative di zonizzazioni edificatorie stabilite dal piano urbanistico generale previgente;</p> <p>d) di ogni altro atto o fatto da cui derivi, secondo la disciplina vigente, una specifica posizione giuridica differenziata e qualificata del privato;</p> <p>e) dei vincoli preordinati all'esproprio in corso di definizione, per opere pubbliche di cui sia già stata programmata la realizzazione e dei vincoli decaduti che l'amministrazione intenda reiterare.</p> <p>3. Nelle more della approvazione della delibera di indirizzo di cui al comma 2, i privati interessati possono presentare proposte di accordi operativi volti a dare immediata attuazione alle previsioni contenute nei vigenti PSC.</p> <p>4. Fermo restando il rilascio dei titoli abilitativi edilizi per le previsioni dei piani vigenti soggette ad intervento diretto, entro il termine di cui al comma 1 possono altresì essere adottati i seguenti strumenti urbanistici e può essere formalmente avviato il procedimento di approvazione dei seguenti atti negoziali, secondo le disposizioni previste dalla legislazione nazionale e regionale previgente:</p> <p>a) le varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente;</p>	<p>cui all'articolo 38, comma 9. Nel definire i contenuti della delibera di indirizzo il Consiglio comunale tiene altresì conto:</p> <p>a) degli accordi con i privati antecedentemente stipulati ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale n. 20 del 2000;</p> <p>b) degli esiti delle procedure ad evidenza pubblica espletate ai sensi dell'articolo 30, comma 10, della medesima legge regionale;</p> <p>c) delle previsioni del PSC confermative di zonizzazioni edificatorie stabilite dal piano urbanistico generale previgente;</p> <p>c bis) delle proposte avanzate ai sensi del comma 3 del presente articolo;</p> <p>d) di ogni altro atto o fatto da cui derivi, secondo la disciplina vigente, una specifica posizione giuridica differenziata e qualificata del privato;</p> <p>e) dei vincoli preordinati all'esproprio in corso di definizione, per opere pubbliche di cui sia già stata programmata la realizzazione e dei vincoli decaduti che l'amministrazione intenda reiterare.</p> <p>3. Ai fini della predisposizione della delibera di indirizzo di cui al comma 2, il Comune pubblica un avviso pubblico di manifestazione di interesse, che indica i contenuti e le modalità con le quali i privati possono avanzare le loro proposte circa le previsioni del vigente PSC attuabili attraverso accordi operativi e i termini entro i quali il Comune assume le proprie determinazioni sulle proposte stesse.</p> <p>4. Fermo restando il rilascio dei titoli abilitativi edilizi per le previsioni dei piani vigenti soggette ad intervento diretto, entro il termine di cui al comma 1 possono altresì essere adottati i seguenti strumenti urbanistici e può essere formalmente avviato il procedimento di approvazione dei seguenti atti negoziali, secondo le disposizioni previste dalla legislazione nazionale e regionale previgente:</p> <p>a) le varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, tra cui le varianti di adeguamento a previsioni cogenti contenute in leggi o piani generali o settoriali;</p>
--	--



<p>b) i piani attuativi dei piani regolatori comunali vigenti, anche in variante, di cui all'articolo 3 della legge regionale 9 novembre 1988, n. 46 (Disposizioni integrative in materia di controllo delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche);</p> <p>c) i Piani Urbanistici Attuativi (PUA), di iniziativa pubblica o privata, di cui all'articolo 31 della legge regionale n. 20 del 2000;</p> <p>d) i Programmi di Riqualificazione Urbana (PRU), di cui alla legge regionale 3 luglio 1998, n. 19 (Norme in materia di riqualificazione urbana);</p> <p>e) gli atti negoziali e i procedimenti speciali di approvazione di progetti che comportano l'effetto di variante agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.</p> <p>5. La stipula della convenzione urbanistica relativa agli strumenti di cui ai commi 1, 2, 3 e 4 deve avvenire entro il termine perentorio di cinque anni dalla data di entrata in vigore della presente legge. Trascorso tale termine, i medesimi strumenti urbanistici perdono la loro efficacia. La convenzione deve altresì prevedere termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi edilizi richiesti, allo scopo di assicurare l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi.</p> <p>6. I PUG adottati e approvati ai sensi dell'articolo 3 fanno salva la definizione e l'attuazione degli accordi operativi, dei permessi di costruire convenzionati, degli strumenti attuativi e degli atti negoziali disciplinati dai commi da 1 a 5 del presente articolo.</p> <p>7. Fatto salvo quanto previsto dai commi da 1 a 6 del presente articolo, dopo la scadenza del termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del PUG stabilito dall'articolo 3, comma 1:</p> <p>a) possono essere attuate unicamente le previsioni della pianificazione vigente relative al territorio urbanizzato, aventi i requisiti degli interventi di riuso e di rigenerazione urbana di cui all'articolo 7, comma 3;</p> <p>b) sono comunque consentiti gli interventi diretti, da attuare con titolo abilitativo edilizio secondo la disciplina vigente;</p>	<p>b) i piani attuativi dei piani regolatori comunali vigenti, anche in variante, di cui all'articolo 3 della legge regionale 9 novembre 1988, n. 46 (Disposizioni integrative in materia di controllo delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche);</p> <p>c) i Piani urbanistici attuativi (PUA), di iniziativa pubblica o privata, di cui all'articolo 31 della legge regionale n. 20 del 2000;</p> <p>d) i Programmi di riqualificazione urbana (PRU), di cui alla legge regionale 3 luglio 1998, n. 19 (Norme in materia di riqualificazione urbana);</p> <p>e) gli atti negoziali e i procedimenti speciali di approvazione di progetti che comportano l'effetto di variante agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.</p> <p>5. La stipula della convenzione urbanistica relativa agli strumenti di cui ai commi 1, 2, 3 e 4 deve avvenire entro il termine perentorio di cinque anni dalla data di entrata in vigore della presente legge. Trascorso tale termine, i medesimi strumenti urbanistici perdono la loro efficacia. La convenzione deve altresì prevedere termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli <b>abilitativi richiesti</b>, allo scopo di assicurare l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi.</p> <p>6. I PUG adottati e approvati ai sensi dell'articolo 3 fanno salva la definizione e l'attuazione degli accordi operativi, dei permessi di costruire convenzionati, degli strumenti attuativi e degli atti negoziali disciplinati dai commi 1, 2, 3, 4 e 5 del presente articolo.</p> <p>7. Fatto salvo quanto previsto dai commi 1, 2, 3, 4, 5 e 6 del presente articolo, dopo la scadenza del termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del PUG stabilito dall'articolo 3, comma 1:</p> <p>a) possono essere attuate unicamente le previsioni della pianificazione vigente relative al territorio urbanizzato, aventi i requisiti degli interventi di riuso e di rigenerazione urbana di cui all'articolo 7, comma 3;</p> <p>b) sono comunque consentiti gli interventi diretti, da attuare con titolo abilitativo edilizio secondo la disciplina vigente;</p>
---	---



<p>c) mantengono la loro efficacia e possono essere attuati con i titoli abilitativi edilizi richiesti, unicamente i PUA e gli altri strumenti urbanistici attuativi, comunque denominati, approvati in data antecedente alla entrata in vigore della presente legge, a condizione che siano convenzionati entro il termine perentorio di cinque anni dalla data di entrata in vigore della presente legge e che sia prescritto l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi ai sensi del comma 5, ultimo periodo.</p> <p style="text-align: center;"><b>TITOLO II</b> <b>DISPOSIZIONI GENERALI SULLA TUTELA E L'USO DEL TERRITORIO</b></p> <p style="text-align: center;"><b>CAPO I</b> <b>Consumo del suolo a saldo zero</b></p> <p>(...)</p> <p>Art. 6 Quota complessiva del consumo del suolo ammissibile</p> <p>1. In coerenza con l'obiettivo del consumo di suolo a saldo zero di cui all'articolo 5, comma 1, la pianificazione territoriale e urbanistica può prevedere, un consumo del suolo complessivo pari al tre per cento della superficie del territorio urbanizzato, calcolata ai sensi dell'articolo 32, commi 2 e 3, esistente alla data di entrata in vigore della presente legge, fatto salvo quanto previsto dai commi 5 e 6.</p> <p>2. In via di prima applicazione, la quota massima di superficie territoriale consumabile di cui al comma 1 è riconosciuta a ciascun Comune o all'Unione cui sia stato conferito l'esercizio della funzione di pianificazione urbanistica, con riferimento al perimetro del territorio urbanizzato stabilito dal PUG, in conformità a quanto previsto dall'articolo 32, commi 2 e 3.</p> <p>3. I Comuni facenti parte di una Unione, ma che non abbiano conferito alla stessa la funzione di pianificazione urbanistica, possono stabilire la quota complessiva di superficie territoriale consumabile da ciascuno di essi attraverso apposito accordo territoriale, stipulato in sede di Unione.</p> <p>4. La Città metropolitana di Bologna e i soggetti d'area vasta di cui all'articolo 42, comma 2, possono</p>	<p>c) mantengono la loro efficacia e possono essere attuati con i titoli abilitativi edilizi richiesti, unicamente i PUA e gli altri strumenti urbanistici attuativi, comunque denominati, approvati in data antecedente alla entrata in vigore della presente legge, a condizione che siano convenzionati entro il termine perentorio di cinque anni dalla data di entrata in vigore della presente legge e che sia prescritto l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi ai sensi del comma 5, ultimo periodo.</p> <p style="text-align: center;"><b>TITOLO II</b> <b>DISPOSIZIONI GENERALI SULLA TUTELA E L'USO DEL TERRITORIO</b></p> <p style="text-align: center;"><b>CAPO I</b> <b>Consumo del suolo a saldo zero</b></p> <p>(...)</p> <p>Art. 6 Quota complessiva del consumo del suolo ammissibile</p> <p>1. In coerenza con l'obiettivo del consumo di suolo a saldo zero di cui all'articolo 5, comma 1, la pianificazione territoriale e urbanistica può prevedere, per l'intero periodo, un consumo del suolo complessivo entro il limite massimo del tre per cento della superficie del territorio urbanizzato, calcolata ai sensi dell'articolo 32, commi 2 e 3, esistente alla data di entrata in vigore della presente legge, fatto salvo quanto previsto dai commi 5 e 6.</p> <p>2. In via di prima applicazione, la quota massima di superficie territoriale consumabile di cui al comma 1 è riconosciuta a ciascun Comune o all'Unione cui sia stato conferito l'esercizio della funzione di pianificazione urbanistica, con riferimento alla superficie del territorio urbanizzato perimetrato dal PUG, in conformità a quanto previsto dall'articolo 32, commi 2 e 3.</p> <p>3. I Comuni facenti parte di una Unione, ma che non abbiano conferito alla stessa la funzione di pianificazione urbanistica, possono stabilire la quota complessiva di superficie territoriale consumabile da ciascuno di essi attraverso apposito accordo territoriale, stipulato in sede di Unione.</p> <p>4. La Città metropolitana di Bologna e i soggetti d'area vasta di cui all'articolo 42, comma 2, possono</p>
--	---



<p>attribuire ai Comuni e alle loro Unioni quote differenziate di superficie territoriale consumabile, nell'osservanza della quota complessiva indicata al comma 1 del presente articolo, attraverso rispettivamente il piano territoriale metropolitano e il piano territoriale d'area vasta di cui agli articoli 41 e 42 ovvero, prima della approvazione di tali strumenti, con la stipula di appositi accordi territoriali anche in sede locale. L'attribuzione di quote differenziate di superficie territoriale consumabile è accompagnata da misure di perequazione territoriale, ai sensi dell'articolo 41, comma 5.</p> <p>5. Previa valutazione che non sussistano ragionevoli alternative localizzative che non determinino consumo di suolo, non sono computate ai fini del calcolo della quota massima di consumo del suolo di cui al comma 1, le aree che, dopo l'entrata in vigore della presente legge, sono utilizzate per la realizzazione:</p> <p>a) di lavori e opere pubbliche o di opere qualificate dalla normativa vigente di interesse pubblico;</p> <p>b) di interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero di interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività economiche;</p> <p>c) di nuovi insediamenti produttivi di interesse strategico regionale che siano oggetto di accordi per l'insediamento e lo sviluppo, di cui all'articolo 7 della legge regionale 18 luglio 2014, n. 14 (Promozione degli investimenti in Emilia-Romagna) o che presentino i requisiti di cui all'articolo 6, comma 1, della medesima legge regionale come specificati con apposita deliberazione dell'Assemblea Legislativa, su proposta della Giunta regionale;</p> <p>d) di rilevanti insediamenti produttivi individuati ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 12 settembre 2016, n. 194 (Regolamento recante</p>	<p>attribuire ai Comuni e alle loro Unioni quote differenziate di superficie territoriale consumabile, nell'osservanza della quota complessiva indicata al comma 1 del presente articolo, attraverso rispettivamente il piano territoriale metropolitano e il piano territoriale d'area vasta di cui agli articoli 41 e 42 ovvero, prima della approvazione di tali strumenti, con la stipula di appositi accordi territoriali anche in sede locale. L'attribuzione di quote differenziate di superficie territoriale consumabile è accompagnata da misure di perequazione territoriale, ai sensi dell'articolo 41, comma 5.</p> <p>5. Previa valutazione che non sussistano ragionevoli alternative localizzative che non determinino consumo di suolo, non sono computate ai fini del calcolo della quota massima di consumo del suolo di cui al comma 1, le aree che, dopo l'entrata in vigore della presente legge, sono utilizzate per la realizzazione:</p> <p>a) di opere pubbliche di rilievo sovracomunale e di opere qualificate dalla normativa vigente di interesse pubblico;</p> <p>b) di interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero di interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività, ad esclusione degli interventi che comportino la trasformazione di un esercizio commerciale in una struttura di vendita o insediamento commerciale di rilievo sovracomunale;</p> <p>c) di nuovi insediamenti produttivi di interesse strategico regionale che siano oggetto di accordi per l'insediamento e lo sviluppo, di cui all'articolo 7 della legge regionale 18 luglio 2014, n. 14 (Promozione degli investimenti in Emilia-Romagna) o che presentino i requisiti di cui all'articolo 6, comma 1, della medesima legge regionale come specificati con apposita deliberazione dell'Assemblea legislativa, su proposta della Giunta regionale;</p> <p>d) di rilevanti insediamenti produttivi individuati ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 12 settembre 2016, n. 194 (Regolamento recante</p>
---	--



<p>norme per la semplificazione e l'accelerazione dei procedimenti amministrativi, a norma dell'articolo 4 della legge 7 agosto 2015, n. 124);</p> <p>e) di parchi urbani ed altre dotazioni ecologico ambientali;</p> <p>f) di fabbricati nel territorio rurale funzionali all'esercizio delle imprese agricole;</p> <p>g) di interventi per il parziale recupero della superficie di edifici non più funzionali all'attività agricola, demoliti ai sensi dell'articolo 36, comma 5, lettera e).</p> <p>6. Non sono computate altresì nella quota massima di cui al comma 1 le aree utilizzate per l'attuazione delle previsioni dei piani urbanistici vigenti, ai sensi dell'articolo 4.</p> <p>(...)</p> <p style="text-align: center;"><b>TITOLO III</b> <b>STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE</b></p> <p>(...)</p> <p style="text-align: center;"><b>CAPO I</b> <b>Pianificazione comunale</b></p> <p>(...)</p> <p>Art. 38 Accordi operativi e piani attuativi di iniziativa pubblica</p> <p>(...)</p> <p>7.Nei dieci giorni successivi alla scadenza del termine perentorio di cui al comma 6, la Giunta comunale, qualora sia valutata la conformità della proposta di accordo alla disciplina vigente e sia raggiunta la condivisione dei suoi contenuti, anche attraverso l'eventuale introduzione di modifiche concordate con gli interessati, procede al deposito della proposta di accordo presso la sede comunale, per sessanta giorni dalla data di pubblicazione sul sito web del Comune e sul BURERT del relativo avviso di pubblicazione. Entro il medesimo termine chiunque può prendere visione della proposta di accordo e presentare osservazioni. Il Comune può svolgere, entro il medesimo termine, le ulteriori forme di consultazione di cui all'articolo 45, comma</p>	<p>norme per la semplificazione e l'accelerazione dei procedimenti amministrativi, a norma dell'articolo 4 della legge 7 agosto 2015, n. 124);</p> <p>e) di parchi urbani ed altre dotazioni ecologico ambientali;</p> <p>f) di fabbricati nel territorio rurale funzionali all'esercizio delle imprese agricole;</p> <p>g) di interventi per il parziale recupero della superficie di edifici non più funzionali all'attività agricola, demoliti ai sensi dell'articolo 36, comma 5, lettera e).</p> <p>6. Non sono computate altresì nella quota massima di cui al comma 1 le aree utilizzate per l'attuazione delle previsioni dei piani urbanistici vigenti, ai sensi dell'articolo 4.</p> <p>(...)</p> <p style="text-align: center;"><b>TITOLO III</b> <b>STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE</b></p> <p>(...)</p> <p style="text-align: center;"><b>CAPO I</b> <b>Pianificazione comunale</b></p> <p>(...)</p> <p>Art. 38 Accordi operativi e piani attuativi di iniziativa pubblica</p> <p>(...)</p> <p>7.Nei dieci giorni successivi alla scadenza del termine perentorio di cui al comma 6, la Giunta comunale, qualora sia valutata la conformità della proposta di accordo alla disciplina vigente e sia raggiunta la condivisione dei suoi contenuti, anche attraverso l'eventuale introduzione di modifiche concordate con gli interessati, procede al deposito della proposta di accordo presso la sede comunale, per sessanta giorni dalla data di pubblicazione sul sito web del Comune e sul BURERT del relativo avviso di pubblicazione. Entro il medesimo termine chiunque può prendere visione della proposta di accordo e presentare osservazioni. Il Comune <b>svolge</b>, entro il medesimo termine, le ulteriori forme di consultazione di cui all'articolo 45, comma</p>
---	--



<p>8. La documentazione relativa alla proposta di accordo è pubblicata in apposita sezione del sito web del Comune, ai sensi dell'articolo 39, comma 2, del decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33 (Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni).</p> <p>(...)</p>	<p>8. La documentazione relativa alla proposta di accordo è pubblicata in apposita sezione del sito web del Comune, ai sensi dell'articolo 39, comma 2, del decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33 (Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni).</p> <p>(...)</p>
---	---