

## Linee di indirizzo per la presentazione dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA)

(Appendice al Regolamento Edilizio *Norme di dettaglio*)

### Premessa - Quadro normativo

La nuova legge urbanistica n. 24 del 21/12/2017 “Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del territorio”, che è entrata in vigore dal 1 gennaio 2018, modificando radicalmente il quadro di riferimento istituzionale, normativo e culturale, all'art. 4 comma 4 lettera c) prescrive che entro il termine del 31/12/2021 possono essere adottati i seguenti atti e può essere completato il procedimento di approvazione degli stessi avviato prima della data di entrata in vigore della presente legge:

- 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;
- b) i **piani attuativi dei piani regolatori comunali vigenti**, anche in variante, di cui all'[articolo 3 della legge regionale 8 novembre 1988, n. 46](#) (Disposizioni integrative in materia di controllo delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche);
- c) i Piani urbanistici attuativi (PUA), di iniziativa pubblica o privata, di cui all'[articolo 31 della legge regionale n. 20 del 2000](#);
- d) omissis;
- e) omissis;

La Circolare dell'Assessore Donini della Regione Emilia Romagna , PG/2018/0179478 del 14/03/2018) recante “Prime indicazioni applicative della nuova LUR (LR 24\_2017)” illustrata nel dettaglio le modalità di transizione dalla pianificazione urbanistica vigente al nuovo strumento urbanistico generale PUG in particolare viene indicato il termine massimo per l'approvazione degli strumenti attuativi e per il loro convenzionamento, nonché gli effetti delle scadenze del periodo transitorio;

Al punto IV della circolare si specifica che: *nel corso del periodo transitorio (fermo restando l'obbligo di predisporre e approvare il PUG e, fintanto che non sia approvato lo stesso PUG) i Comuni e le loro unioni hanno la possibilità di dare attuazione ad una parte delle previsioni della pianificazione urbanistica vigente nonché di apportare ad essa quelle variazioni che risultino indispensabili per la sua pronta esecuzione, applicando la **normativa previgente**; in particolare, nel corso della prima fase triennale del periodo transitorio (quindi entro il 01.01.2021) – prorogato al 31/12/2021 dall'art. 9 della LR 31 luglio 2020, n. 3 - nelle more dell'approvazione del nuovo PUG, i Comuni possono avviare e approvare i procedimenti indicati all'art. 4, comma 4. ossia i procedimenti relativi ai **piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata e altri strumenti attuativi del PRG**, anche in variante di cui all'art. 3 LR 46/1988;*

Va sottolineato che ai sensi dell'art. 4 comma 5 della LR 24/2017:

*La stipula della convenzione urbanistica relativa ai piani urbanistici attuativi “deve avvenire entro il termine perentorio di sei 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 richiesti, allo scopo di assicurare l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi. “*

Ciò premesso i piani particolareggiati di iniziativa privata attuativi del PRG dovranno essere avviati entro il termine perentorio del 31/12/2021 come previsto dalla L.R. n. 3 del 31 luglio 2020 (pubblicata sul Bollettino ufficiale del 31 luglio e in vigore dal 1 agosto), che ha prorogato di un anno i termini fissati dalla legge urbanistica regionale (LR 24/2017) per l'avvio dei piani urbanistici attuativi (PUA) i quali devono essere approvati unitamente alla stipula della convenzione urbanistica entro il 31/12/2023 come previsto all'art. 4 comma 5 della LR 24/2017;

Il Comune di Comacchio essendo dotato ancora di PRG, come specificato nella citata circolare esplicativa della regione, fino all'approvazione del PUG occorre fare riferimento alla normativa previgente, nel caso specifico alla LR 20/2000 che all'art.41 “norme transitorie” demanda a sua volta alle procedure della LR 47/1978 per quanto attiene l'attuazione delle previsioni contenute nei piani regolatori vigenti, contemplando fra l'altro i Piani Urbanistici attuativi (PUA) di cui trattasi;

Il riferimento per l'avvio del procedimento dei PUA rimane pertanto la L.R. n.47/78, art. 25 comma 2 che recita: *Secondo le previsioni dei programmi pluriennali di attuazione, il Comune invita o autorizza i proprietari compresi nei perimetri fissati a presentare il piano particolareggiato.*

Vale la pena ricordare che il comune di Comacchio si era dotato di due programmi pluriennali di attuazione, il primo approvato con delibera di C.C. n. 160 del 16 maggio 1979, il secondo approvato con delibera di C.C. n. 40 del 15 marzo 1990 entrambi comprendo un arco temporale di tre anni;

Nato intorno alla metà degli anni settanta come programma di attuazione, anche in chiave economica degli strumenti urbanistici generali comunali, il Programma pluriennale di attuazione (PPA) individua le aree nelle quali sono previste le trasformazioni da realizzarsi nel periodo di validità (3-5 anni).

Esso ha visto negli anni successivi il ridimensionamento dei risultati attesi dagli operatori che speravano in un più organico e corretto sviluppo territoriale.

In seguito alle note vicissitudini legislative ha subito abrogazioni, (art. 8 del D.L. luglio 1994, n. 468; art. 52 della LR 20/2000) sospensioni e riconferme fino ad essere limitato, nelle sue funzioni, esclusivamente alla "programmazione della formazione dei piani attuativi di nuovi insediamenti o di rilevanti ristrutturazioni urbanistiche, individuati territorialmente in modo univoco in coordinamento con il programma triennale dei lavori pubblici" (L. 136/1999 art. 20).

D'altra parte l'evoluzione dei meccanismi istituzionali e dei rapporti con la Pubblica Amministrazione ha introdotto importanti novità legislative che hanno previsto particolari condizioni di intervento anche attraverso specifiche procedure estranee ed indipendenti dal P.P.A. (accordi di programma, accordi con i privati, programmi integrati, programmi di recupero ecc.).

Con la L.R. 20/2000 che ha istituito due livelli di pianificazione (Piano Strutturale PSC e Piano Operativo P.O.C.) sono state abrogate le disposizioni previgenti in materia di P.P.A. conferendo al

P.O.C. anche funzioni di programmazione in quanto la breve durata, cinque anni, e la flessibilità del P.O.C. ne consentono l'assimilazione con uno strumento di carattere programmatorio.

Secondo la legge 20/2000, infatti, il P.O.C. si coordina con il bilancio pluriennale comunale ed ha il valore e gli effetti del P.P.A. (art. 30 7° comma L.R. 20/20009).

Scopo delle presenti linee di indirizzo è quello di fornire alcuni criteri per la valutazione delle proposte di PUA presentate dai soggetti attuatori, tra la fase di richiesta tendente ad ottenere l'autorizzazione a presentare il piano e la sua approvazione, in rapporto alle esigenze reali che il territorio richiede in questo particolare momento di emergenza sanitaria che associata a quella della crisi economico-finanziaria, impone all'amministrazione comunale di rivalutare e programmare, nelle more dell'approvazione del Piano Pluriennale di attuazione (di difficile attuazione come sopra descritto), le strategie di sviluppo degli ambiti territoriali soggetti a PUA fino alla fase di adozione del nuovo strumento urbanistico generale (PUG).

Tali criteri sono da intendersi quale strumento per consentire una migliore valutazione delle proposte di PUA pervenute i cui obiettivi sono quelli di:

- Orientare l'amministrazione comunale alla scelta di interventi consoni con la attuale situazione congiunturale,
- mettere a disposizione un complesso di conoscenze orientate sull'area oggetto di intervento;
- Sostenere progetti che nel complesso favoriscono l'avvio di interventi capaci di generare nuova occupazione ;
- inquadrare il disegno urbano degli interventi previsti nel PUA dentro uno schema di assetto territoriale che garantisca l'unitarietà delle scelte strutturanti;
- definire la rete infrastrutturale dei trasporti, delle reti fognanti, della rete energetica, della rete delle acque, ecc., a partire da quella esistente ed al suo completamento e integrazione prima del rilascio dei titoli abilitativi degli edifici destinati ai vari usi;
- governare la progressiva realizzazione degli spazi pubblici e delle reti infrastrutturali, il rapporto tra aree pubbliche e private e quindi anche il disegno delle superfici fondiari di progetto, in base ad un sistema unitario di indirizzi e regole edificatorie di carattere urbano, interpretabili dai singoli PUA attraverso la necessaria ricchezza e varietà architettonica;
- specificare le destinazioni d'uso in base alla effettiva esigenza reale di mercato;
- delineare i possibili scenari strategici e temporali della trasformazione urbana;
- valutare dal punto di vista economico finanziario il complesso delle opere di urbanizzazione ritenute indispensabili e la stima delle risorse finanziarie occorrenti per la loro realizzazione, con l'obiettivo di costruire una traccia per la contabilità urbanistica nelle fasi attuative del processo e gestire nel tempo la programmazione degli interventi di competenza pubblica;

- favorire e sostenere opere di interesse generale ad evidente vantaggio della comunità locale (realizzazione o adeguamento delle dotazioni territoriali, delle infrastrutture e dei servizi pubblici nonché l'attuazione di interventi di edilizia residenziale sociale);
- facilitare interventi diretti a rivitalizzare e qualificare il territorio dal punto di vista identitario, sociale ed economico, realizzando nuove attrattività e opportunità di sviluppo;
- I PUA che prevedono il raggiungimento degli obiettivi sopra descritti, per essere avviati entro i termini previsti dalla LR 24/2017, oltre agli elaborati sotto elencati, non dovranno prevedere:
  - monetizzazione anche parziale di Standard urbanistici e loro ubicazione all'esterno del comparto;
  - la realizzazione di comparti a stralci funzionali;
  - la realizzazione esclusiva di funzioni commerciali.
  - Interventi che comportano varianti implicite agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica sovra comunali;

La richiesta di autorizzazione a presentare il Piano urbanistico attuativo (PUA) oggetto di valutazione da parte della Giunta comunale ai sensi dell'art. 25 della LR 47/1978 dovrà contenere i seguenti elaborati preliminari che precedono quelli elencati all'art. 52 del "Regolamento edilizio norme di dettaglio" approvato con deliberazione di G.C. n. 295 del 23/11/2004 modificato con delibera di G.C. 380 del 23/10/2009 :

- domanda di autorizzazione** a presentare il PUA su apposito modello (vedi fax simile allegato)
- Relazione descrittiva degli interventi** in cui vengono fra l'altro esplicitati chiaramente:
  - a) gli obiettivi e le finalità degli interventi sia in termini economico-finanziari che paesaggistici, storico culturali ed ambientali ecc. indicando concretamente i vantaggi e benefici di interesse pubblico per l'amministrazione comunale generati dall'attuazione degli interventi;
  - b) sostenibilità tecnico – economica degli interventi e principali risvolti occupazionali e sociali ;**
  - c) i tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei fabbricati;
- Masterplan:** Tavola di inquadramento generale in scala adeguata per inquadrare il disegno urbano degli interventi previsti nel PUA dentro uno schema di assetto territoriale che garantisca l'unitarietà e connessioni delle scelte strutturanti;
- Tavola unica di individuazione di;**
  - a) standard urbanistici** previsti per legge (parcheggi e verde pubblico e ulteriori spazi e/o strutture di interesse pubblico);
  - b) parcheggi pertinenziali** realmente funzionali all'area di pertinenza nel rispetto del codice della strada;
  - c) aree da cedere all'amministrazione comunale** oggetto di convenzione urbanistica;
- Documentazione fotografica con i punti di ripresa ;**
- Rapporto preliminare ambientale** comprendente una descrizione del piano e le informazioni e i

dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano, facendo riferimento principalmente al Dlgs 152/2006 e s.m.i. e alla legislazione in materia ambientale vigente.

□ **tavola dello stato di fatto della rete delle infrastrutture esistenti** con l'indicazione delle eventuali carenze e dimensionamento delle reti esistenti in rapporto al carico urbanistico del nuovo insediamento;

□ **tavola della rete delle infrastrutture di progetto**

□ **Viste tridimensionali comprensive degli ambiti circostanti all'area di intervento:** si tratta di un elaborato non richiesto dalle leggi vigenti, la cui predisposizione diviene tuttavia fondamentale al fine di consentire una piena comprensione della natura qualitativa dell'intervento a tutti gli organismi (di natura tecnica e politica) chiamati a rendere il proprio parere nel corso dell'iter di autorizzazione (scala 1:1000; 1:500);

□ **cronoprogramma** degli interventi che contemplano la realizzazione degli edifici e strutture di interesse pubblico in rapporto a quelli di interesse privato.

□ **Profili altimetrici** con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso e loro rapporto con gli edifici esistenti e/o la vegetazione del verde esistente;

□ **schema di convenzione** contenente:

- tutti gli elementi di cui all'art. 22 della LR 47/78

- le prescrizioni indicate ai commi 7 e 7 ter dell'art. 19 del Regolamento edilizio

- la clausola risolutiva secondo la quale, in caso di informazione antimafia interdittiva, il Comune procede alla immediata risoluzione della medesima convenzione.

- cessione al Comune delle aree a standard - verde (SS) + parcheggi (P1) e aree per opere di urbanizzazione - dopo l'avvenuta approvazione del collaudo da parte della Giunta Comunale e la conseguente presa in carico.

- il rilascio dei titoli abilitativi ad avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione da parte della Giunta Comunale,

**RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE ALLA PRESENTAZIONE  
DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**  
Denominato .....

(art. 25 LR 47/78 – LR 20/2000 – LR 24/2017)

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

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

quale/i soggetto/i proponente/i la presentazione del Piano Urbanistico Attuativo di cui trattasi, in qualità di proprietario/i dell'area distinta al Catasto Terreni di Comacchio - Sezione di ....., foglio ....., mappale/i .....

per una superficie complessiva pari a mq .....

identificata negli elaborati del PRG alla Tav .....

**PREMESSO**

- che il/i soggetto/i attuatore/i non è/sono proprietario/i dell'intera area;
- che tra i proprietari non proponenti l'intervento figurano:
  - o Sig. .... relativamente all'area distinta al Catasto Terreni di Comacchio - Sezione di ....., foglio ....., mappale/i ..... (superficie mq .....);
  - o Sig. .... relativamente all'area distinta al Catasto Terreni di Comacchio - Sezione di ....., foglio ....., mappale/i ..... (superficie mq .....);

ai quali, in data ....., è stata notificata (a mezzo posta o giudiziaria) della manifestazione di volontà di dare attuazione al piano, con l'invito agli stessi, entro trenta giorni dalla notifica, ad aderire alla presentazione del piano;

- *(eventuale)* che tra i proprietari non proponenti l'intervento figurano i seguenti enti pubblici:
  - o ..... relativamente all'area distinta al Catasto Terreni di Comacchio  
- Sezione di ....., foglio ....., mappale/i ..... (superficie mq .....);
  - o ..... relativamente all'area distinta al Catasto Terreni di Comacchio  
- Sezione di ....., foglio ....., mappale/i ..... (superficie mq .....);

### CHIEDE/CHIEDONO

ai sensi dell'articolo 25 della LR 47/78 applicabile ai sensi dell'art. 41 della LR 20/2000 e LR 24/2017, e delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Comunale

### L'AUTORIZZAZIONE ALLA PRESENTAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO RELATIVO ALL'AREA INDIVIDUATA NELLA TAV DI PRG N° ..... CON PERIMETRO ROSSO

### DICHIARA/DICHIARANO

di essere informato/i, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 10 della L. 675/1996, che i dati personali raccolti, saranno trattati anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa.

Alla presente si allegano:

- Stralcio PRG vigente in scala 1. 5000 con individuato con perimetro rosso l'area oggetto di PUA documentazione catastale (estratto di mappa e di partita aggiornati) con riportato il perimetro di PUA ;
- titolo di proprietà;
- prova dell'avvenuta notifica (a mezzo posta o giudiziaria) ai restanti proprietari della manifestazione di volontà di dare attuazione al piano;
- fotocopia del documento di identità in corso di validità di ogni firmatario.
  
- Relazione descrittiva degli interventi** in cui vengono fra l'altro esplicitati chiaramente:
  - a) gli obiettivi e le finalità degli interventi sia in termini economico-finanziari che paesaggistici, storico culturali ed ambientali ecc. indicando concretamente i vantaggi e benefici di interesse pubblico per l'amministrazione comunale generati dall'attuazione degli interventi;
  - b) sostenibilità tecnico – economica degli interventi e principali risvolti occupazionali e sociali ;**
  - c) i tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei fabbricati;
  
- Masterplan:** Tavola di inquadramento generale in scala adeguata per inquadrare il disegno urbano degli interventi previsti nel PUA dentro uno schema di assetto territoriale che garantisca

l'unitarietà e connessioni delle scelte strutturanti;

**Tavola unica di individuazione di;**

**a) standard urbanistici** previsti per legge (parcheggi e verde pubblico e ulteriori spazi e/o strutture di interesse pubblico);

**b) parcheggi pertinenziali** realmente funzionali all'area di pertinenza nel rispetto del codice della strada;

**c) aree da cedere all'amministrazione comunale** oggetto di convenzione urbanistica;

**Documentazione fotografica con i punti di ripresa ;**

**Rapporto preliminare ambientale** comprendente una descrizione del piano e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano, facendo riferimento principalmente al Dlgs 152/2006 e s.m.i. e alla legislazione in materia ambientale vigente.

**tavola dello stato di fatto della rete delle infrastrutture esistenti** con l'indicazione delle eventuali carenze e dimensionamento delle reti esistenti in rapporto al carico urbanistico del nuovo insediamento;

**tavola della rete delle infrastrutture di progetto**

**Viste tridimensionali comprensive degli ambiti circostanti all'area di intervento:** si tratta di un elaborato non richiesto dalle leggi vigenti, la cui predisposizione diviene tuttavia fondamentale al fine di consentire una piena comprensione della natura qualitativa dell'intervento a tutti gli organismi (di natura tecnica e politica) chiamati a rendere il proprio parere nel corso dell'iter di autorizzazione (scala 1:1000; 1:500);

**cronoprogramma** degli interventi che contemplano la realizzazione degli edifici e strutture di interesse pubblico in rapporto a quelli di interesse privato.

**Profili altimetrici** con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso e loro rapporto con gli edifici esistenti e/o la vegetazione del verde esistente;

**schema di convenzione** contenente:

- tutti gli elementi di cui all'art. 22 della LR 47/78

- le prescrizioni indicate ai commi 7 e 7 ter dell'art. 19 del Regolamento edilizio

- la clausola risolutiva secondo la quale, in caso di informazione antimafia interdittiva, il Comune procede alla immediata risoluzione della medesima convenzione.

- cessione al Comune delle aree a standard - verde (SS) + parcheggi (P1) e aree per opere di urbanizzazione - dopo l'avvenuta approvazione del collaudo da parte della Giunta Comunale e la conseguente presa in carico.

- il rilascio dei titoli abilitativi ad avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione da parte della Giunta Comunale,

Data .....

Firma

\_\_\_\_\_