

LINEE DI INDIRIZZO PER APPROVAZIONE PIANI ATTUATIVI di iniziativa privata (PAC, PR, PRU) (art 11 DT02b_PO)

Ufficio di riferimento: Pianificazione urbanistica

Responsabile: Funzionario EQ Pianificazione Urbanistica arch. Eugenia Bonatti

Normativa di riferimento

- Legge Regionale 65/2014
- Piano Operativo

Descrizione. I Piani Attuativi sono strumenti urbanistici di dettaglio di attuazione del P.O. riguardanti gli ambiti di trasformazione, di recupero o rigenerazione urbana, dove in linea di massima sono già delineate le opere di urbanizzazione da realizzare nonché le aree da cedere per opere pubbliche, così come individuati nelle Tavv. Q.P. 02 del piano. Per ognuno di questi ambiti sono stabiliti dimensioni e parametri urbanistici nelle apposite Schede Norma contenute nell'elaborato DT03a e 3b. I singoli comparti sono inseriti in un disegno complessivo che tiene conto delle connessioni con i tessuti urbani limitrofi, al fine di migliorare l'assetto urbano nel suo insieme. L'attuazione degli interventi previsti nei piani attuativi può avvenire per stralci funzionali, per fasi e tempi distinti.

Validità. Il piano attuativo, ai sensi dell'art. 110 della L.R. 65/2014, ha una validità stabilita contestualmente all'atto di approvazione e fissato in un termine **non superiore a 10 (dieci) anni** dalla data di pubblicazione sul BURT dell'avviso di approvazione del piano stesso. Con la delibera di approvazione del piano attuativo l'Amministrazione Comunale può stabilire termini di validità inferiori in relazione alla complessità degli interventi da realizzare. Eventuali varianti al piano attuativo non incidono sui termini di validità dello stesso. Decorso il termine di validità stabilito dalla delibera di approvazione, il piano attuativo diventa inefficace per la parte che non ha avuto attuazione, permanendo comunque l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modifica di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano attuativo decaduto.

Modalità di richiesta. La proposta di Piano attuativo comprensiva dei documenti e degli elaborati grafici previsti (vedi documentazione da trasmettere indicata di seguito) dovrà essere presentata da soggetto avente titolo (proprietario/i o soggetto/i abilitato/i alla presentazione a mezzo di specifica procura) con assolvimento dei diritti di istruttoria. La richiesta e tutta la documentazione allegata dovrà essere inoltrata mezzo PEC all'indirizzo comune.pietrasanta@postacert.toscana.it ed indirizzata al Sindaco ed al Responsabile del Servizio Urbanistica. Gli elaborati dovranno essere prodotti in formato elettronico non modificabile (file pdf) sottoscritto con firma digitale dal soggetto avente titolo, compilando il modulo "Procura speciale per l'invio telematico".

Requisiti del richiedente. Il richiedente dovrà essere proprietario e/o avente titolo delle aree e degli immobili ricadenti nelle Aree di Trasformazione disciplinate dal Piano Operativo e soggette a Piano Attuativo.

Documentazione da trasmettere ai sensi dell'art. 109 della Legge Regionale 65/2014 s.m.i:

- a) **L'individuazione progettuale di massima delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria, verificando che sia garantito l'accesso agli spazi pubblici da viabilità pubblica o di uso pubblico (in caso di viabilità interna all'ambito di trasformazione è necessario che sia garantita la cessione);**
- b) **L'assetto planivolumetrico complessivo dell'area di intervento con specifiche indicazioni relative ai prospetti lungo le strade e piazze;**
- c) **La localizzazione degli spazi riservati ad opere o impianti di interesse pubblico, ivi compresa la localizzazione delle aree necessarie per integrare la funzionalità delle medesime opere, verificandone l'accessibilità da viabilità pubblica o di uso pubblico;**
- d) **L'individuazione degli edifici o parti di essi oggetto di recupero e riuso, con l'indicazione delle specifiche categorie di intervento ammesse, nonché l'indicazione delle tipologie edilizie per i nuovi fabbricati derivanti da interventi di nuova edificazione o da demolizione e ricostruzione;**
- e) **L'eventuale suddivisione del piano in più unità di intervento tra loro funzionalmente coordinate;**
- f) **Il dettaglio, mediante l'indicazione dei relativi dati catastali, delle eventuali proprietà da espropriare o da vincolare secondo le procedure e modalità previste dalle leggi statali e dall'articolo 108;**
- g) **Ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto di riferimento, con particolare riguardo alle connessioni ciclopeditoni ed ecologiche, al tessuto urbano o al margine con il territorio rurale;**
- h) **Lo schema di convenzione atta a regolare gli interventi previsti dal piano attuativo e le correlate opere ed interventi di interesse pubblico.**
- i) **Dalla ricognizione ed eventuale integrazione, ove necessaria, del quadro conoscitivo di riferimento;**
- j) **Dalla normativa tecnica di attuazione;**

- k) Dalle disposizioni relative alla perequazione urbanistica di cui all'articolo 100 o alle forme di compensazione urbanistica di cui all'articolo 101, ove previste dal piano operativo;
- l) **Dalla relazione illustrativa** che dà compiutamente conto della coerenza esterna ed interna e che motiva i contenuti del piano con riferimento agli aspetti paesaggistici e socio-economici rilevanti per l'uso del territorio;
- m) **Da una relazione di fattibilità;**

E' necessario inoltre trasmettere la seguente documentazione:

- n) **Rilievo dello stato attuale dei luoghi** con individuazione delle quote planimetriche;
- o) Nel caso di aree di recupero: **verifica relativa alla legittimità** dei titoli abilitativi dei volumi esistenti; elaborato grafico contenente l'individuazione degli edifici o parti di essi oggetto di recupero, riuso e/o demolizione, e la verifica del dimensionamento dell'intervento nel rispetto delle disposizioni contenute nella scheda norma di riferimento;
- p) **Computo metrico estimativo** delle opere d'urbanizzazione correlate all'intervento, da realizzarsi da parte del soggetto attuatore;
- q) **Verifica dei parametri urbanistici e degli standard** come stabiliti nelle Schede Norma di riferimento, dal DM 1444/68 e dall'art 11 del DT02b del Piano operativo.
- r) **Documentazione fotografica;**
- s) **Documentazione necessaria per il deposito delle indagini geologico-idrauliche** ai sensi dell'art 104 c3 della l.r. 65/2014 e del regolamento 5/R, compilata e sottoscritta nelle parti di competenza;
- t) **Eventuale istanza di monetizzazione** degli standard pubblici e/o dello standard sociale ai sensi degli artt. 9 e 11 del P.O..

Procedimento di approvazione.

Piani attuativi sono approvati con le procedure di cui all'art. 111 della Legge Regionale 65/2014.

Nei casi in cui contrastino con il Piano Operativo e/o con il Piano Strutturale, i piani attuativi sono adottati e approvati contestualmente alle varianti a tali strumenti.

La procedura, per l'approvazione di PAC conformi al Piano Operativo, prevede una serie di fasi:

1- la comunicazione al proponente, entro 60 giorni dal ricevimento della proposta o dal completamento della documentazione necessaria, dei tempi previsti per l'adozione del piano. Rientrano nella prima fase i seguenti sub procedimenti:

- l'esame da parte del Responsabile del Procedimento della domanda di P.A. e dei documenti prodotti (art. 6 L. 241/90);
- l'eventuale indizione della Conferenza dei Servizi per l'acquisizione dei pareri (qualora necessari e non già acquisiti dal richiedente) (art.14 e ss. L. 241/90);
- il deposito del piano e delle indagini geologiche al Genio Civile;

2- l'adozione del piano attuativo con deliberazione della Giunta Comunale

- la trasmissione di copia degli atti alla Provincia;
- il deposito degli atti presso l'Ufficio Urbanistica per 30 giorni a partire dalla data di pubblicazione sul BURT dell'avviso di adozione e la contestuale pubblicazione sulla pagina web del Comune; durante tale periodo chiunque ha la possibilità di prendere visione degli atti e presentare osservazioni;

3 - l'approvazione del piano attuativo da parte della Giunta Comunale motivando le deliberazioni assunte in relazione alle eventuali osservazioni presentate;

- la trasmissione di copia degli atti alla Provincia;

4 - la pubblicazione sul BURT dell'avviso di approvazione e contestuale pubblicazione sulla pagina web del Comune;

Il piano acquista **efficacia** a seguito della pubblicazione sul BURT del relativo avviso.

Qualora il PAC riguardi interventi in aree soggette a vincolo paesaggistico, conclusa la fase delle osservazioni gli elaborati vengono trasmessi alla Regione e Sovrintendenza ai sensi dell'art. 21 della disciplina di piano del PIT. Eventuali prescrizioni indicate dalla Soprintendenza e Regione comporteranno variante al progetto senza costituire variante al piano.

Successivamente all'approvazione da parte della Giunta Comunale del Piano attuativo e del progetto delle opere di urbanizzazione, potranno essere presentati i singoli titoli abilitativi relativi al progetto definitivo delle opere di urbanizzazione ed agli interventi edilizi privati. Il rilascio dei titoli edilizi è subordinato alla stipula della convenzione.

Diritti di Istruttoria. Al momento della presentazione dell'istanza è dovuto il pagamento dei diritti di istruttoria, da pagarsi obbligatoriamente tramite PAGOPA, stabiliti nel seguente modo (vedi Delibera Giunta Comunale n. 102 del 30.04.2021):

- € 340,00 fino a 200 mq di SC (superficie coperta così come definita nel Regolamento edilizio)
- € 560,00 oltre 200 mq di SC (superficie coperta così come definita nel Regolamento edilizio)

Dove rivolgersi. L'ufficio Urbanistica è situato in Via Martiri di S. Anna, 10 - Piano Secondo.

Responsabile del Servizio Arch. Eugenia Bonatti - tel. 0584.795318.

Funzionario tecnico: Arch. Caterina Caffarri – tel. 0584.7953371.

Funzionario tecnico: Arch. Chiara Veronica Marchini – tel. 0584.7953358.

Istruttore tecnico: Arch. Benedetta Matteini tel. 0584.795312.

Appuntamenti prenotabili mediante il seguente link:

<https://www.comune.pietrasanta.lu.it/cupweb-prenotazione-appuntamenti-online/cup-web-sistema-di-prenotazione-online>

Indirizzo mail: urbanistica@comune.pietrasanta.lu.it – e.bonatti@comune.pietrasanta.lu.it

PEC: comune.pietrasanta@postacert.toscana.it