

REPUBBLICA ITALIANA

BOLLETTINO UFFICIALE
DELLA



Regione Umbria

SERIE GENERALE

PERUGIA - 28 gennaio 2015

DIREZIONE REDAZIONE E AMMINISTRAZIONE PRESSO PRESIDENZA DELLA GIUNTA REGIONALE - P E R U G I A

PARTE PRIMA

Sezione II

LEGGI REGIONALI

LEGGE REGIONALE 21 gennaio 2015, n. 1.

Testo unico governo del territorio e materie correlate.

TITOLO III
NORME PER L'ATTUAZIONE DEL PRG E
PER LA RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE,
URBANA ED EDILIZIA

Capo I
Pianificazione attuativa

Art. 52
(Piano attuativo e modalità di intervento)

1. Il PRG è attuato mediante piani attuativi:
 - a) di iniziativa pubblica, se promosso da soggetti pubblici;
 - b) di iniziativa privata, se promosso da soggetti privati;
 - c) di iniziativa mista, se promosso da soggetti pubblici e privati.

2. La disciplina contenuta nelle norme regolamentari Titolo II, Capo II, prevede le ipotesi in cui è obbligatoria la redazione del piano attuativo e possono prevedere modalità di attuazione diretta mediante titolo abilitativo condizionato alla stipula preliminare di convenzione o atto d'obbligo.

Art. 53
(Piano attuativo di iniziativa pubblica)

1. Il piano attuativo di iniziativa pubblica, la cui approvazione equivale a dichiarazione di pubblica utilità delle opere previste, e si rende necessario per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, riguarda:
 - a) gli interventi di dettaglio delle previsioni del PRG;

b) le aree da acquisire per la costruzione di alloggi a carattere economico e popolare ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167 (Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare) e delle disposizioni regionali in materia di edilizia residenziale pubblica;

c) le aree da acquisire per la realizzazione di insediamenti produttivi ai sensi dell'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 (Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alle leggi 17 agosto 1942, n. 1150; 18 aprile 1962, n. 167; 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata). La formazione di tale piano non è soggetta alla preventiva autorizzazione;

d) la realizzazione di interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana di insediamenti produttivi e per servizi dismessi anche ai fini della trasformazione della destinazione d'uso degli edifici e delle aree.

Art. 54

(Piano attuativo di iniziativa privata e mista)

1. Il piano attuativo se promosso da soggetti misti, pubblici e privati, produce gli effetti di cui all'articolo 53.

2. I proprietari di almeno il cinquantuno per cento del valore catastale degli immobili e della superficie delle aree perimetrate dal PRG, parte operativa, possono presentare una proposta di piano attuativo, purché riferita ad aree che costituiscano un'entità funzionale. La proposta

deve prevedere, in ogni caso, la sistemazione complessiva delle aree perimetrate dal PRG, in maniera da consentirne la corretta e razionale attuazione, in termini planovolumetrici, di allaccio ai servizi tecnologici, nonché di assetti viari. Il piano è di iniziativa privata per la parte proposta dai proprietari e di iniziativa pubblica per la restante parte. La parte di iniziativa pubblica è attuata con convenzione urbanistica nella quale sono stabiliti gli oneri a carico dei privati, nonché le forme, i termini e le modalità per l'eventuale recupero di quanto anticipato per la realizzazione delle opere infrastrutturali.

3. Nel caso in cui la maggioranza del cinquantuno per cento del valore catastale degli immobili e della superficie delle aree perimetrate dal PRG, parte operativa, non intenda presentare una proposta di piano attuativo, i restanti proprietari, che rappresentano almeno il trentacinque per cento, possono presentare al comune una specifica proposta di attuazione e chiedere che quest'ultimo provveda con le modalità di cui al comma 2, previo invito a partecipare all'attuazione delle previsioni del PRG.

4. Nei casi previsti ai commi 2 e 3, qualora i proprietari proponenti rappresentino almeno il cinquantuno per cento del valore catastale degli immobili e della superficie delle aree si procede per la realizzazione degli interventi finalizzati all'attuazione dei piani attuativi con le modalità espropriative previste all'articolo 27, comma 5, della legge 1 agosto 2002, n. 166 (Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti).

Art. 55
(Piano attuativo)

1. Il piano attuativo consegue gli obiettivi fissati nel PRG e contiene:

a) la delimitazione degli spazi collettivi, destinati a servizi pubblici, di interesse generale, privati e di uso pubblico e a infrastrutture tecnologiche, ivi comprese quelle per le telecomunicazioni, nonché le reti viarie di cui al Titolo VI, Capo III;

b) la realizzazione e la localizzazione del complesso degli interventi previsti, delle loro caratteristiche tecniche e modalità di esecuzione, nel rispetto delle peculiari caratteristiche dei siti e degli immobili interessati, nonché della normativa paesaggistica;

c) l'individuazione delle proprietà interessate con l'eventuale indicazione di quelle da espropriare o vincolare, attraverso idonea documentazione da presentare a cura dei proprietari, in caso di piani attuativi d'iniziativa privata o mista, o da accertare a cura del comune, in caso di piani attuativi di iniziativa pubblica;

d) l'analisi e le indagini conoscitive atte a definire i caratteri e le qualità degli elementi del territorio interessato anche sotto il profilo ambientale, geologico, geomorfologico, idraulico e sismico;

e) la dichiarazione del tecnico abilitato attestante la conformità alle normative urbanistiche, edilizie, ambientali, paesaggistiche, di sicurezza, igienico-sanitarie, per l'abbattimento delle barriere architettoniche e di sostenibilità ambientale, vigenti.

2. I piani attuativi relativi a nuova edificazione o ristrutturazione urbanistica devono:

a) garantire ad ogni singolo edificio la

migliore insolazione e un efficiente utilizzo dell'energia solare e, per tali finalità, essere corredati da un apposito studio ed opportune rappresentazioni grafiche relative alla condizione di insolazione degli insediamenti e degli edifici;

b) prevedere spazi idonei ad accogliere le attrezzature per la raccolta dei rifiuti urbani e la raccolta differenziata, nonché l'adeguata sistemazione di tali spazi al fine di limitarne la visibilità;

c) prevedere gli impianti necessari per il recupero dell'acqua piovana e le modalità per assicurare la permeabilità dei suoli di cui agli articoli 32 e 33 delle norme regolamentari Titolo I, Capo I, Sezione VII.

Art. 56

(Adozione e approvazione del piano attuativo)

1. Il proprietario o chi ha titolo a presentare l'istanza del piano attuativo, o il progettista incaricato, possono richiedere al SUAPE di effettuare una istruttoria preliminare sul progetto di piano per accertare il rispetto dei requisiti e presupposti richiesti da leggi o da atti amministrativi a contenuto generale e verificare la completezza della documentazione da allegare all'istanza medesima, nonché al fine dell'eventuale procedimento di VAS. La richiesta di istruttoria preliminare può riguardare anche la convocazione di una conferenza di servizi preliminare ai sensi dell'articolo 14 bis della l. 241/1990, tra le amministrazioni e gli uffici coinvolti nel procedimento edilizio.

2. Il responsabile del SUAPE, qualora accerti l'incompletezza degli elaborati del piano attuativo previsti dalle relative normative, dichiara con

apposito atto l'irricevibilità della domanda. Qualora accerti la necessità di applicare la VAS oppure la valutazione di incidenza, comunica al richiedente la sospensione del procedimento e consegna contemporaneamente all'interessato una dichiarazione attestante la compatibilità urbanistica, qualora ne sussistano le condizioni.

3. Il SUAPE acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente, gli altri pareri, assensi, autorizzazioni e nulla-osta comunque denominati, nonché i pareri che debbono essere resi dagli uffici comunali, necessari ai fini dell'approvazione del piano attuativo compreso il parere in materia sismica, idraulica ed idrogeologica da esprimere con le modalità di cui all'articolo 112, comma 4, lettera d).

4. Il SUAPE cura le incombenze necessarie ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della l. 241/1990, degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini dell'approvazione del piano attuativo.

5. Il piano attuativo è adottato dal comune entro il termine perentorio di sessanta giorni a decorrere dalla data di presentazione dell'istanza dichiarata ricevibile ed è depositato presso gli uffici comunali fino alla scadenza di cui al comma 8.

6. Il termine di sessanta giorni di cui al comma 5, per l'adozione del piano, può essere sospeso una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino

la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione. In tal caso il termine di sessanta giorni si interrompe e riprende a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa. Il comune, contestualmente all'affissione all'albo pretorio di cui al comma 7, trasmette il piano attuativo alla ASL interessata territorialmente, ai fini della verifica delle relative previsioni, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 20, comma 1, lettera f), della l. 833/1978. La verifica è effettuata entro il termine di pubblicazione del piano attuativo.

7. L'avviso dell'effettuato deposito è pubblicato nel BUR, nel sito istituzionale del comune nella apposita sezione denominata "Amministrazione trasparente" ed è affisso all'albo pretorio del comune con gli estremi della pubblicazione nel BUR. Lo stesso può essere reso noto anche attraverso altre forme di pubblicità.

8. Entro quindici giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso nel BUR, chiunque può presentare osservazioni e opposizioni al piano attuativo.

9. Le osservazioni e le opposizioni sono depositate presso gli uffici comunali e chiunque può prenderne visione ed estrarne copia.

10. Entro i dieci giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni e opposizioni, chiunque ne abbia interesse può presentare repliche.

11. I piani attuativi conformi allo strumento urbanistico comunale sono adottati e approvati dalla giunta comunale.

12. Il comune, in sede di adozione del piano attuativo esprime il parere di cui all'articolo 28, commi 10 e 11, in materia sismica, idraulica e idrogeologica.

13. Il piano attuativo è approvato dal comune previa valutazione delle osservazioni, delle opposizioni, delle repliche presentate e delle eventuali osservazioni conseguenti alla verifica di cui al comma 6.

14. Il piano attuativo relativo ad interventi nelle zone sottoposte al vincolo di cui al d.lgs. 42/2004 e nelle aree o immobili di cui all'articolo 112, comma 1, è adottato previo parere della commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio. Il comune trasmette alla Soprintendenza il parere della commissione unitamente agli elaborati del piano attuativo adottato, corredati del progetto delle opere di urbanizzazione e infrastrutturali previste, nonché della documentazione di cui al comma 3, dell'articolo 146, del d.lgs. 42/2004 relativa a tali opere. La Soprintendenza esprime il parere di cui all'articolo 146 del d.lgs. 42/2004 esclusivamente sulle opere di urbanizzazione e infrastrutturali, ai fini di quanto previsto all'articolo 57, comma 6, fermo restando il parere di cui allo stesso articolo 146 del d.lgs. 42/2004 da esprimere successivamente sul progetto definitivo dei singoli interventi edilizi. Nel caso di attuazione del procedimento di cui al presente comma i termini relativi al procedimento di adozione e approvazione del piano attuativo sono sospesi.

15. L'accoglimento delle osservazioni e delle opposizioni non comporta una nuova pubblicazione del piano attuativo ai fini di ulteriori osservazioni.

16. L'approvazione di piani attuativi di iniziativa privata, conformi alle norme ed agli strumenti urbanistici generali vigenti o adottati, deve intervenire entro il termine perentorio di centoventi giorni a decorrere dalla data di presentazione dell'istanza dichiarata ricevibile. La conferenza di servizi è obbligatoriamente convocata nel caso di piani attuativi che riguardano una superficie territoriale di intervento uguale o superiore a cinque ettari, nonché quando la convocazione è richiesta dall'interessato in sede di istanza del piano attuativo.

17. Il piano attuativo può essere approvato anche in variante al PRG, parte operativa, nel rispetto delle previsioni dei piani, delle normative e delle procedure di deposito e pubblicazione espressamente richiamate all'articolo 31, comma 1.

18. La deliberazione comunale di approvazione del piano attuativo è trasmessa, entro quindici giorni, alla Regione che provvede alla pubblicazione della stessa nel BUR, dalla quale decorre l'efficacia dell'atto. Qualora il piano attuativo costituisca variante al PRG, parte operativa, il comune, unitamente alla deliberazione di cui sopra, trasmette alla Regione anche i relativi elaborati di variante, per quanto previsto all'articolo 30, commi 2 e 3. Il comune pubblica l'avviso di avvenuta approvazione del piano attuativo nel sito istituzionale nella apposita sezione denominata "Amministrazione trasparente".

19. Qualora l'istanza di piano attuativo contenga anche la richiesta di rilascio del permesso di costruire o la SCIA per gli interventi edilizi,

comprensiva degli elaborati previsti dalle vigenti normative, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale è tenuto a provvedere in ordine al titolo abilitativo dopo l'esecutività del piano attuativo. L'acquisizione di pareri, certificazioni e autorizzazioni necessarie, anche in materia paesaggistica è effettuata contestualmente al procedimento di piano attuativo.

20. Il responsabile del procedimento formula la proposta di provvedimento di adozione e approvazione del piano attuativo di competenza della giunta comunale di cui ai commi 5, 6 e 16 almeno venti giorni prima della scadenza dei termini previsti per l'adozione e l'approvazione del piano medesimo. Il mancato rispetto dei suddetti termini da parte del responsabile del procedimento comporta l'applicazione delle normative vigenti in materia di indennizzo da ritardo del procedimento amministrativo.

Art. 57

(Validità del piano attuativo)

1. La deliberazione comunale di approvazione del piano attuativo è depositata presso la competente struttura comunale e notificata a ciascun proprietario degli immobili compresi nel piano stesso.

2. La deliberazione comunale di approvazione del piano attuativo d'iniziativa pubblica o mista compresi i piani attuativi approvati per le finalità di cui alla l. 167/1962 e all'articolo 27 della l. 865/1971 stabilisce il termine, non superiore a dieci anni, entro il quale il piano deve essere attuato.

3. La convenzione del piano attuativo o dell'eventuale atto unilaterale d'obbligo fissa il termine, non superiore a dieci anni, entro il quale deve essere ultimata la realizzazione delle opere di urbanizzazione, nonché il termine perentorio per la cessione delle opere ed aree e la presa in carico da parte del comune non superiore a sei mesi dalla data del collaudo delle opere medesime.

4. Fatto salvo quanto disposto dal comma 5, decorsi i termini stabiliti ai sensi dei commi 2 e 3, il piano attuativo decade automaticamente per la parte non attuata, rimanendo ferma, a tempo indeterminato, la possibilità di realizzare gli interventi edilizi, condizionatamente all'esistenza delle opere di urbanizzazione relative, con l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso, fermo restando quanto indicato al comma 7.

5. La parte di piano attuativo non attuata entro i termini stabiliti dai commi 2 e 3 può essere urbanizzata ed edificata previa approvazione di un nuovo piano attuativo.

6. La deliberazione comunale di approvazione del piano attuativo costituisce titolo abilitativo e autorizzazione paesaggistica per la realizzazione degli allacci e delle opere di urbanizzazione previste, compresi gli elementi di arredo urbano e il sistema del verde, purché sia stata stipulata l'apposita convenzione nel rispetto delle eventuali prescrizioni dettate ai sensi dell'articolo 56, comma 14.

7. Decorsi i termini di validità dei piani attuativi è consentita, previo titolo abilitativo, la modifica della destinazione d'uso in atto in un edificio esistente purché la nuova destinazione d'uso risulti compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico generale.

Art. 58

(Piano attuativo con modifiche al PRG)

1. Il Piano attuativo può apportare al PRG, parte operativa, le seguenti modifiche senza ricorrere alle procedure di varianti al PRG:

a) modifiche delle perimetrazioni e della viabilità all'interno dell'area interessata dal piano;

b) variazioni, non superiori al dieci per cento, in più o in meno, fra le singole quantità attribuite a ciascuna delle diverse utilizzazioni o parametri previsti purché non incidano sul dimensionamento complessivo dell'area interessata dal piano attuativo;

c) modifiche delle destinazioni d'uso tra le attività consentite dallo strumento urbanistico generale, nell'insediamento interessato, indipendentemente da eventuali limiti quantitativi previsti dallo stesso, purché siano garantite le necessarie infrastrutture e dotazioni territoriali e funzionali.

Art. 59

(Decadenza di vincoli preordinati all'esproprio e assenza del piano attuativo obbligatorio)

1. Nelle aree assoggettate dallo strumento urbanistico generale a vincoli preordinati all'esproprio, sono consentiti negli edifici

esistenti gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia.

2. Nelle aree assoggettate dallo strumento urbanistico generale a vincoli preordinati all'esproprio, i cui termini di validità sono decaduti, in assenza di specifici provvedimenti di reiterazione del vincolo sono consentiti:

a) gli interventi edilizi negli edifici esistenti di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia ed urbanistica e la modifica della destinazione d'uso purché questa risulti compatibile dal punto di vista igienico-sanitario, ambientale e di sicurezza con le aree e gli edifici circostanti;

b) gli interventi di nuova edificazione nel limite di due metri quadrati di SUC, per ogni ettaro di superficie di terreno interessato e gli ampliamenti degli edifici esistenti nella misura massima di cento metri quadrati di SUC.

3. Nelle aree nelle quali non sono attuate le previsioni degli strumenti urbanistici generali anche a mezzo di piano attuativo, qualora sia presupposto per l'edificazione, sono comunque consentiti gli interventi sugli edifici esistenti di cui al comma 1. Gli interventi di cui sopra possono comportare anche la modifica della destinazione d'uso in atto in un edificio esistente nell'ambito dell'insediamento, purché la nuova destinazione d'uso risulti compatibile con le previsioni dello strumento urbanistico generale.