



CENTRO SPERIMENTALE
DI SVILUPPO DELLE COMPETENZE
NELL'AREA DELLE COSTRUZIONI



La tua
Campania
cresce in
Europa



Monografie Edil-lab

EDILIZIA E TERRITORIO

Piani Urbanistici Attuativi

ET

Piani Urbanistici Attuativi

Il progetto è stato promosso dall'ATI Edil-lab: mandataria CFS Napoli; mandanti STAMPA Soc. Coop. a r.l., Istituto Tecnico Statale "Della Porta - Porzio", STRESS scarl, Consorzio TRE, AMRA – Analisi e Monitoraggio del Rischio Ambiente S.c.ar.l., ACEN - Associazione Costruttori Edili di Napoli, S.I. Impresa – Azienda Speciale della CCIAA di Napoli, Brancaccio Costruzioni spa, Credendino Costruzioni spa, Edildovi snc, Iterga Costruzioni Generali Appalti spa, RR Costruzioni Generali spa.

L'ideazione dell'iniziativa "Monografie Edil-lab" è delle imprese Brancaccio Costruzioni spa, Credendino Costruzioni spa, Edildovi snc, Iterga Costruzioni Generali Appalti spa, RR Costruzioni Generali spa.

L'elaborazione della monografia è a cura dell'arch. Bruno Discepolo.

Si ringraziano per gli apporti tecnici: Roberta Ajello, Federica Brancaccio, Arnaldo Checchi, Ester Chica, Antonio Credendino, Mattia D'Acunto, Giancarlo Di Luggo, Marco Ferra, Antonio Giustino, Angelo Lancellotti, Massimo Maresca, Gabriella Reale, Barbara Rubertelli, Gaetano Troncone, Francesco Tuccillo, Diego Vivarelli von Lobstein, nonché gli uffici dell'ANCE.

Si ringrazia, inoltre, il Comitato Tecnico Esecutivo di Edil-lab nelle persone di: Paola Marone, Ennio Rubino e Stefano Russo.

Si ringraziano inoltre: l'Assessore alla Formazione della Regione Campania, Chiara Marciani, il Dirigente dell'UOD Formazione Professionale, Prospero Volpe, il Funzionario Titolare di P.O., Gerardo de Paola, ed il coordinatore amministrativo del Progetto Valerio Iacono.

editing: Giovanni Aurino

impaginazione: Emma Di Lauro

Edizioni Graffiti srl

Napoli. giugno 2017

Indice

Definizione	pag 02
1. Funzione	pag 02
2. Contenuto	pag 04
3. I soggetti legittimati a promuovere i PUA	pag 06
4. Procedura di approvazione	pag 07
5. Elaborati dei PUA	pag 08
6. Manuale operativo del Regolamento n.5/2011 in attuazione della L.R. 16/2004	pag 20

DEFINIZIONE

L'attuazione di quanto previsto nell'ambito del territorio comunale dallo strumento urbanistico generale può avvenire o per intervento diretto ovvero previa redazione e approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA).

1. FUNZIONE

I Piani Urbanistici Attuativi “sono strumenti con i quali il Comune provvede a dare attuazione alle previsioni del PUC o a dare esecuzione agli interventi di urbanizzazione e riqualificazione individuati dagli atti di programmazione” (art. 26, comma 1, L.R. 16/2004).

Sono ricompresi, nella definizione di PUA ai sensi dell'art. 26, L.R. 16/2004, diverse tipologie di piani di terzo livello, diversificati per obiettivi ed ambiti di applicazione (per il loro elenco puntuale cfr. A4.2 Contenuto).

I PUA costituiscono strumenti di attuazione di quanto previsto dal Piano generale e, come tali, non possono comportare variante al PUC. In tal senso, al comma 3 dell'art. 26, L.R. 16/2004 e.s.n.i, sono elencati gli interventi che, eventualmente previsti dal PUA, non ne costituiscono variante:

“a) la verifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del Piano e in ogni caso le modifiche tecniche obbligatorie;

b) la precisazione dei tracciati viari;

c) le modificazioni del perimetro del PUA rese necessarie da esigenze sopravvenute quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all'imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici e idrogeologici;

d) le modifiche delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, di cui al Decreto Legislativo 6 giugno 2001, n. 380, articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) e d);

e) le modifiche o la diversa dislocazione, nel perimetro del PUA, degli insediamenti, dei servizi o attrezzature, delle infrastrutture e del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi e che non incidono sul dimensionamento globale del primo, sugli Indici di fabbricabilità e sulla dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico nel rispetto del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n.1444;

f) gli interventi in attuazione dell'articolo 7 della Legge Regionale n. 19/2009.”

Gli interventi edilizi consentiti possono essere autorizzati, una volta vigente il PUA, con separato permesso di costruire. Alternativamente è possibile conferire alla delibera di Giunta Comunale di approvazione del PUA valore di permesso di costruire abilitante gli interventi previsti, previa acquisizione dei pareri, autorizzazioni, nulla-osta e provvedimenti all'uopo necessari. Le eventuali varianti al permesso di costruire, così rilasciato, seguono il procedimento ordinario, senza adozione di atti deliberativi. Tra gli atti costituenti gli elaborati del PUA vi è la convenzione disciplinante “i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dai PUA” (comma 6, art. 26, L.R. 16/2004).

2. CONTENUTO

I Piani Urbanistici Attuativi, relativamente alla tipologia di ambiti nei quali operano e agli obiettivi che si intendono perseguire mediante la loro redazione, assumono la conferma – acquisendone, valore e portata – dei seguenti strumenti:

- “a) i piani particolareggiati e i piani di lottizzazione di cui alla Legge 17 agosto 1942, n. 1150, articoli 13 e 28;
- b) i piani per l’edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18 aprile 1962, n. 167;
- c) i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui alla Legge 22 ottobre 1971, n. 865, articolo 27;
- d) i programmi integrati di intervento di cui alla Legge 17 febbraio 1992, n. 179, articolo 17 e alla Legge Regionale 19 febbraio 1996, n. 3 e alla Legge Regionale 18 ottobre 2002, n. 26;
- e) i piani di recupero di cui alla Legge 5 agosto 1978, n. 457;
- f) i programmi di recupero urbano di cui al Decreto-Legge 5 ottobre 1993, n. 398, articolo 11, convertito in Legge 4 dicembre 1993, n. 493.” (art. 26, comma 2, L.R. 16/2004).

Schematicamente si può affermare che le varie “famiglie” di PUA si dividono in 3 categorie:

- 1) La prima, che raggruppa i piani tradizionalmente finalizzati a trasformare in generale aree agricole o non produttive in parti urbanizzate del territorio, per realizzarvi insediamenti residenziali o industriali e/o artigianali.

Appartengono a questa prima categoria i Piani di lottizzazione (PdL), i Piani di Edilizia Economica e Popolare (PEEP) e i Piani di Insediamenti Produttivi (PIP).

2) Alla seconda categoria appartengono i Piani di Recupero (PdR) e i Piani Particolareggiati Esecutivi (PPE). Anche se per questi ultimi è possibile che la loro redazione disciplini aree di margine e parzialmente urbanizzate, più in generale queste due tipologie di PUA fanno riferimento alla trasformazione dello spazio già edificato, prevedendo il recupero, la riqualificazione e la rigenerazione dello spazio urbano.

3) Infine, un'ultima categoria tipologica ricomprende i piani di più recente formazione, appartenenti alla cosiddetta famiglia di programmi complessi , cioè i Programmi Integrati di Intervento (PII) e i Programmi di Recupero Urbano (PRU).

Per entrambi si tratta di piani urbanistici, a forte valenza sociale ed economica, riferibili a contesti sia periferici che di aree centrali degradate, con una particolare attenzione agli aspetti economico-finanziari e gestionali.

Per i contenuti tecnici e gli elaborati richiesti, anche in funzione dello specifico tipo di PUA, nonché alla dimensione del Comune nel cui ambito ricade, si rinvia al punto 5.

3. I SOGGETTI LEGITTIMATI A PROMUOVERE I PUA

Possono promuovere un PUA, redigendone la proposta e avviando la procedura di formazione:

- I comuni o le Società di Trasformazione Urbana (STU) se a tanto deputate (cfr. art. 36, L.R. 16/2004 e art.120 del D.Lgs. 18/08/2000);
- I proprietari, in sostituzione del Comune se inadempiente rispetto ai termini definiti dagli atti di programmazione degli interventi, ovvero direttamente, purché rappresentanti almeno il 51% del complessivo valore imponibile dell'area interessata dagli interventi (cfr. anche comparto edificatorio ai sensi dell'art. 33 e seg., L.R. 16/2004).

Nel caso di inerzia dei proprietari tenuti alla redazione del PUA, ovvero se la proposta di pianificazione da questi elaborata è respinta dal Comune, lo stesso Comune provvede alla redazione del Piano con rivalsa delle spese sostenute nei confronti dei proprietari.

4. PROCEDURA DI APPROVAZIONE

Le modalità di adozione e approvazione del PUA sono stabilite dall'art. 27, comma 2, L.R. 16/2004, e dall'art. 10 del Regolamento n. 5/2011.

La competenza ad adottare e approvare il PUA è della Giunta Comunale, atteso il principio della compatibilità dello stesso alla strumentazione urbanistica vigente (PUC e piani di settore), verifica effettuata preliminarmente dall'Amministrazione Comunale.

Successivamente all'adozione, il Comune garantisce il rispetto degli strumenti di partecipazione mediante pubblicazione del PUA sul BURC, sul sito web comunale e presso l'Albo Pretorio, per trenta giorni, ai fini della presentazione di eventuali osservazioni (n.d.r. per pubblicazione del PUA sul BURC di cui all'art.10 comma 3 del Regolamento di attuazione n.5/2011 è da intendersi la pubblicazione della notizia e dell'avvenuta adozione del Piano).

Il Piano, completo di tutti gli elaborati, è trasmesso alla amministrazione provinciale per l'espressione, entro trenta giorni, di eventuali osservazioni.

Nei successivi quarantacinque giorni la Giunta Comunale approva il PUA, valutando le eventuali osservazioni presentate in fase di partecipazione.

Il PUA, infine è pubblicato immediatamente sul BURC, e sul sito web del Comune ed entra in funzione il giorno successivo a quello della sua pubblicazione.

Nel caso di PUA redatto e approvato ai sensi del comma 5, art. 26, L.R. 16/2004, lo stesso produce gli effetti previsti all'art. 2 della L.R. 19/2001 (Procedure per il rilascio dei permessi di costruire e per l'esercizio di interventi sostitutivi – Individuazione degli interventi edilizi subordinati a denuncia di inizio attività – Approvazione di piani attuativi

dello strumento urbanistico generale nei comuni obbligati alla formazione del programma pluriennale di attuazione – Norme in materia di parcheggi pertinenziali – Modifiche alla Legge Regionale 28 novembre 2000, n. 15 e alla Legge Regionale 24 marzo 1995, n. 8).

5. ELABORATI DEI PUA

Con Delibera di Giunta Regionale n. 834 dell' 11 maggio 2007, assunta ai sensi dell'art. 30, comma 1, della L.R. 16/2004, sono stati individuati gli elaborati da allegare ai Piani Territoriali di Coordinamento Provinciale (PTCP) e di Pianificazione Urbanistica Comunale, generale ed attuativa (PUC e PUA).

Al punto 5 sono elencati gli elaborati relativi ai PUA.

“Il Piano Urbanistico Attuativo deve contenere:

- a) la delimitazione del perimetro del territorio interessato;
- b) l'indicazione delle aree e degli immobili già espropriati o da espropriare al fine di realizzare gli interventi pubblici;
- c) la destinazione d'uso delle singole aree;
- d) l'individuazione delle unità minime di intervento, con l'indicazione di quelle nelle quali va applicata la disciplina prevista dall'art. 23 della L. 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni, e delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e di quelle da attuare mediante intervento diretto singolo, con l'indicazione delle opere di urbanizzazione ad esse relative;
- e) la definizione delle tipologie costruttive edilizie, delle destinazioni d'uso da adottare negli interventi attuativi con le relative precisazioni plano-volumetriche;
- f) l'individuazione degli immobili in cui vanno effettuati interventi di risanamento e consolidamento e le relative modalità esecutive;
- g) i termini di attuazione del Piano e i termini di attuazione degli interventi previsti, con la individuazione delle relative proprietà;

h) previsione di massima della spesa, suddivisa per stralci funzionali secondo cui si intende realizzare il Piano degli insediamenti produttivi.”

5.1. Elaborati da allegare ai PUA

I PUA sono corredati dai seguenti elaborati:

Relazione illustrativa:

- a) inquadramento urbanistico dell'area oggetto del Piano;
- b) analisi socio-economiche e storiche (limitatamente ai Piani di Recupero di cui alla Legge 457/1978);
- c) dimensionamento del Piano;
- d) obiettivi, criteri e modalità esecutive degli interventi;
- e) fabbisogno di aree per servizi e loro soddisfacimento;
- f) verifica della conformità del Piano rispetto al PUC.

Elaborati di analisi:

- a) stralcio del PUC, comprensivo dell'indicazione degli eventuali vincoli esistenti, relativo all'area interessata dal PUC e delle superfici comprese almeno entro 100 ml. dal perimetro dell'area stessa, (scala 1:2.000 o 1:1.000);
- b) rilievo plano-altimetrico (scala 1:500 o 1:1.000), con l'indicazione di un caposaldo di riferimento per le quote altimetriche e con curve di livello adeguate alla scala di rappresentazione, costituito da planimetrie e sezioni significative da cui si evincano lo stato di fatto, i volumi esistenti e le alberature, ivi compresi gli spazi e le opere di urbanizzazione esistenti;
- c) documentazione fotografica dei luoghi e delle preesistenze;

d) verifica di compatibilità geologica, geomorfologica ed idrogeologica, accompagnata da apposita relazione.

Elaborati di progetto:

a) schemi quotati planimetrici ed altimetrici con l'indicazione delle nuove destinazioni d'uso delle aree e degli immobili (scala 1:500 – 1:1.000);

b) planimetria con quote altimetriche in cui dovranno essere distinte la viabilità interna (sia veicolare che pedonale), le eventuali aree verdi di corredo e gli spazi pedonali, gli spazi

di sosta o di parcheggio, le aree di verde attrezzato (scala 1:500 o 1:1.000);

c) planimetria dell'area interessata disegnata su mappa catastale aggiornata, in scala non inferiore a 1:1.000, riportante le quote planimetriche del terreno, la delimitazione dell'area interessata, i vincoli di ogni tipo e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

d) profili altimetrici di progetto, di cui almeno due perpendicolari tra loro (scala 1:500 – 1:1.000);

e) aree ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria (scala 1:500);

f) aree destinate alla riqualificazione degli edifici esistenti con la individuazione degli interventi finalizzati al recupero del patrimonio edilizio esistente;

g) posizione degli edifici pubblici e privati di particolare pregio, con le relative altezze, le tipologie edilizie e l'indicazione delle loro destinazioni;

h) eventuale suddivisione in lotti appositamente quotati (scala 1:500);

i) sagoma indicativa dell'ingombro massimo degli edifici in progetto (scala adeguata);

- j) eventuale suddivisione degli interventi da realizzare in stralci funzionali, che possono corrispondere anche ai singoli lotti (scala 1:500);
- k) tavola di sovrapposizione tra le preesistenze e le nuove opere; in caso di interventi di ristrutturazione consistenti in opere di demolizione e ricostruzione, vanno indicate in rosso le demolizioni, e in giallo le nuove costruzioni (scala adeguata);
- l) calcoli e disegni costruttivi delle opere di urbanizzazione primaria (scala adeguata).

Norme tecniche di attuazione, recanti l'indicazione:

- a) del rapporto di copertura per ogni lotto di superficie netta edificabile (se non prevista dal PUC o dagli Atti di programmazione degli interventi);
- b) delle distanze, dai confini e tra gli edifici, e delle altezze consentite;
- c) delle caratteristiche architettoniche e formali dell'insediamento;
- d) dei materiali e delle finiture utilizzabili;
- e) delle misure da adottare per la mitigazione ambientale degli interventi progettati.

Eventuali ulteriori elaborati previsti, per ciascuna tipologia di PUA, dalla normativa statale e regionale vigente.

5.1.1 Nel caso di PUA ad iniziativa pubblica saranno aggiunti i seguenti elaborati:

- a) relazione illustrativa delle opere pubbliche o di pubblica utilità, comprensiva delle relative previsioni finanziarie di massima e delle corrispondenti fonti di spesa.
- b) elenchi catastali delle proprietà soggette a esproprio.

5.1.2 Nel caso di PUA ad iniziativa privata saranno aggiunti i seguenti elaborati:

- a) documentazione attestante la proprietà delle aree comprese nel Piano;
- b) estratto originale di mappa catastale e certificato catastale delle particelle comprese nel Piano;

c) elaborati tecnici relativi alle opere di urbanizzazione primaria, comprensivi di una relazione estimativa contenente le quantità ed i prezzi unitari, gli importi delle opere da realizzare e delle eventuali monetizzazioni di aree da cedere al Comune;

d) schema di convenzione redatto ai sensi dell'art. 37 della Legge .

5.1.3 Nel caso in cui, ai sensi dell'art. 26, comma 5, della Legge 16/2004, la Giunta Comunale decida di conferire alla delibera di approvazione del PUA valore di permesso di costruire abilitante la realizzazione degli interventi ivi previsti, ovvero nelle ipotesi di cui all'art. 2, comma 1, lettera c) della L.R. 19/2001, il PUA sarà corredato dai seguenti elaborati:

a) progetto plano-volumetrico (scala 1:200 o 1:500);

b) prospetti e sezioni (scala 1:200 o 1:500);

c) relazione illustrativa delle destinazioni d'uso previste per ciascun edificio, degli impianti da realizzare nonché dei materiali e delle finiture previsti.

5.2 La valutazione ambientale di cui all'art. 47 della Legge 16/2004 non è richiesta per i PUA approvati in conformità al PUC, già dotato, a sua volta, di tale valutazione.”

6. Elaborati relativi ai Programmi Integrati di Riqualficazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale in attuazione della Legge 17 febbraio 1992, n.179:

“ Il programma integrato deve contenere:

- il progetto urbanistico ed architettonico;

- la normativa gestionale;

- il Piano di fattibilità finanziaria.”

6.1 Elaborati da allegare ai PII

Il programma integrato è costituito dai seguenti elaborati:

Relazione illustrativa del programma integrato riferita a:

- a) inquadramento urbanistico dell'area oggetto del Piano;
- b) verifica della conformità del Piano rispetto al PUC;
- c) analisi socio-economiche e storiche svolte per l'approfondimento della conoscenza dell'area e degli edifici interessati dal programma, con riguardo a:
 - la natura, la tipologia, lo stato degli edifici;
 - il rapporto tra elementi tipologici e costruttivi degli edifici e lo stato di conservazione degli stessi;
 - la destinazione d'uso degli edifici e i prevalenti aspetti socio economici delle attività presenti;
 - le condizioni socio-economiche degli abitanti;
 - il titolo di godimento degli alloggi;
 - la proprietà del patrimonio edilizio;
 - la consistenza degli spazi liberi pubblici e privati;
 - l'analisi degli standard e delle funzioni urbane presenti nell'area;
- d) dimensionamento del Piano;
- e) obiettivi, criteri e modalità esecutive degli interventi.

Elaborati di analisi:

- a) Stralcio del PUC comprensivo dell'indicazione degli eventuali vincoli esistenti, relativo alle aree comprese almeno entro 100 metri lineari dal perimetro dell'area interessata (scala 1:2.000 o 1:1.000);
- b) copia del RUEC;

- c) rilievo plano-altimetrico (scala 1:500 o 1:1.000), con l'indicazione di un caposaldo di riferimento per le quote altimetriche e con curve di livello adeguate alla scala di rappresentazione, costituito da planimetrie e sezioni significative da cui si evincano lo stato di fatto, i volumi esistenti e le alberature, ivi compresi gli spazi e le opere di urbanizzazione esistenti;
- d) planimetria dell'area interessata disegnata su mappa catastale aggiornata, in scala non inferiore a 1:1.000, riportante le quote planimetriche del terreno, la delimitazione dell'area interessata, i vincoli di ogni tipo e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti;
- e) verifica di compatibilità geologica, geomorfologica ed idrogeologica, accompagnata da apposita relazione;
- f) rilievo particolareggiato, in scala non inferiore a 1:200, esteso alle coperture ed agli spazi esterni, comprensivo dei prospetti e delle principali sezioni degli edifici esistenti, e ricomposizione grafica dei fronti dei principali spazi urbani;
- g) schede di rilievo tipologico catastale, delle singole unità immobiliari interessate da interventi di recupero, con individuazione dei dati catastali, dei nuclei familiari residenti nonché dei titolari delle attività produttive svolte;
- h) quadro delle aree da cedere al Comune ai sensi delle norme vigenti;
- i) documentazione fotografica che riproduca adeguatamente lo stato dei luoghi.

Elaborati di progetto:

- a) Schemi quotati planimetrici ed altimetrici con l'indicazione delle nuove destinazioni d'uso delle aree e degli immobili (scala 1:500 – 1:1.000);

- b) planimetria con quote altimetriche in cui dovranno essere distinte la viabilità interna (sia veicolare che pedonale), le eventuali aree verdi di corredo e gli spazi pedonali, gli spazi di sosta o di parcheggio, le aree di verde attrezzato (scala 1:500 o 1:1.000), con evidenziazione delle eventuali varianti urbanistiche previste dal programma;
- c) profili altimetrici di progetto, di cui almeno due perpendicolari tra loro (scala 1:500 – 1:1.000);
- d) aree ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria (scala 1:500);
- e) eventuale suddivisione in lotti appositamente quotati (scala 1:500);
- f) eventuale suddivisione degli interventi da realizzare in stralci funzionali, che possono corrispondere anche ai singoli lotti (scala 1:500);
- g) tavola di sovrapposizione tra le preesistenze e le nuove opere. In caso di interventi di ristrutturazione consistenti in opere di demolizione e ricostruzione, vanno indicate in rosso le demolizioni e in giallo le nuove costruzioni (scala adeguata);
- h) calcoli e disegni costruttivi delle opere di urbanizzazione primaria (scala adeguata);
- i) per gli interventi di recupero edilizio, planimetria in scala non inferiore a 1:500 con indicazione delle unità minime di intervento, sulla base delle caratteristiche urbanistiche, architettoniche, gestionali e finanziarie;
- j) planimetria in scala non inferiore a 1:200 degli edifici, con rappresentazione delle trasformazioni planimetriche, dell'eventuale riorganizzazione catastale, delle proprietà e delle destinazioni d'uso;
- k) prospetti e sezioni in scala non inferiore a 1:200 dei singoli edifici con l'individuazione, per gli edifici da recuperare, delle eventuali variazioni riguardanti la trasformazione della sagoma o della cubatura;

- l) prospetti e sezioni in scala non inferiore a 1:200 degli spazi urbani;
- m) per gli edifici vincolati ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, gli elaborati dovranno essere rappresentati in scala non inferiore a 1:100, con rappresentazione di particolari costruttivi e/o figurativi artistici con rilievi grafici o fotografici;
- n) stima definitiva delle opere da eseguirsi, distinta per unità minime di intervento e canali di finanziamento utilizzati;
- o) progetto definitivo quotato riferito a:
 - interventi di restauro, di ristrutturazione, di sostituzione;
 - adeguamento di viabilità ;
 - spazi di sosta e parcheggi;
 - rete fognaria, idrica, telefonica;
 - rete elettrica e impianti di illuminazione pubblica;
 - strutture di servizio di nuovo impianto;
 - sistemazione delle aree verdi e degli spazi urbani pubblici e privati;
 - ogni altro intervento incluso nel programma;
- p) estratti catastali con l'elenco dei proprietari e delle rispettive quote e imponibili;
- q) normativa urbanistica, edilizia ed ambientale di attuazione;
- r) schema di eventuale convenzione.

6.2 Normativa gestionale

La normativa gestionale deve contenere:

- a) la documentazione attestante la proprietà;

- b) la dichiarazione irrevocabile di assenso dei proprietari delle aree e degli edifici interessati dagli interventi del programma, o in mancanza, il Piano particellare di esproprio di aree e immobili;
- c) la stima quantitativa, aggiornata al periodo di adozione del programma, dei nuclei familiari e delle attività produttive presenti nell'area oggetto di intervento nonché l'indicazione delle modalità di alloggio temporaneo degli stessi e della loro definitiva sistemazione;
- d) l'elenco dei soggetti attuatori pubblici e privati;
- e) lo schema di convenzione disciplinante i rapporti tra il Comune, i soggetti attuatori e gli altri eventuali partecipanti al programma, i tempi e i modi di realizzazione e di controllo dei singoli interventi;
- f) l'indicazione degli eventuali atti costitutivi di società a capitale misto pubblico-privato partecipanti al programma.

Per gli interventi di recupero relativi a singoli immobili composti da più unità immobiliari valgono le disposizioni dell' articolo 15 della Legge 29 febbraio n. 179.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria deve avvenire contestualmente a quelle dell'insieme degli interventi previsti dal programma integrato.

6.3 Piano di fattibilità finanziaria

Il Piano di fattibilità finanziaria deve elencare:

- a) per tutti gli interventi previsti dal programma, i finanziamenti ed i contributi, pubblici e privati, che concorreranno alla realizzazione delle opere nonché la relativa ripartizione tra i singoli soggetti attuatori.

La quota di finanziamenti e di contributi pubblici deve essere distinta per:

- tipi di finanziamento e contributi, statali e regionali, per l'edilizia residenziale, suddivisi tra quelli già concessi e quelli che si richiedono per l'attuazione degli interventi previsti dal programma;
- finanziamenti e contributi, statali e regionali, previsti da specifiche leggi di settore;
- b) documentare l'effettiva possibilità di utilizzazione dei finanziamenti e dei contributi pubblici, alla data di adozione del programma, nonché dimostrare l'effettiva capacità d'investimento anche attraverso attestazioni di istituti finanziari e creditizi e polizze assicurative, correlata ai costi previsti per la realizzazione delle opere incluse nel programma;
- c) contenere l'elenco dei soggetti aventi i requisiti di cui alle leggi vigenti per accedere ai vari canali di finanziamento e contributi previsti per l'edilizia residenziale.”

**6. MANUALE OPERATIVO DEL REGOLAMENTO n.5/2011
in attuazione della L.R. 16/2004**

Tabella II - Piano urbanistico attuativo e verifica di assoggettabilità alla Vas (art. 12 del D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii)¹			
Fase	Attività pianificatoria	Processo di integrazione con l'attività Vas	Tempi
Predisposizione		I Soggetti competenti in materia ambientale esprimono i propri pareri utilizzando, ove prevista, una apposita modulistica oppure in Conferenza di servizi.	Il parere è inviato entro trenta giorni all'Autorità competente ed all'Autorità procedente dalla ricezione della comunicazione o dall'inizio della Conferenza di servizi.
Predisposizione		L'Autorità comunale trasmette all'Autorità comunale: -elenco dei soggetti che hanno trasmesso pareri -copie dei pareri -copie dei documenti attestanti la data di ricezione della comunicazione - eventuale dichiarazione	

		<p>in merito all'assenza di pareri. In caso di Conferenza di servizi, trasmette:</p> <ul style="list-style-type: none"> -copie degli esiti della Conferenza - copie degli eventuali pareri acquisiti in sede di Conferenza 	
Predisposizione		<p>Autorità competente comunale, salvo quanto diversamente concordato con l'Autorità precedente, sulla base degli elementi di cui all'allegato I del D.Lgs 152/2006, istruisce il procedimento, formulando se necessario una sola richiesta di integrazione, e tenuto conto delle osservazioni pervenute verifica se il Pua possa avere impatti significativi sull'ambiente.</p>	<p>La fase di pubblicazione è stabilita in trenta giorni.</p>
Adozione	<p>La Giunta Comunale adotta il Pua</p>	<p>L'Autorità competente, sentita l'Autorità precedente, tenuto conto dei contributi pervenuti, verificando che il Pua non è assoggettato a Vas emette il provvedimento escludendo il Pua dalla valutazione di cui agli articoli da 13 a 18 del</p>	

		<p>D.Lgs 152/2006 e, se del caso, definendo le necessarie prescrizioni.</p> <p>Autorità procedente nel caso il provvedimento di verifica escluda il Pua dalla Vas, il Comune integra il Pua con le eventuali prescrizioni e lo adotta.</p>	
Adozione	<p>Il, dopo la adozione del Pua da parte della Giunta, garantisce il rispetto degli strumenti di partecipazione procedimentale stabiliti dalla normativa vigente.</p> <p>Nella fase di partecipazione si condividono anche le risultanze del Rapporto Preliminare.</p>		
Adozione	<p>Il Pua è pubblicato nel Burc e sul sito web del Comune nonché all'Albo Pretorio.</p> <p>L'Autorità procedente comunale pubblica l'esito del procedimento di verifica, comprese le motivazioni, sul Burc, sul proprio sito web e sull'Albo Pretorio.</p> <p>Della pubblicazione dà comunicazione ai soggetti consultati e all'Autorità competente.</p> <p>Alla comunicazione all'Autorità competente comunale allega copia delle pagine del Burc, estremi della pubblicazione all'Albo Pretorio e indirizzo web a cui è possibile reperire le conclusioni del procedimento.</p> <p>Pubblicazione congiunta.</p>		
Adozione	<p>Al fine di garantire la funzione di coordinamento dell'attività pianificatoria, l'Amministrazione Comunale prima</p>		<p>Da rendere entro trenta giorni dalla trasmissione del Pua completo di tutti gli elaborati. Decorso tale</p>

	dell'approvazione trasmette il Pua all'amministrazione provinciale per eventuali osservazioni.		termine la Giunta Comunale procede all'approvazione del Pua.
Approvazione	La Giunta Comunale approva il Pua valutando le eventuali osservazioni presentate in fase di partecipazione.		Entro quarantacinque giorni.
Approvazione	Il Piano approvato è pubblicato immediatamente nel Burc e sul sito web del Comune. Sono rese pubbliche anche le risultanze della Vas.		Entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione.

Tabella III - Piano Urbanistico Attuativo e procedimento di Vas (art. 13 del D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii)¹			
Fase	Attività pianificatoria	Processo di integrazione con l'attività Vas	Tempi
Predisposizione	Il proponente elabora il Pua	Il proponente elabora il Rapporto Preliminare. Elaborazione Rapporto Preliminare contestualmente al processo di formazione del Piano	
Predisposizione	Il proponente, se diverso dall'Autorità procedente (il Comune) trasmette il Pua al Comune	Il proponente, se diverso dall'Autorità procedente (il Comune) trasmette il Rapporto Preliminare al Comune. Trasmissione contestuale.	
Predisposizione	L'Amministrazione Comunale verifica che il Pua è compatibile con il Puc e con i piani di settore comunali.	L'Autorità procedente, per la verifica di assoggettabilità, trasmette all'Autorità competente comunale su supporto informatico ovvero, nei casi di particolare difficoltà di ordine tecnico, anche su supporto cartaceo, un Rapporto Preliminare comprendente una descrizione del Pua e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli imp-atti significativi sull'ambiente	

		dell'attuazione del Pua, facendo riferimento ai criteri dell'allegato I del Decreto Legislativo 152/2006.	
Predisposizione		L'Autorità competente comunale, in sede di incontro con l'ufficio comunale preposto al Pua, definisce i Sca. Tale individuazione risulterà nel verbale dell'incontro/i che dovrà essere allegato al Rapporto Preliminare da sottoporre ai Sca.	
Predisposizione		L'Autorità competente trasmette ai Sca il documento preliminare per acquisirne il parere.	
Predisposizione		Autorità competente consulta i Sca utilizzando eventualmente anche la conferenza di servizi (art. 14 e ss. della L. 241/90 e ss.mm.ii.); Consulta i Sca utilizzando la seguente procedura: -pubblica sul proprio sito web il Rapporto Preliminare con allegato il verbale e la eventuale modulistica per l'espressione del parere -comunica (fax, raccomandata AR, ecc.) ai Sca dove è	

		reperibile il materiale per la consultazione e i termini e le modalità per l'espressione dei pareri, nei quali dovrà essere specificato il CUP del procedimento a cui si riferiscono.	
Predisposizione		I Soggetti competenti in materia ambientale esprimono i propri pareri utilizzando, ove prevista, una apposita modulistica oppure in conferenza di servizi.	Il parere è inviato entro trenta giorni all'Autorità competente ed all'Autorità procedente dalla ricezione della comunicazione o dall'inizio della Conferenza di servizi
Predisposizione		L'Autorità procedente comunale trasmette all'Autorità competente comunale: -elenco dei soggetti che hanno trasmesso pareri -copie dei pareri -copie dei documenti attestanti la data di ricezione della comunicazione -eventuale dichiarazione in merito all'assenza di pareri In caso di Conferenza di servizi, trasmette:	

		<p>-copie degli esiti della Conferenza</p> <p>-copie degli eventuali pareri acquisiti in sede di Conferenza.</p>	
Predisposizione		<p>Autorità competente comunale, salvo quanto diversamente concordato con l'Autorità procedente, sulla base degli elementi di cui all' allegato I del D.Lgs 152/2006, istruisce il procedimento, formulando se necessario una sola richiesta di integrazione, e tenuto conto delle osservazioni pervenute verifica se il Pua possa avere impatti significativi sull'ambiente.</p>	<p>La fase di pubblicazione è stabilita in trenta giorni.</p>
Predisposizione		<p>L'Autorità competente, sentita l'Autorità procedente, tenuto conto dei contributi pervenuti, verificando che il Pua è assoggettato a Vas emette il provvedimento di verifica assoggettando il Pua alla valutazione di cui agli articoli da 13 a 18 del D.Lgs 152/2006 Trova applicazione l'art.10 bis della L. 241/90 e ss.mm.ii. e segue l'iter di cui alla successiva Tabella II.</p>	

Adozione		Il Comune, in qualità di Autorità proponente, redige Rapporto Ambientale sulla base del Rapporto Preliminare.	
Adozione	Adozione del Piano	Il Comune, in qualità di Autorità procedente, sulla base del Rapporto Preliminare e degli esiti delle consultazioni con gli Sca, prende atto del Rapporto Ambientale e della sintesi non tecnica dello stesso e lo comunica all'Autorità competente comunale.	
Adozione	Il Comune, dopo la adozione del Pua da parte della Giunta, garantisce il rispetto degli strumenti di partecipazione procedimentale stabiliti dalla normativa vigente. Nella fase di partecipazione si condividono anche le risultanze del Rapporto Preliminare.		
Adozione	Il Pua è pubblicato nel Burc e sul sito web del Comune nonché all'Albo Pretorio. Il Comune, in qualità di Autorità precedente, cura la pubblicazione di un avviso nel Bollettino Ufficiale della regione. L'avviso deve contenere: il titolo della proposta di Piano o di programma, il proponente, l'Autorità procedente, l'indicazione delle sedi ove può essere presa visione del Piano o programma e del Rapporto Ambientale e delle sedi dove si può consultare la sintesi non tecnica.		

	L'Autorità competente comunale e l'Autorità procedente (l'Ufficio di Piano Comunale) mettono, altresì, a disposizione del pubblico la proposta di piano o programma ed il Rapporto Ambientale mediante il deposito presso i propri uffici e la pubblicazione sul proprio sito web. Pubblicazione congiunta.		
Adozione		Chiunque può prendere visione del Rapporto Ambientale e presentare proprie osservazioni in forma scritta, anche fornendo nuovi o ulteriori elementi conoscitivi e valutativi.	
Adozione		L'Autorità competente comunale, in collaborazione con gli Uffici di Piano in veste di Autorità procedente, svolge le attività tecnico-istruttorie, acquisisce e valuta tutta la documentazione presentata, nonché le osservazioni, obiezioni e suggerimenti inoltrati	
Adozione	Al fine di garantire la funzione di coordinamento dell'attività pianificatori, l'Amministrazione Comunale prima dell'approvazione trasmette il Pua all'amministrazione		Da rendere entro trenta giorni dalla trasmissione del Pua completo di tutti gli elaborati. Decorso tale termine la Giunta Comunale procede all'approvazione

	provinciale per eventuali osservazioni.		del Pua.
Adozione		Il Rapporto Ambientale e il Piano, unitamente a tutti i pareri di competenza, è trasmesso all'Autorità competente comunale per l'espressione del proprio parere motivato.	
Adozione		Il parere di cui all'articolo 15 del Decreto Legislativo n. 152/2006, sulla base dell'istruttoria svolta dal Comune, nella qualità di Autorità procedente, e della documentazione di cui al comma 1 dell'articolo 15 dello stesso Decreto Legislativo, è espresso come Autorità competente, dell'Amministrazione Comunale.	
Adozione		Il Comune, in qualità di Autorità procedente acquisisce il parere Vas che può contenere eventuali richieste di revisione del Piano.	
Approvazione	La Giunta Comunale approva il Pua valutando	Il Rapporto Ambientale, insieme con il parere motivato	Entro quarantacinque

	le eventuali osservazioni presentate in fase di partecipazione.	e la documentazione acquisita nell'ambito della consultazione, sono trasmessi alla Giunta Comunale.	giorni
Approvazione	<p>Il Piano approvato è pubblicato immediatamente nel Burc e sul sito web del Comune.</p> <p>La decisione finale è pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione con l'indicazione della sede ove si possa prendere visione del Piano adottato e di tutta la documentazione oggetto dell'istruttoria. Sono inoltre rese pubbliche, anche attraverso la pubblicazione sul sito web della Autorità interessate:</p> <p>a) il parere motivato espresso dall'Autorità competente;</p> <p>b) una dichiarazione di sintesi in cui si illustra in che modo le considerazioni ambientali sono state integrate nel Piano e come si è tenuto conto del Rapporto Ambientale e degli esiti delle consultazioni, nonchè le ragioni per le quali è stato scelto il Piano adottato, alla luce delle alternative possibili che erano state individuate; c) le misure adottate in merito al monitoraggio.</p> <p>Sono rese pubbliche anche le risultanze della Vas.</p>		Entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione.

<p>Gestione</p>		<p>L’Autorità procedente in collaborazione con l’Autorità competente effettuano il monitoraggio anche avvalendosi del sistema delle Agenzie ambientali.</p> <p>Il monitoraggio assicura il controllo sugli impatti significativi sull’ambiente derivanti dall’attuazione del Piano approvato e la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti e da adottare le opportune misure correttive.</p> <p>Delle modalità di svolgimento del monitoraggio, dei risultati e delle eventuali misure correttive adottate è data adeguata informazione attraverso i siti web dell’Autorità competente e dell’Autorità procedente e delle Agenzie interessate.</p>	
-----------------	--	--	--

¹REGIONE CAMPANIA AREA GENERALE DI COORDINAMENTO 16 “GOVERNO DEL TERRITORIO”

QUADERNI DEL GOVERNO DEL TERRITORIO

N. 1 “Manuale operativo del Regolamento 4 agosto 2011 n. 5 di attuazione della L.R. 16/2004 in materia di Governo del territorio”

Il Centro Sperimentale di Sviluppo delle Competenze nell'area delle Costruzioni "Edil Lab" è promosso dalla Regione Campania e rappresenta uno strumento innovativo di integrazione e interazione tra i diversi attori politico-istituzionali ed economici del territorio, un "luogo" aperto e funzionale a stabili attività di sviluppo del capitale umano, abilitato a programmare iniziative formative e a favorire un sempre più effettivo incontro tra domanda e offerta di lavoro nell'edilizia.

Edil Lab rappresenta un modello innovativo che mette a sistema il mondo delle imprese, l'alta formazione, gli organismi di rappresentanza, l'Università, gli istituti scolastici e la scuola di formazione del settore edile ed ha, tra le principali finalità, l'istituzione di un Osservatorio permanente al fine di monitorare il sistema delle imprese e i fabbisogni di competenze necessari per lo sviluppo e l'incremento della competitività del settore delle costruzioni in Campania.

La collana di monografie, prodotte nell'ambito del Progetto Edil Lab, di cui la presente è parte, costituisce in tal direzione un insieme di vademecum di supporto alle finalità di aggiornamento e sviluppo delle competenze in edilizia.

La presente pubblicazione fa parte di una più ampia produzione – una vera e propria “collana” - di monografie multidisciplinari relativa all’edilizia, realizzata dalle imprese partners del Progetto Edil-lab, che costituisce, nell’insieme, un utile strumento di aggiornamento professionale per gli operatori attivi nel settore delle costruzioni.



Edizioni Graffiti

ISBN 978-8886 98 380 8



9 788886 983808