



CITTA' DI CATANZARO
DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

SETTORE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO EDILIZIA PRIVATA E SUE
IL DIRIGENTE

Assume la seguente determinazione avente per oggetto

Indirizzo tecnico agli istruttori per l'esame dei PAU Piani Attuativi Unitari

La determinazione viene iscritta nel registro delle determinazioni del Servizio.

DETERMINAZIONE
N. 766 DEL 14/03/2022

SETTORE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO EDILIZIA PRIVATA E SUE

Premesso che:

- La struttura comunale delle aree P.O. prevede due servizi distinti – una “*area P.O. Urbanistica e Pianificazione Territoriale*” ed una per “*area P.O. Urbanistica e Pianificazione Produttiva*”.
- Con la disposizione protocollo n° 179731 del 23.12.2021 si attribuivano alla P.O. *Urbanistica e Pianificazione Territoriale* tutti i procedimenti e le competenze della P.O. *Urbanistica e Pianificazione Produttiva* a far data dal 01.01.2022;
- In data 30 dicembre u.s. è stato effettuato il passaggio di consegna dei fascicoli in corso di istruttoria e/o di definizione, elencati nella nota allegata alla disposizione protocollo n° 179731 del 23.12.2021 dal geom. Cosco - quale responsabile del servizio *Urbanistica e Pianificazione Produttiva* in quiescenza da fine anno;
- Al servizio *Urbanistica e Pianificazione Produttiva* non risultava assegnato personale istruttore a tempo pieno, condizione che permane anche allo stato attuale;

Rilevato che i fascicoli dei procedimenti in itinere riguardano principalmente due tipologie distinte: nuovi PAU da presentare con nuova istanza e PAU da presentare per completamento della parte non eseguita entro i termini di validità della convenzione sottoscritta;

Richiamato il rispetto dell'articolo 241 Piani Attuativi Unitari, dell'articolo 30 Formazione ed approvazione dei Piani Attuativi Unitari (P.A.U.), e dell'articolo 53 Standard urbanistici della Legge Urbanistica Regionale n° 19 del 16 aprile 2002 e ss.mm.ii.

Ritenuto che le caratteristiche progettuali debbano essere esaminate in funzione della migliore soluzione proposta ai fini della gestione delle aree ed opere e servizi pubblici, da parte per di questo Ente, in termini di economicità, convenienza e armonizzazione con il contesto ed ottimizzazione delle reti di servizi pubblici;

Ritenuto altresì di dover fornire agli istruttori criteri e caratteristiche unitari da utilizzare per tutte le istruttorie dei piani attuativi e per l'attribuzione della specifica destinazione d'uso delle zone territoriali omogenee “F”;

Visto il Documento tecnico d'indirizzo all'uopo redatto dall'ufficio che, sottoposto agli istruttori del settore, è stato implementato e perfezionamento per come nella stesura definitiva, fornendo *indicazioni di carattere generale e specifico ed indicazioni per le monetizzazioni delle aree standard*, di seguito riportate:

Indicazioni di carattere generale per le istruttorie dei PAU

1. La progettazione delle aree standard, calcolate ai sensi della normativa vigente, e nel rispetto dell'articolo 53 della LUR, deve prevedere il più possibile aree accorpate, al fine di poter mettere a disposizione dell'Amministrazione porzioni del territorio utili alla collettività, facendo particolare attenzione alle seguenti caratteristiche:

- Non devono costituire reliquati, relitti, residui stradali o tra i lotti ovvero aree estremamente frazionate e/o articolate difficili da utilizzare o mantenere;
- Non sono di interesse dell'Amministrazione Comunale aree costituenti cuspidi, fossi, dirupi, aree scoscese o ripide tali da non essere utilizzabili per funzioni pubbliche; □ Le aree

verdi, devono essere accorpate, accessibili direttamente da viabilità pubblica e di forma il più possibile regolare e con lato lungo su viabilità;

- La viabilità pubblica deve tenere conto dei requisiti di buona progettazione e delle Norme Tecniche per la costruzione delle strade DM 05/11/2001, in particolare:
 - ✓ non sono di interesse pubblico e non possono essere cedute strade cieche o di accesso esclusivo ai lotti (che resteranno in carico al proponente);
 - ✓ la viabilità pubblica deve tendere alla realizzazione di isolati con più vie di esodo;
 - ✓ la viabilità pubblica deve essere collegata/collegabile a tutte le viabilità pubbliche esistenti, prevedendo, ove il caso lo imponga, i collegamenti anche con aree non necessariamente interessate dal Piano proposto (lettera g, comma 3 articolo 24 della LUR ... la rete viaria e le sue relazioni con la viabilità urbana ... omissis);
 - ✓ deve essere garantita una correlazione funzionale tra viabilità, le aree di sosta e di parcheggio e le aree verdi (criterio di prossimità);
 - ✓ La percentuale minima del 10% di superficie destinata a viabilità pubblica prevista dal PRG potrà essere considerata non vincolante a condizione che venga garantita la continuità e funzionalità con il sistema viario esistente;

2. Gli elaborati dei piani attuativi devono riportare (in adeguata scala):

- i. il rilievo delle reti di servizi pubblici: rete idrica, fognante, del gas, elettrica e telefonica esistenti e la previsione di massima di quelle da realizzare (lettera H, comma 3 articolo 24 della LUR);
- ii. le norme tecniche di esecuzione e le eventuali prescrizioni speciali (lettera j, comma 3 articolo 24 della LUR);
- iii. la previsione di massima dei costi di realizzazione del piano (lettera k, comma 3 articolo 24 della LUR) e la presentazione di idonea garanzia finanziaria ovvero polizza fidejussoria di primario istituto assicurativo o bancario;
- iv. Lo schema di convenzione deve prevedere la cessione contestuale (all'atto della sottoscrizione) delle aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie e da destinare a standard. Le aree relative alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria rimangono nella disponibilità del soggetto attuatore sino al collaudo delle opere stesse con oneri di manutenzione a proprio carico. Inoltre deve essere conforme al disposto del lettera n) comma 3 del citato articolo che recita: “[devono essere indicate, ndr] le previsioni di termini e priorità entro i quali devono essere realizzate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ovvero ogni altra attrezzatura di interesse pubblico, facenti parte della convenzione. I termini prescritti non possono essere superiori a dieci anni e comunque devono essere proporzionati alla consistenza degli interventi”;
- v. Tra gli elaborati di piano deve presentarsi in formato digitale anche il perimetro dell'area oggetto di PAU e la zonizzazione proposta in formato dwg e shapefile per consentire l'inserimento nel geoportale comunale.

Indicazioni di carattere specifico:

I Piani attuativi approvati da oltre 10 anni e non convenzionati non hanno avuto alcuna efficacia attuativa.

Per i Piani attuativi approvati da oltre 10 anni e convenzionati ma non completati, occorre presentare per la parte non completata nuovo piano per il necessario assetto della parte di piano attuativo che sia rimasta inattuata per decorso di termine (art. 17 LUN 1150/42)

Per il completamento di Piani attuativi approvati e convenzionati, ovvero con convenzione scaduta e non prorogabile ai sensi della normativa vigente, Il Piano di completamento del PAU deve contenere:

- Evidenza delle parti realizzate in conformità al piano decaduto, le nuove parti da realizzare a completamento del piano, indicando i lotti edificati e i lotti liberi, sia urbanizzati sia da urbanizzare (stato dell'arte);
- la dichiarazione della conformità delle opere private o pubbliche realizzate, con l'indicazione dei singoli titoli abilitativi rilasciati e l'indicazione dello stato di realizzazione, ovvero delle opere realizzate in difformità e relazione sulle motivazioni delle difformità;
- non saranno accettate opere realizzate in difformità al piano approvato se non ritenute di utilità pubblica;
- le opere esistenti realizzate in difformità sono soggette alle sanzioni di legge e sanate come da normativa vigente;
- Il conteggio e la individuazione grafica delle aree standard a soddisfacimento dei lotti edificabili e/o già edificati;
- Il collaudo delle opere di urbanizzazione realizzate (per lotti funzionali) necessarie ai lotti già edificati, con relativo computo metrico, e richiesta di presa in carico al comune e l'eventuale svincolo della polizza fideiussoria;
- Sarà facoltà del Settore Gestione del Territorio accettare la presa in consegna degli stralci funzionali ovvero richiedere la conclusione di tutte le opere di urbanizzazione ed il collaudo completo di tutte le opere previste prima della consegna/cessione delle stesse.

Indicazione per le monetizzazioni delle aree standard.

Le richieste dovranno essere esaminate nel rispetto del nuovo regolamento comunale approvato con DCC n° 10 del 26.02.2020 e, proporre l'accoglimento o meno per la rilevanza della determinazione dell'interesse pubblico, anche in funzione della contiguità con altre aree standard, al fine di consentire l'accorpamento delle stesse per un migliore utilizzo collettivo.

Indicazione per l'istruttoria dell'attribuzione della specifica destinazione d'uso delle ZTO "F2"

Le istanze dovranno essere presentate complete di:

- uno studio dell'ambito di riferimento (rapportato ad un ambito territoriale urbano significativo, non quindi al singolo lotto del proponente) che evidenzi le esigenze e le opportunità inerenti l'attribuzione della destinazione d'uso richiesta. Detto studio dovrà essere esaustivo ed argomentativo e non replicare pedissequamente le destinazioni d'uso previste dal PRG o già insediate nei contermini;
- in caso richiesta di destinazione "di uso pubblico" documentazione (atto formale) comprovante la natura pubblica dell'uso (gli uffici privati non costituiscono "interesse pubblico", lo possono essere ad es. gli uffici, ancorchè di proprietà privata, ove si insedieranno enti parastatali, aziende erogatrici di servizi pubblici, etc);

VISTO il D.lgs. n. 267 del 18 agosto 2000 e s.m.i.;

ACCERTATA la regolarità tecnico-amministrativa del presente atto ai sensi dell'art. 147-bis, 1° comma, del D.lgs. n. 267/2000 così come da ultimo modificato ed integrato dal DL n. 174 del 10/10/2012 convertito con modificazioni in Legge n. 213 del 07/12/2012;

D E T E R M I N A

- le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
 - Di approvare le *“indicazioni di carattere generale, le indicazioni di carattere specifico, le indicazioni per le monetizzazioni delle aree standard e l'indicazione per l'istruttoria dell'attribuzione della specifica destinazione d'uso delle ZTO “F2”* quali indirizzo tecnico agli istruttori per l'esame dei PAU Piani Attuativi Unitari;
 - di disporre che la stessa direttiva sia osservata per l'esame istruttorio dei PAU finalizzato al completamento della procedura di adozione ed approvazione ai sensi dell'articolo 30 della L.U.R. n°19/2002 e ss.mm.ii.;
 - di attestare la regolarità tecnico-amministrativa del presente atto ai sensi dell'art. 147-bis, 1° comma, del D.lgs. n. 267 del 18 agosto 2000 e s.m.i.
- di pubblicare la presente pubblicazione all'albo pretorio online.

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Laura Abramo

(atto firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D.lgs 82/2005 e s.m.i.)

IL DIRIGENTE

Arch. Andrea Adelchi Ottaviano

(atto firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D.lgs 82/2005 e s.m.i.)