

COMUNE DI PARMA
SETTORE URBANISTICA
S.O. PIANI DI RIQUALIFICAZIONE E PIANI ATTUATIVI

**Definizione dello schema di procedura di approvazione
dei piani urbanistici attuativi (PUA)
in coerenza con il POC e RUE vigenti e con la L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.**

PREMESSA

La L.R. n.20/2000 e ss.mm.ii., all'art. 31, definisce che i Piani Urbanistici Attuativi (PUA) *“sono strumenti urbanistici di dettaglio per dare attuazione agli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione, disposti dal POC qualora esso stesso non ne assuma i contenuti”*.

L'attuazione degli interventi di nuova urbanizzazione previsti dal POC, pertanto, avviene attraverso Piani Urbanistici Attuativi (PUA) i quali possono assumere, in considerazione degli interventi previsti, secondo i dettami dello stesso art. 31, il valore e gli effetti dei seguenti piani e programmi:

- piani particolareggiati e dei piani di lottizzazione di cui agli artt. 13 e 28 della legge 17 agosto 1942, n.1150;
- piani per l'edilizia economica popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n.167;
- piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'art.27 della legge 22 ottobre 1971, n.865;
- piani di recupero di cui di cui alla legge 5 agosto 1978, n.475;
- programmi integrati di intervento di cui all'art. 16 della Legge 17 Febbraio 1992, n.179;
- programmi di recupero urbano di cui all'art. 11 del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, convertito dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493.

All'art. 35 la medesima L.R. 20/2000 e ss.mm.ii detta il procedimento di approvazione dei PUA, rimandando al Comune la definizione delle modalità di presentazione dei piani di iniziativa privata.

Il Comune stabilisce le modalità procedurali di presentazione, nonché i contenuti progettuali dei progetti relativi alle aree di trasformazione contenute nel POC. Sono infatti le schede tecnico normative o le schede norma del POC che stabiliscono i contenuti progettuali che dovranno essere sviluppati in sede di PUA, mentre le NTA del POC specificano le modalità procedurali di attuazione delle aree di trasformazione attuate tramite PUA.

FASE PRELIMINARE

I soggetti attuatori prendono contatto con un tecnico del Servizio per ottenere informazioni e verificare le concrete possibilità di redigere il PUA. In questa fase è opportuno altresì prendere contatti con l'Ufficio Espropri al fine di redigere la tavola di rilievo del comparto secondo quanto richiesto dall'ufficio stesso, al fine di poterla visionare.

Presentazione e autorizzazione alla presentazione

L'inserimento di scheda norma/sub ambito nel POC equivale all'autorizzazione comunale ai proprietari alla **presentazione** del PUA relativo all'intero comparto. Nel caso in cui esistano proprietari reticenti, la presentazione del Piano relativo all'intero comparto è soggetto ad **autorizzazione** da parte del Dirigente, ai sensi dell'art. 12.8 delle NTA di POC '08.

Di seguito si specifica la **procedura di autorizzazione**:

1. notifica (a mezzo posta o giudiziaria) da parte dei proprietari proponenti ai proprietari reticenti della manifestazione di volontà di dare attuazione al PUA con l'invito, entro 30 giorni dalla notifica, ad aderire alla presentazione del Piano;
2. trascorsi 30 giorni dalla notifica, presentazione da parte dei proprietari proponenti della richiesta di autorizzazione all'A.C. corredata dalla prova dell'avvenuta notifica di cui al punto precedente;

3. il R.d.P. verifica la completezza della documentazione presentata (estratto di mappa in originale aggiornato, estratto di partita, documentazione probante la proprietà, elenco dei soggetti non partecipanti al progetto, prova dell'avvenuta notifica, tavola di rilievo con sovrapposizione tra catasto e perimetrazione di POC vistata dall'Ufficio Espropri);
4. il R.d.P. predispone l'atto autorizzatorio contenente i termini per la presentazione del progetto da porre alla firma del Dirigente, eventuali prescrizioni per l'attuazione ed i termini entro i quali presentare il progetto urbanistico.

L'autorizzazione alla presentazione di un PUA attuabile per stralci rappresenta atto vincolato e dovuto, ferma restando la potestà dell'Amministrazione, in sede di approvazione, di valutare ed esplicitare con discrezionalità il definitivo assenso all'**attuazione per stralci funzionali autonomi** alle condizioni previste dall'art. 12.14 delle NTA del POC '08.

Preliminarmente alla consegna del piano, il progettista incaricato dovrà presentare all'Ufficio Espropri 7 copie della tavola di rilievo dell'area e dei relativi vincoli, per la verifica del perimetro e della congruità topografica e catastale.

Qualora questa operazione sia stata eseguita per l'acquisizione dell'autorizzazione alla presentazione del PUA, non occorre riacquisire tale visto.

Il soggetto attuatore consegna il modulo denominato "Richiesta di Autorizzazione al Deposito preordinata all'approvazione di Piano Urbanistico Attuativo" (scaricabile dal sito <http://www.pianificazioneterritoriale.comune.parma.it/project/pages.asp?id=55&sFullId=1.9.3>) completo di 6 copie del progetto di PUA all'Ufficio Protocollo del Settore, comprensiva delle tavole vistate dall'Ufficio Espropri e dagli enti gestori delle reti; deve essere altresì allegato l'originale del bollettino di versamento dei diritti di segreteria, attestante l'avvenuto pagamento.

solo per le schede norma di tipo A e B e per i sub ambiti a destinazione residenziale

Qualora il soggetto attuatore intendesse richiedere di poter mantenere in proprietà il 50% della Sf riservata ad Edilizia Residenziale Sociale per realizzare interventi di edilizia residenziale convenzionata con il Comune, deve farne richiesta esplicita in sede di presentazione del PUA, nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 12.2 delle NTA del POC.

solo per le schede norma individuate ex art.11 del POC/PPA '98 e precisamente Af4 e Bf3

Qualora la procedura in esame interessasse le Schede Norma di cui sopra, in sede di presentazione del PUA, i soggetti attuatori potranno chiedere il mantenimento del 50% delle aree destinate dalla Scheda norma a verde privato, nel rispetto dell'art. 12.6 delle NTA del POC. In tal caso il Responsabile del Procedimento, sentita l'A.C., proporrà una proposta di deliberazione che stabilisca in tal senso.

ISTRUTTORIA TECNICA

Il Comune, ai sensi del comma 1 dell'art. 35 della L.R. 20/2000, deve esprimersi sulla richiesta di autorizzazione al deposito preordinata all'approvazione entro il termine perentorio di 60 giorni dal ricevimento della documentazione completa richiesta per il PUA. I passi procedurali che si possono individuare sono pertanto i seguenti:

- a) una volta ricevuta la richiesta di autorizzazione al deposito preordinata all'approvazione del PUA, l'Ufficio dovrà verificare la completezza formale della pratica, cioè la presenza di tutti gli elaborati richiesti dalla normativa ed individuati in apposito elenco elaborati predisposto dall'Ufficio stesso (scaricabile dal sito al link sopra indicato), potendo richiedere per una sola volta la sua integrazione, ai sensi dell'art. 2 comma 7 della legge n. 241 del 1990. Nella medesima richiesta il Comune potrà rappresentare specifiche esigenze istruttorie, richiedendo elementi di chiarimento o di integrazione degli elaborati di piano. La richiesta di integrazione interrompe i termini per provvedere sulla richiesta, che assegna al Comune un tempo di 60 giorni, decorrenti dal ricevimento della documentazione completa;
- b) acquisiti gli elaborati richiesti, l'Ufficio provvede, nei successivi 60 giorni, all'esame dell'istanza di deposito e all'assunzione del provvedimento positivo di autorizzazione al deposito per il decorso delle osservazioni, ovvero della comunicazione all'interessato dei motivi ostativi all'accoglimento della richiesta di deposito preordinata all'approvazione (c.d. preavviso di rigetto), cui segue la

possibilità per gli interessati di presentare le proprie deduzioni e infine l'emanazione del provvedimento definitivo, ai sensi dell'art. 10 bis della legge n. 241 del 1990.

In particolare:

Dopo l'effettuazione delle verifiche di merito, il R.d.P. convoca la Conferenza dei Servizi evidenziando le problematiche più rilevanti proposte dall'intervento in questione. Per lo svolgimento dei lavori della conferenza dei servizi è previsto un termine perentorio di 30 giorni.

I pareri obbligatori ai sensi di legge risultano essere quelli di AUSL ed ARPA.

Sono inoltre chiamati ad esprimere un parere sul progetto urbanistico presentato i seguenti Enti gestori e Settori/Servizi del Comune: IREN spa, Telecom Italia spa, Consorzi di Bonifica o enti preposti alla tutela e gestione delle acque, Soprintendenza, Settore Pianificazione Territoriale, Settore Servizi, Settore Sviluppo e Gestione del Territorio (Servizio Ambiente, Servizio Mobilità, Servizio Qualità Urbana, Servizio Espropri, Servizio Sviluppo Immobiliare, Servizio Infrastrutture Pubbliche). Nel caso in cui il PUA presenti vincoli particolari il parere verrà richiesto anche ai soggetti in tal caso interessati, quali ad esempio gli enti che gestiscono le linee elettriche ad alta tensione, le infrastrutture viarie, i metanodotti, le linee ferroviarie, l'aeroporto. Per la registrazione dei pareri espressi e delle prescrizioni da impartire viene redatto un verbale. Lo stesso, una volta sottoscritto da tutti i soggetti partecipanti alla conferenza, viene trasmesso al soggetto attuatore e al progettista del PUA, i quali devono recepire eventuali specificazioni o modifiche al progetto di PUA richieste in sede di Conferenza dei Servizi. La richiesta delle eventuali integrazioni interrompe i termini di durata dei lavori della conferenza.

Al fine di coniugare i termini di autorizzazione al deposito con i termini di svolgimento della Conferenza dei Servizi risulta opportuno che la stessa si svolga nei primi 30 giorni dall'avvenuta presentazione, fatta salva la presentazione della documentazione di progetto completa.

A fronte delle modifiche introdotte al progetto di PUA, il R.d.P. effettua un ulteriore esame di congruenza degli elaborati tecnici, valutando se risulti necessaria la convocazione di una ulteriore seduta di Conferenza dei Servizi che concluda i lavori.

Conclusa positivamente la fase procedurale di esame e valutazione di merito del progetto, il R.d.P. predispone la proposta di autorizzazione al deposito, predisponendo altresì l'atto di Avviso di Deposito da sottoporre alla firma del Dirigente.

Qualora la presentazione del piano non coinvolga tutte le proprietà, ai sensi dell'art. 12.10 delle Norme Tecniche del POC '08, preliminarmente al deposito, i soggetti proponenti dovranno far pervenire al R.d.P. la prova dell'avvenuta notifica del progetto ai restanti proprietari assieme all'invito agli stessi ad aderire al progetto entro 60 gg. dalla notifica stessa.

ADOZIONE, DEPOSITO, OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI

Nel caso il **PUA sia di Iniziativa Pubblica** il R.d.P. predispone la proposta di atto deliberativo per l'adozione da parte della Giunta Comunale a seguito dell'avvenuta esecutività della delibera di adozione verrà predisposto l'avviso di pubblicazione e deposito.

Nel caso il **PUA sia di Iniziativa Privata** non si procede ad adozione, ma si procede a pubblicazione e deposito.

Il PUA viene depositato per 60 giorni all'archivio Urbanistico per la libera visione e pubblicato all'Albo Pretorio e in almeno un quotidiano a diffusione locale.

solo per progetti di PUA in variante al POC su aspetti inerenti modifiche di tipo non sostanziale di natura prettamente attuativa - art. 12.11 delle NTA del POC '08

Qualora il PUA introduca variante non sostanziale al POC l'avviso di deposito deve evidenziare la natura modificativa dello strumento urbanistico attuativo

solo per progetti di PUA che introducano variante al POC su aspetti inerenti modifiche sostanziali art. 22 L.R. 20/2000 ss.mm.ii.

I PUA, ai sensi dell'art. 22 della L.R. 20/2000, possono prevedere modifiche e integrazioni al POC; in tal caso, il PUA deve essere adottato in Consiglio Comunale. L'atto deliberativo di adozione e approvazione, gli avvisi pubblici e ogni altro mezzo di comunicazione devono esplicitamente indicare la natura modificativa dello strumento urbanistico attuativo. Dell'avvio della fase di deposito va dato avviso pubblico oltre che a mezzo stampa su un quotidiano locale anche sul BUR.

In fase di deposito viene inviata copia del PUA alla Provincia per la presentazione di eventuali osservazioni. La Provincia, nell'ambito delle proprie osservazioni, si esprime:

- sulle previsioni di PUA che contrastino con i contenuti del POC, del PSC o con le prescrizioni di piani di livello superiore;
- sulla eventuale variante al POC che contrasti con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani di livello superiore;
- sulla compatibilità delle previsioni con gli aspetti geologico e sismici del territorio nel rispetto della L.R. n.19/2008 "Norme per la riduzione del rischio sismico";
- sui contenuti, le analisi e le conclusioni del Documento Ambientale eventualmente presentato e attestante la sostenibilità ambientale e territoriale del PUA e della eventuale variante al POC ai sensi della L.R. n.20/ 2000 modificata dalla L.R. n.6/2009.

Durante la fase di deposito (60 gg.) chiunque può presentare osservazione al PUA; verificandosi tale evenienza il R.d.P. comunica al soggetto attuatore tutte le eventuali osservazioni, invitandolo a curare la predisposizione di considerazioni, atti ed elaborati di controdeduzione da parte dei tecnici progettisti.

Ricevuti gli elaborati controdeduttivi, il R.d.P. ne verifica i contenuti e convoca una eventuale Conferenza dei Servizi per l'acquisizione dei pareri di competenza nel caso le modifiche introdotte richiedano l'acquisizione di altri pareri.

APPROVAZIONE DEL PIANO

Esaurito l'iter istruttorio del PUA il R.d.P. redige la proposta di atto deliberativo per l'approvazione. Nel caso in cui il PUA sia conforme al POC, l'approvazione rientra nelle competenze della Giunta Comunale; nel caso, invece, il PUA comporti variante al POC (sia essa variante non sostanziale e di rettifica sia essa variante sostanziale) l'approvazione rientra nelle competenze del Consiglio Comunale.

La copia originale ed integrale del PUA approvato, comprensiva di tutti gli elaborati tecnici depositati per le osservazioni ed approvati, è depositata presso l'Archivio Urbanistico del Comune per la libera consultazione. L'avviso dell'avvenuta approvazione è pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna (BURER) oltre che su almeno un quotidiano a diffusione locale.

Il Piano entra in vigore dalla data di pubblicazione nel BURER dell'avviso dell'avvenuta approvazione.

Il Dirigente ne dà comunicazione ai proprietari, con l'invito ad attivarsi, ai fini della stipula della convenzione urbanistica.

Inoltre il Responsabile del Servizio trasmette notizia dell'avvenuta approvazione del piano ai seguenti uffici:

Settore Sviluppo e Gestione del Territorio

Servizio Infrastrutture Pubbliche

Servizio Mobilità

Servizio Ambiente

Servizio Espropri

Servizio Sviluppo Immobiliare

Settore Servizi

Servizio finanziario

Servizio Servizi Informatici e Telematici

Entro 60 giorni dall'esecutività della deliberazione consiliare, copia dell'atto deliberativo e copia del PUA sono inviati alla Provincia ed alla Regione, che ne curano l'archiviazione.

Tutti gli atti amministrativi conseguenti l'istruttoria e la copia d'ufficio del PUA sono archiviati presso il Settore.

STIPULA DELLA CONVENZIONE.

Il Dirigente del Settore interviene alla stipula della convenzione a ministero di un notaio scelto dai soggetti attuatori ricevendo le previste garanzie fideiussorie delle quali dovrà verificare l'idoneità in rapporto alla scadenza, all'entità della somma garantita, alla previsione di soddisfacimento dell'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al 20 comma dell'articolo 1944 del Codice Civile e con rinuncia di avvalersi del termine di cui al comma 1 dell'art. 1157 del Codice.

Immediatamente dopo la stipula della convenzione, il Responsabile del Servizio trasmette l'originale della fideiussione al Servizio Finanziario, quindi dà comunicazione dell'avvenuta stipula ai seguenti uffici:

Settore Sviluppo e Gestione del Territorio

Servizio Infrastrutture Pubbliche

Servizio Strutture Pubbliche

Servizio Ambiente

Servizio Mobilità

Servizio Espropri

Servizio Sviluppo Immobiliare

Settore Servizi

Servizio Finanziario

Servizio Patrimonio Mobiliare

Servizio Servizi Informatici e Telematici

Servizio Archivi

