

DISPOSIZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA
del Settore Territorio

N 3 - FEBBRAIO 2017

- art. 76 della Tav. P.5 del RUE di Faenza -

SCHEMA DI INQUADRAMENTO OPERATIVO (SIO) DI INIZIATIVA PRIVATA:

- **DOCUMENTAZIONE DEI SIO IN ATTUAZIONE DEL RUE**
- **SCHEMA DI FLUSSO ESPLICATIVO DELLA PROCEDURA DI APPROVAZIONE (AII.1);**

Visto l'art. 76 (Disposizioni Tecnico-Amministrative) della Tav. P.5 del RUE di Faenza:

"Sono oggetto di Disposizioni Tecnico-Amministrative (DTA) gli aspetti operativi dell'attività amministrativa in materia urbanistico-edilizia, che discendono da legge o necessari per l'efficace applicazione di norme, comprese quelle del presente RUE"

Vista la convenzione di cui Rep. 340/2015 "Approvazione schema di schema di convenzione fra i Comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Faenza, Riolo Terme e Solarolo, e l'Unione della Romagna Faentina, per l'apliamento del conferimento all'Unione delle funzioni fondamentali in materia di urbanistica ed edilizia (art. 7, comma 3, L.R. 21/2012 e successive modificazioni ed integrazioni, e lett. d) del comma 27 dell'art. 14 del D.L.78/2010), già effettuato con convenzione rep. N. 272 del 10/4/2014 relativamente alle funzioni di pianificazione urbanistica ed edilizia di ambito comunale e di partecipazione alla pianificazione territoriale di livello sovracomunale."

Premessa

Lo Schema di Inquadramento Operativo (SIO) è definito all'art. 31 comma 2 della Tav. P.2 "Norme di Attuazione" del RUE di Faenza come strumento di gestione operativa del piano: si tratta di un dispositivo tecnico-amministrativo previsto in determinate casistiche per agevolare le trasformazioni delle aree soggette a intervento edilizio diretto (convezionato quando dovuto). Il SIO, a seconda delle situazioni, può essere di iniziativa pubblica o privata.

Natura, finalità ed efficacia

Il presente documento costituisce Disposizione Tecnico-Amministrativa ai sensi dell'art. 76 della Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" del RUE.

I contenuti trattati sono riferiti al SIO di iniziativa privata di cui all'art. 31.2 delle NdA del RUE e gli obiettivi assunti sono:

1. definire la documentazione costitutiva del SIO, corredata da specifica modulistica per la presentazione della proposta, ed i pareri da acquisire;
2. esplicitare per via grafica la procedura trattata all'art. 13 della Tav. P.5 "Attività edilizia e Procedimenti", mediante un diagramma di flusso.

La presente DTA trova immediata e diretta applicazione per i SIO di Faenza e relative varianti ancora da presentare e costituisce indirizzo per l'impostazione e la trattazione di tali tipologie di procedimenti relative altri Comuni aderenti all'URF fino all'approvazione del rispettivo RUE, a seguito della quale assumerà automaticamente efficacia di direttiva.

Quali SIO e dove si applicano

Il presente documento tratta esclusivamente i SIO di iniziativa privata e relative varianti, la cui attuazione deve risultare conforme ai contenuti del RUE.

L'approvazione del SIO, nei casi richiesti, costituisce presupposto per la valutazione dei titoli edilizi relativi all'attuazione delle previsioni da esso discendenti.

I SIO in oggetto rientrano fra quelli previsti dall'art. 31 comma 2 della Tav. P.2 "Norme di Attuazione" del RUE, ove è esplicitato che in tutti i casi previsti dalle norme, nonché nelle Schede progetto, può essere redatto un SIO quale strumento di gestione attuativa del RUE.

Di seguito si riepilogano i disposti normativi del RUE ove è prevista l'applicazione del SIO:

- Art. 5 comma 2 [*Centro storico – Destinazioni d'uso*]
In Centro storico le sedi rionali possono utilizzare per attrezzature e spazi collettivi di cui all'art. 19
In Centro storico gli immobili pubblici sedi di attrezzature e spazi collettivi possono variare la tipologia di servizio
- Art. 7 comma 3 [*Ambito residenziale misto consolidato – Interventi e prestazioni*]
Nell'Ambito misto residenziale consolidato gli interventi di nuova costruzione o ricostruzione che interessano una Sul compresa fra 2.330 mq e 4.000 mq, anche se eseguiti per stralci
- Art. 10 comma 4 [*Ambito misto di riqualificazione – Attività dismesse*]
Nell'Ambito misto di riqualificazione la riconversione di attività dismesse
- Art. 19 comma 1 [*Attrezzature e spazi collettivi – Definizione*]
In tutto il territorio comunale i servizi alla collettività di proprietà privata possono diventare dotazioni pubbliche di proprietà dell'A.C.
- Art. 19 comma 2 [*Attrezzature e spazi collettivi – Disposizioni comuni*]
In tutto il territorio comunale il passaggio da una ad un'altra delle tipologie di servizi costituenti dotazioni di attrezzature e spazi collettivi
- Art. 31 comma 2 [*Modalità di attuazione – Schema di Inquadramento Operativo (SIO)*]
Nelle Schede progetto
- Art. 31 comma 4 [*Accertamento delle caratteristiche di edificio da riqualificare in centro storico*]
In Centro storico per l'accertamento edificio da riqualificare in aggiunta a quelli individuati dal RUE
- Art. 31 comma 5 [*Accertamento delle caratteristiche di costruzione da demolire in territorio rurale*]
Nel territorio rurale per l'accertamento delle caratteristiche di costruzione da demolire

Si richiama il fatto che, nella pianificazione urbanistica comunale, il PRG conserva fino al POC un campo di applicazione residuale in talune aree di trasformazione urbanistica in base a quanto previsto dal PSC e richiamato al comma 5 dell'art. 32 del RUE.

Pertanto, laddove il PRG ammette il ricorso al SIO nell'attuazione di tali aree, è necessario procedere nel rispetto della normativa del PRG stesso (in particolare dell'art. 5.4 delle sue Nda), ferme restando le condizioni fissate dall'art. 32.5 del RUE. In tali situazioni l'applicazione delle disposizioni trattate dalla presente DTA assume valore di indirizzo: in sede di puntuale istruttoria ne sarà valutata l'effettiva coerenza.

La procedura di approvazione del SIO

La Tav. P.5 del RUE all'art. 13 fissa i tempi per il provvedimento di approvazione del SIO: l'Allegato 1 alla presente DTA ne riporta il corrispondente diagramma di flusso.

A conclusione dell'iter di valutazione tecnica della proposta e acquisiti i pareri previsti, la competenza per l'approvazione dei SIO in applicazione del RUE è della Giunta dell'Ente titolare della funzione urbanistica, in coerenza a quanto previsto al comma 1 dell'art. 31 della Tav. P.2 "Norme di Attuazione". A seguito della convenzione di integrale conferimento della funzione urbanistica dai Comuni aderenti verso l'URF di cui atto rep. 340/2015, la Giunta competente risulta quella dell'URF.

Si richiama il fatto che i SIO in attuazione del vigente PRG, nei casi ancora ammessi dall'attuale pianificazione comunale, conservano la competenza in capo all'organo consigliere.

I contenuti e la documentazione del SIO

Il Modulo n. 3 allegato alla presente DTA fornisce una griglia di riferimento rispetto alla quale orientare i contenuti che sono ordinariamente da affrontare nel SIO di iniziativa privata in attuazione del RUE, con indicazioni in merito alla relativa documentazione, che comprende anche l'apposita modulistica di cui Mod. 1 e Mod. 2.

In caso di presentazione su supporto cartaceo, sono richieste due copie, adeguatamente timbrate e firmate, oltre alla versione digitale dei documenti.



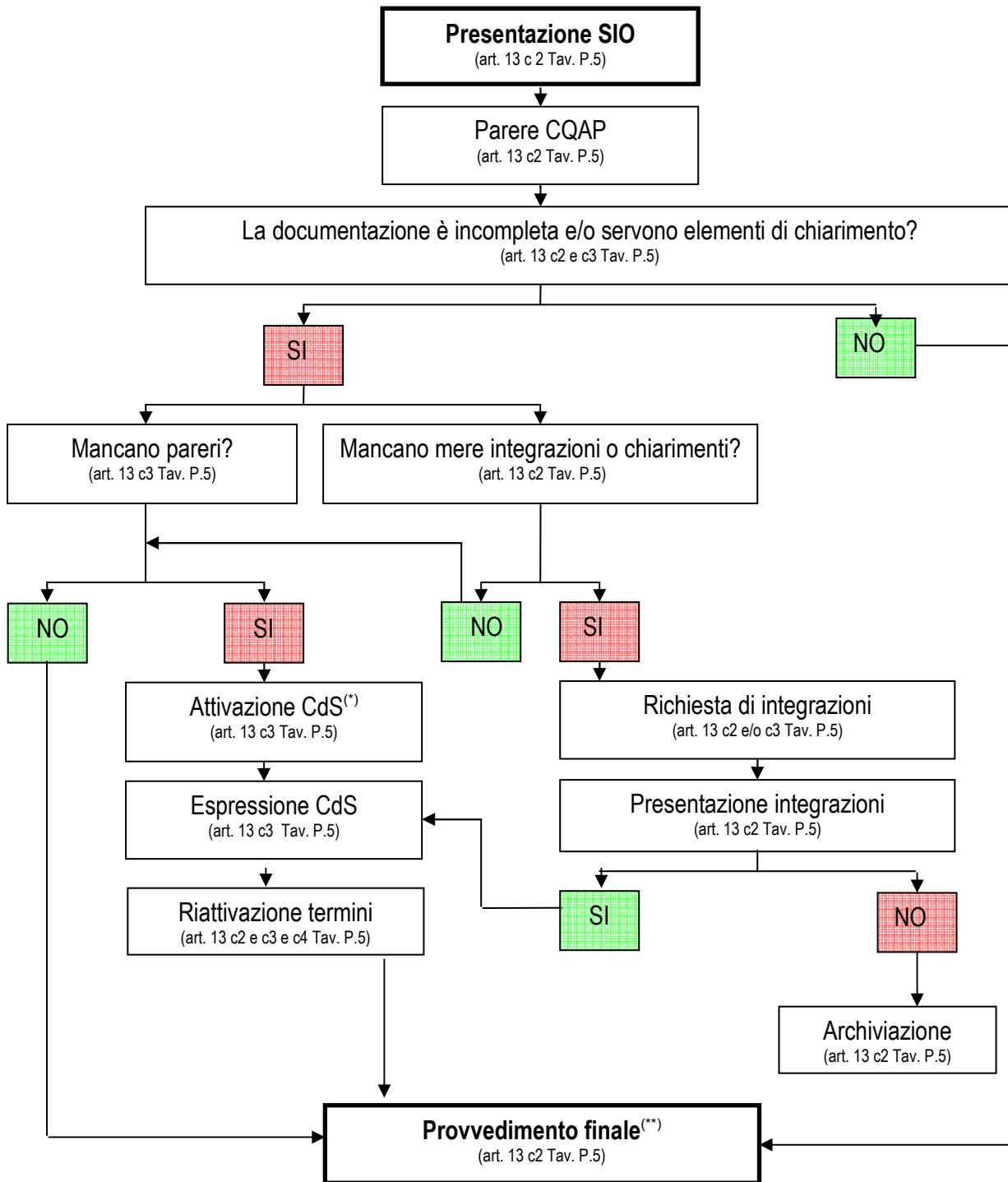
Settore Territorio - Servizio Urbanistica

In linea generale la suddetta documentazione dovrà essere impiegata e integralmente compilata conformemente a quanto indicato, facendo riserva di valutare in sede istruttoria l'accettazione di documenti incompleti e/o parzialmente difformi circa aspetti ritenuti dall'Ufficio competente non sostanziali e che potranno essere conformati nel seguito del procedimento. E' prevista la presentazione della documentazione in duplice copia cartacea, oltre alla versione digitale.

Quali pareri sul SIO

La presente DTA reca un elenco esemplificativo (Mod. 4) da assumere come riferimento per corrispondere alle indicazioni di cui all'art. 13 comma 3 in sede di presentazione del SIO di iniziativa privata. Tali contenuti, in determinati casi, possono assumere valore orientativo ed essere oggetto di variazioni in conseguenza di puntuali valutazioni da parte delle strutture comunali preposte, in rapporto alle specifiche previsioni e situazioni di intervento.

Per l'acquisizione dei pareri mancanti presso enti esterni al Comune e/o URF è previsto ordinariamente il ricorso alla conferenza dei servizi, tuttavia in sede istruttoria può essere concertata con il proponente l'acquisizione di uno o più pareri con modalità alternative, qualora ammesse dalle leggi vigenti.



(*) In sede istruttoria può essere concertata con il proponente l'acquisizione di uno o più pareri con modalità alternativa alla Cds, qualora ammesse dalle leggi vigenti.

(**) Prima del provvedimento di approvazione, in caso di significative modifiche alla proposta originariamente presentata, potrà essere valutata in sede istruttoria la necessità di aggiornare il parere della CQAP

Mod. 1

**PRESENTAZIONE E RICHIESTA DI APPROVAZIONE
DELLO SCHEMA DI INQUADRAMENTO OPERATIVO (SIO) RELATIVO A**

.....
COMUNE DI

Il/La sottoscritto/a	il
nato/a a	cap
domiciliato/a a	n.
via	cod. fisc.
in qualità di	in qualità di
con sede legale a	cap
via	n.
telefono	PEC
p. iva	

(Ripetere per ogni proprietà proponente)

quale/i soggetto/i proponente/i la presentazione dello Schema di Inquadramento Operativo di cui trattasi, in qualità di proprietario/i dell'area identificata all'interno della Scheda e distinta al Catasto foglio, mappale/i per una superficie complessiva pari a mq

PREMESSO

che tra i proprietari non proponenti l'intervento figurano:

- Sig. relativamente all'area distinta al Catasto Terreni foglio, mappale/i (Ripetere per ogni proprietà non proponente);

ai quali, in data, è stata notificata (a mezzo posta o giudiziaria) la manifestazione della volontà di dare attuazione alle previsioni, con l'invito agli stessi, entro trenta giorni dalla notifica, ad aderire alla presentazione del SIO e/o a presentare memorie e documenti:

SI NO;

CHIEDE/CHIEDONO

L'APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI INQUADRAMENTO OPERATIVO RELATIVO A

.....
COMPORTANTE:

- attuazione a sensi dell'art. delle norme di Attuazione del RUE
- variante al SIO vigente, approvato con atto
- altro

DICHIARA/DICHIARANO

di essere informato/i, ai sensi e per gli effetti di cui al D.lgs 196/2003, che i dati personali raccolti, saranno trattati anche con strumenti informatici nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa, in base alle norme in materia.

DICHIARA/DICHIARANO

ai sensi del T.U. DPR 445/2000 e s.m.i., sotto la propria personale responsabilità, consapevole delle sanzioni in caso di dichiarazioni false o mendaci e ferma restando immediata decadenza per il dichiarante dei benefici eventualmente prodotti dal provvedimento sulla base della dichiarazione non veritiera, di possedere il titolo ad intervenire di cui all'art. 11 del D.P.R. 380/2001;

Alla presente si allegano:

- titolo di proprietà;
- copia del documento di identità in corso di validità di ogni firmatario;
- prova dell'avvenuta notifica (a mezzo posta o giudiziaria) ai restanti proprietari della manifestazione di volontà di dare attuazione al SIO: SI NO;

Alla presente si allegano inoltre:

- dichiarazione conformità elaborati informatici (vedi Mod. n. 2);
- elenco elaborati, comprensivi di numerazione progressiva (vedi Mod. n. 3);
- pareri già acquisiti ed elenco dei pareri da acquisire nel proseguo del procedimento, distinguendo quelli da richiedere da parte dell'URF da quelli a cura dei proponenti privati (vedi Mod. 4);
- attestazione del versamento dei diritti di segreteria.

Data

Firma

.....

Firma

.....

Firma

.....

Firma

.....

Firma

.....

(1) TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI – Nota informativa all'interessato ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs n. 196/2003.

Si informa che i dati personali acquisiti nell'ambito del presente procedimento saranno trattati esclusivamente per finalità istituzionali, anche con l'ausilio di mezzi informatici. Il loro conferimento ha natura obbligatoria in quanto la mancanza comporta il mancato accoglimento della domanda.

Eventuali comunicazioni ad altri soggetti saranno effettuate solo se previste da norme di legge o necessarie per fini istituzionali.

L'interessato potrà esercitare in ogni momento i diritti riconosciutigli dall'art. 7 del D.Lgs. n° 196/2003. Titolare del trattamento è il Dirigente del Settore Territorio dell'URF.

Mod. 2

DICHIARAZIONE PER LA CONSEGNA DEGLI ELABORATI INFORMATICI RELATIVI ALLO SCHEMA DI INQUADRAMENTO OPERATIVO (SIO) DENOMINATO

.....
COMUNE DI.....

I/Il sottoscritti/o progettisti/a

COGNOME E NOME /TIT. PPROFESS. CON RIF. ISCRIZIONE ALBO O COLLEGIO/ INDIRIZZO / LUOGO E DATA DI NASCITA

.....
.....

preso atto delle disposizioni di cui al D.P.R. n. 445/2000 e del D. Lgs. n. 82/2005, e.s.m.i.,

consapevoli delle conseguenze penali ed amministrative previste dal D.P.R. n. 445/2000 in caso di dichiarazioni mendaci e formazione o uso di atti falsi, nonché della segnalazione penale prevista dalla L. n. 241/90;

DICHIARANO LA CONFORMITA'

degli elaborati informatici sottoscritti digitalmente, contenuti nei supporti digitali allegati alla presente, alla versione cartacea presentata presso.....
in data.....

formato .pdf.p7m

N.	Nome documento cartaceo	Nome documento digitale
1		
2		
3		
...		

formato .pdfA

N.	Nome documento cartaceo	Nome documento digitale
1		
2		
3		
...		

Luogo e data

Firma progettisti/a⁽¹⁾

.....
.....

I/il sottoscritti/o progettisti/a

COGNOME E NOME / TIT. PPROFESS. / IND. / LUOGO E DATA DI NASCITA

.....
.....

unitamente ai/al sottoscritti/o proprietari/o dell'area interessati/o all'attuazione del comparto

COGNOME E NOME / IND. / LUOGO E DATA DI NASCITA

.....
.....

SONO A CONOSCENZA CHE

in riferimento agli obblighi di trasparenza di cui all'art. 39 - "Trasparenza dell'attività di pianificazione e governo del territorio" - del decreto legislativo n. 33/2013, gli elaborati informatici consegnati potranno essere pubblicati nel sito istituzionale dell'Ente, in coerenza con le decisioni assunte dall'Amministrazione in merito alla digitalizzazione della P.A., gli elaborati informatici potranno essere allegati alla deliberazione di approvazione del SIO.

Luogo e data.....

Firma progettisti⁽¹⁾

.....
.....

Firma proprietari⁽¹⁾

.....
.....

⁽¹⁾ TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI – Nota informativa all'interessato ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs n. 196/2003.

Si informa che i dati personali acquisiti nell'ambito del presente procedimento saranno trattati esclusivamente per finalità istituzionali, anche con l'ausilio di mezzi informatici. Il loro conferimento ha natura obbligatoria in quanto la mancanza comporta il mancato accoglimento della domanda.

Eventuali comunicazioni ad altri soggetti saranno effettuate solo se previste da norme di legge o necessarie per fini istituzionali.

L'interessato potrà esercitare in ogni momento i diritti riconosciutigli dall'art. 7 del D.Lgs. n° 196/2003. Titolare del trattamento è il Dirigente del Settore Territorio dell'URF.

Mod. 3

N°	Elaborati	Art 5.2 Sedi rionali	Art. 7.3 Ambito misto residenziale	Art. 10.4 Attività dismesse	Art. 19.2 Tipologia servizi collettivi	Art. 31.2 Schede progetto	Art. 31.4 Facciate da riqualificare in centro storico	Art. 31.5 Edificio incompatibile nel rurale
	Presentazione e richiesta di approvazione del SIO (Mod. 5), comprensiva dell' attestazione del versamento dei diritti segreteria , nonché della dichiarazione per la consegna degli elaborati informatici (Mod. 2)	X	X	X		X	X	X
	Elenco numerato degli elaborati costitutivi del SIO, con riferimento ai contenuti del presente documento (Mod. 3)	X	X	X	X	X	X	X
	Relazione tecnica illustrativa dei criteri, dei dati progettuali e delle finalità perseguite dal SIO, motivando conseguentemente le scelte compiute	X	X	X	X	X	X	X
	Documentazione catastale , comprensiva dell'estratto di mappa e di partita aggiornati e con l'indicazione dei limiti di proprietà	X	X	X	X	X	X	X
	Titolo di proprietà : allegare una copia del rogito di acquisto dell'area d'intervento o, in alternativa, una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà		X	X		X	X	X
	Planimetria stato di fatto con identificazione del perimetro dell'Unità di intervento ; tale perimetro dovrà essere riportato anche nelle altre planimetrie	X	X (indicativamente scala 1:200)	X (indicativamente scala 1:200)	X	X (indicativamente scala 1:200)	X (indicativamente scala 1:200)	X (indicativamente scala 1:200)
	Sezioni e profili significativi del terreno, degli edifici e dei manufatti dell'Unità di intervento nel suo stato di fatto, con indicazione delle relative quote in alzato. Si chiede anche di rappresentare i principali elementi di un adeguato intorno, al fine di illustrare il rapporto dell'area con il contesto		X	X		da valutare in ragione delle previsioni della Scheda	X	X
	Documentazione fotografica dello stato di fatto , relativa agli elementi caratterizzanti il sito con indicazione dei punti di vista	X		X		X	X	X
	Planimetria di progetto - inquadramento territoriale : individuazione del perimetro dell'Unità di intervento sullo	X	X (indicativamente scala 1:500)	X (indicativamente scala 1:500)	X	X (indicativamente scala 1:500)	X (indicativamente scala 1:200)	X (indicativamente scala 1:200)

	stralcio delle tavole di progetto del RUE interessate e contestualizzazione in rapporto agli insediamenti circostanti, con indicazione delle nuove previsioni comprensive delle infrastrutture per la mobilità							
	Attestazione del periodo di dismissione dell'attività			X				
	Scheda progetto vigente, Scheda progetto modificata e versione comparata con opportune evidenziazioni sulle parti oggetto di variazione					X		
	Rappresentazione della facciata dell'edificio con indicazione dei materiali						X (indicativamente scala 1:100)	X (indicativamente scala 1:100)
	Verifica preliminare della compatibilità ambientale delle previsioni rispetto aria, suolo, acqua, rumore			X		Quando prevista dalla Scheda progetto		
	Planimetria di progetto - individuazione delle aree private, delle (eventuali) aree da cedere all'A.C. e/o di quelle private di uso pubblico		X	X		X		
	Stralcio Tavola dei vincoli insistenti sull'Unità di intervento perimetrata, integrata con eventuali servitù e verifica/attestazione circa la relativa conformità delle previsioni del SIO	X	X	X	X	X	X	X
	Principali elementi dello schema delle urbanizzazioni a rete (fognature, acquedotto, gas, elettricità) dell'Unità di intervento, distinte fra esistenti e di progetto		X	X		X		X
	Versione digitale degli elaborati , in formato .pdfA ed in formato firmato digitalmente (vedi Mod. 2)	X	X	X	X	X	X	X

N.B.: La presentazione in copia cartacea degli elaborati costitutivi della proposta di SIO trova applicazione in tutte le casistiche precedentemente elencate: ogni elaborato deve risultare intitolato e numerato, con firma e timbro del progettista e dei proprietari qualora non avessero delegato lo stesso.

