



**COMUNE  
LATISANA**

**SERVIZIO URBANISTICO E AMBIENTE**

---

Piazza Indipendenza, 74 – 33053 Latisana (UD)  
Tel. 0431/525111 - Fax 0431/520910  
email: edilizia.privata@comune.latisana.ud.it

## **REGOLAMENTO**

### **PER L'ADOZIONE E L'APPROVAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI COMUNALI (PAC)**

Approvato dal Consiglio comunale in data 14 luglio 2015 con atto n. 37

Variante n. 1 approvata dal Consiglio comunale in data 29 febbraio con atto n. 05

il Responsabile del Settore

dott. pian. Luca MARCATTI

## Sommario:

<b>Articolo 1</b> .....	3
Oggetto del regolamento.....	3
<b>Articolo 2</b> .....	3
Presentazione dei PAC di iniziativa privata .....	3
<b>Articolo 3</b> .....	5
Garanzie.....	5
<b>Articolo 4</b> .....	5
Monetizzazione delle aree verdi facenti standard urbanistico .....	5
<b>Articolo 5</b> .....	6
Opere di urbanizzazione secondaria .....	6
<b>Articolo 6</b> .....	6
Esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria.....	6
<b>Articolo 7</b> .....	6
Spese .....	6
<b>Articolo 8</b> .....	6
Opere a scomuto.....	6
<b>Articolo 9</b> .....	7
Presentazione dei PAC di iniziativa pubblica.....	7
<b>Articolo 10</b> .....	7
Modalità di adozione e approvazione dei PAC di iniziativa privata.....	7
<b>Articolo 11</b> .....	8
Disciplina di restituzione degli oneri.....	8
<b>Articolo 12</b> .....	8
Convocazione della Giunta Comunale in seduta pubblica. ....	8
<b>Articolo 13</b> .....	8
Luogo di riunione.....	8
<b>Articolo 14</b> .....	9
Presenza e comportamento del pubblico.....	9
<b>Articolo 15</b> .....	9
Votazioni della Giunta Comunale in seduta pubblica .....	9
<b>Articolo 16</b> .....	9
Adozione e approvazione Piani Attuativi Comunali da parte del Consiglio Comunale....	9
<b>Articolo 17</b> .....	9
Disposizioni finali.....	9

## **Articolo 1**

### **Oggetto del regolamento**

Il presente regolamento disciplina il procedimento di adozione e approvazione dei Piani Attuativi Comunali (PAC), nell'ambito dell'autonomia riconosciuta dalla Legge.

Per quanto non disciplinato dal presente trovano diretta applicazione le norme contenute nelle leggi regionali di settore, con particolare riferimento all'art. 4 LR 21.10.2008 n.12 e successive modificazioni e integrazioni, nonché all'art. 25 della LR 23.02.2007 n. 5 e successive modificazioni e integrazioni.

## **Articolo 2**

### **Presentazione dei PAC di iniziativa privata**

L'istanza di approvazione dei piani attuativi di iniziativa privata e delle relative varianti può essere avanzata dai soggetti aventi titolo ai sensi della normativa di settore, accompagnata dai seguenti elaborati:

1. Relazione tecnico-illustrativa contenente:

1.1 la sintesi degli obiettivi e delle prescrizioni contenute nel Piano relativamente all'ambito del PAC;

1.2 l'individuazione e la descrizione degli eventuali beni paesaggistici- ambientali, vincolati all'interno del perimetro del PAC;

1.3 l'illustrazione dello stato di fatto sia del luogo interessato dagli interventi sia delle aree circostanti;

1.4 le motivazioni delle scelte progettuali;

1.5 la documentazione fotografica a colori con indicazione dei coni visuali;

1.6 verifica degli standard urbanistici;

2. Elaborati grafici, conoscitivi dello stato di fatto e rappresentanti un intorno di almeno 100 metri rispetto all'ambito interessato, illustranti:

2.1 l'estratto della zonizzazione dello strumento urbanistico generale comunale;

2.2 l'inquadramento territoriale contenente il perimetro del PAC, l'individuazione delle eventuali aree vincolate, il sistema della viabilità, eventuali altre infrastrutture e servizi nel contesto interessato;

2.3 la planimetria di rilievo riportante le caratteristiche morfologiche del terreno, le quote altimetriche riferite a caposaldo certo, uso del suolo, la vegetazione esistente, le caratteristiche dell'edificato eventualmente esistente;

2.4 le sezioni e profili con quote altimetriche rilevate riferite a caposaldo;

3. Elaborati grafici, illustranti le proposte progettuali:

3.1 il nuovo assetto azzonativo (corredato dai dati e conteggi urbanistici, dagli indici edilizi ed urbanistici di utilizzo delle diverse aree e dal calcolo degli standard), indicante i lotti edificatori, la viabilità, i parcheggi, le aree a verde, i limiti di massimo inviluppo dei fabbricati, gli allineamenti, ecc.;

3.2 i profili e le sezioni del terreno con indicazione dei movimenti di terra e delle edificazioni;

3.3 un elaborato plani-volumetrico;

3.4 le planimetrie e le sezioni delle aree scoperte da destinare a sedi stradali veicolari e ciclabili, spazi di sosta, percorsi pedonali, verde, ecc., con indicate le alberature e/o arbusti (specie, varietà, dimensioni d'impianto), gli arredi urbani, l'impianto di illuminazione, la segnaletica orizzontale e verticale e quant'altro ritenuto significativo;

3.5 opportuni schemi o progetti di massima delle opere di urbanizzazione primaria, con indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti esistenti;

4. Elaborati di indagine e verifica tecnica specialistica:

4.1 studio idrogeologico, compresa la dimostrazione del rispetto dell'invarianza idraulica;

4.2 verifica della coerenza con il piano comunale di classificazione acustica;

5. Norme tecniche di attuazione del piano, contenenti le prescrizioni urbanistico-edilizie e le eventuali indicazioni dei materiali da impiegare, dei tipi di recinzione, dei colori, delle essenze arboree da porre a dimora ecc.;

6. Elenco delle ditte catastali aggiornato corredato di certificati catastali delle aree interessate dal PAC;

7. Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione corredato da asseverazione del progettista attestante la congruità delle quantità computate e dei prezzi utilizzati;

8. Asseverazioni del progettista ai sensi di legge;

9. Relazione di verifica dell'incidenza sui siti di interesse comunitario;

10. Rapporto Ambientale preliminare per la verifica di assoggettabilità del piano alle procedure di valutazione ambientale strategica (VAS) ovvero Rapporto Ambientale, ai sensi del D.lgs 3.04.2006 n. 152 e s.m.i.;

11. Bozza di convenzione, avente i contenuti minimi previsti dall'art. 9, comma 2, del DPGR 23.2.08 n.086/Pres e dall'art. 4, comma 2, della LR 21.10.2008 n. 12 e in cui sia espressamente previsto, in caso di cessione, l'obbligo di rendere edotto/i, mediante specifica previsione contenuta nel relativo atto notarile, il/gli acquirente/i di tutti gli obblighi riportati nella convenzione medesima;

12. Dichiarazione con cui i lottizzanti si impegnano, ai sensi del presente regolamento, alla stipula della convenzione nei tempi e modalità previste dal successivo articolo 10, consapevoli della facoltà dell'Amministrazione comunale di avviare il relativo procedimento di revoca, nel caso di inadempienza di uno degli obblighi previsti per i lottizzanti.

13. Qualsiasi altro documento ritenuto necessario dai competenti uffici comunali, ai fini della valutazione esaustiva della proposta presentata.

La documentazione progettuale e normativa di cui sopra dovrà essere depositata in formato digitale (formato .PDF) e cartaceo (n. di copie adeguato all'ottenimento dei relativi pareri di competenza), debitamente firmata dai proponenti, oltre che dal tecnico abilitato alla professione, in conformità alle vigenti norme.

Copia degli elaborati cartografici, debitamente georiferiti, dovrà essere depositata in formato compatibile con l'ambiente GIS.

### **Articolo 3 Garanzie**

Il Comune fissa nella convenzione le modalità e i tempi per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e/o delle eventuali opere di urbanizzazione secondaria, nonché l'eventuale importo della spesa da scomputarsi dai relativi oneri.

A garanzia della precisa e tempestiva osservanza delle obbligazioni assunte, i proponenti il piano devono rilasciare, contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica, idonea cauzione, mediante polizza fidejussoria, con espressa esclusione del beneficio di cui all'art. 1944, comma 2 del Codice Civile, per un importo pari alla spesa preventivata, comprensiva di IVA ed incrementata dei costi (nella percentuale del 5% della spesa) relativi alle spese di collaudo e di notaio, necessari alla cessione delle stesse al Comune.

Gli stessi lottizzanti dovranno comunicare con congruo anticipo il nominativo del soggetto fidejubente prescelto, affinché l'Ente verifichi l'autorizzazione all'esercizio del medesimo mediante l'autorità competente.

Tale cauzione dovrà essere integrata nel caso in cui vi sia una notevole variazione della moneta, sulla base del tasso annuo di svalutazione e, su formale richiesta degli interessati, potrà essere svincolata, anche parzialmente, in seguito all'approvazione del collaudo finale relativo alle opere di urbanizzazione qualora realizzate direttamente dai lottizzanti, ovvero alla presentazione della relativa ricevuta del versamento delle quote previste.

I proponenti il piano, 180 giorni prima dello scadere della validità della polizza succitata e laddove non risultassero completate le relative opere di urbanizzazione, sono tenuti a presentare al Comune una nuova polizza a garanzia delle opere non ancora realizzate.

Resta in capo al Comune la facoltà di provvedere direttamente, previa diffida, all'esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostituzione del lottizzante inadempiente ed a spese del medesimo.

I soggetti fidejubenti prescelti devono, ai sensi di legge, risultare iscritti in appositi elenchi gestiti da entità governative quali:

- BANCHE e ISTITUTI DI CREDITO: assoggettate alla vigilanza della Banca d'Italia;
- COMPAGNIE DI ASSICURAZIONE: autorizzate all'esercizio del ramo 15 "Cauzioni" e iscritte all'Albo Imprese tenuto dall'IVASS;
- INTERMEDIARI FINANZIARI: iscritti alla Banca d'Italia.

### **Articolo 4 Monetizzazione delle aree verdi facenti standard urbanistico**

Laddove sia dimostrata l'impossibilità di reperire all'interno del PAC gli spazi pubblici da destinarsi a verde pubblico, ovvero si sia ravvisata l'opportunità di una loro diversa localizzazione, purché conforme al PRGC e tale da assicurare un'organica funzionalità agli insediamenti previsti dal PAC medesimo, in relazione ai programmi dell'Amministrazione per la realizzazione di opere pubbliche, i proprietari dovranno versare l'importo equivalente alla monetizzazione di dette aree che si sarebbero dovute reperire all'interno del PRGC, tenendo quale riferimento il valore delle stesse nel caso di una loro acquisizione coattiva.

## **Articolo 5**

### **Opere di urbanizzazione secondaria**

L'importo relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria, determinato in relazione al carico insediativo teorico massimo del PAC e sulla base delle tabelle parametriche approvate dall'Amministrazione comunale, viene corrisposto, indipendentemente dalla effettiva realizzazione degli edifici previsti nel PAC come segue:

- la prima rata, pari al 10%, contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica;
- la seconda rata, pari al 50%, al ritiro e/o avvenuta efficacia dell'atto abilitativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, ovvero entro e non oltre 30 giorni dalla comunicazione di rilascio del medesimo provvedimento come previsto dalla normativa di settore; detto importo potrà, su richiesta dei lottizzanti, essere rateizzato con la seguente ripartizione temporale: il 40% al ritiro e/o avvenuta efficacia dell'atto abilitativo succitato ovvero entro e non oltre 30 dalla comunicazione di rilascio del provvedimento come previsto dalla normativa di settore, il 30% entro e non oltre 60 giorni dalla dichiarazione di inizio dei lavori e comunque, nel caso di mancanza di detta dichiarazione, entro e non oltre un anno dall'avvenuta efficacia dell'atto abilitativo succitato, il restante 30% entro e non oltre 60 giorni dalla dichiarazione di ultimazione dei lavori e comunque, nel caso di mancanza di detta dichiarazione, entro e non oltre tre anni dall'avvenuta efficacia dell'atto abilitativo succitato.

L'istanza di atto abilitativo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere avanzata, dai lottizzanti, entro e non oltre un anno dalla stipula della convenzione approvata con il relativo PAC.

- il restante 40% al ritiro ed avvenuta efficacia dei singoli atti abilitativi riguardante la realizzazione dei volumi previsti nei singoli lotti.

A garanzia di quanto sopra indicato, i lottizzanti sono obbligati a presentare al Comune idonea fideiussione cui all'art. 3 del presente regolamento.

## **Articolo 6**

### **Esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria**

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria qualora previste, la tipologia delle stesse, nonché le modalità ed i tempi di attuazione devono essere specificati, caso per caso, nelle singole convenzioni.

## **Articolo 7**

### **Spese**

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla convenzione saranno a totale carico delle ditte proponenti il PAC.

## **Articolo 8**

### **Opere a scomputo**

Le opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria realizzate direttamente dai lottizzanti, così come previste in convenzione ovvero di cui all'art. 29, comma 2, della LR 19/2009 e smi ed art. 16, c.2, del DPR 380/2001 e smi, potranno essere scomputate, distintamente, dai relativi oneri.

## **Articolo 9**

### **Presentazione dei PAC di iniziativa pubblica**

I PAC di iniziativa pubblica e le relative varianti sono proposte dall'Amministrazione comunale, anche su suggerimento di Enti terzi ovvero privati interessati e seguono le disposizioni particolari di cui all'art. 8 del DPGR 23.2.08 n.086/Pres e all'art. 3 della LR 21.10.2008 n. 12.

## **Articolo 10**

### **Modalità di adozione e approvazione dei PAC di iniziativa privata**

Il competente ufficio comunale, entro 15 giorni dal ricevimento della proposta di piano, comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990 n. 241.

Nel medesimo termine il responsabile del procedimento provvede a richiedere i pareri di competenza di Enti terzi ovvero dei servizi comunali, laddove ritenuti necessari.

L'esame istruttorio delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione, fatte salve motivate esigenze di interesse pubblico.

Il responsabile del procedimento verifica la completezza della documentazione inerente il PAC e la sua coerenza rispetto alle disposizioni di Legge e alle previsioni del Piano Regolatore Generale Comunale nel termine di 60 giorni dal ricevimento della proposta di piano.

Il termine sopra indicato può essere sospeso una sola volta per:

- carenza documentale; in tal caso il responsabile del procedimento comunica ai proponenti le carenze e determina il termine massimo entro cui la documentazione deve essere integrata;
- mancata coerenza rispetto alle disposizioni di Legge e alle previsioni del Piano Regolatore Generale Comunale; in tal caso il responsabile del procedimento comunica ai proponenti le difformità rilevate e determina il termine massimo entro cui la documentazione deve essere riportata a coerenza;
- l'adeguamento della documentazione relativa alla proposta di piano alle eventuali prescrizioni contenute nei pareri di competenza di enti terzi o dei servizi comunali;

Il termine fissato per la conclusione dell'istruttoria resta sospeso sino al completo e corretto ottenimento della documentazione sopracitata.

In luogo della richiesta dei pareri di competenza, il responsabile del procedimento può indire la conferenza di servizi ai sensi della normativa di settore.

Al termine della fase istruttoria il responsabile di procedimento trasmette al Sindaco, quale Presidente della Giunta, dandone comunicazione ai proponenti il PAC, la proposta di deliberazione per l'adozione o il rigetto della proposta piano attuativo.

L'adozione del PAC dovrà avvenire entro 30 giorni dalla proposta di deliberazione di cui al comma precedente nel caso di adozione da parte della Giunta comunale in seduta pubblica, ovvero entro le due sedute utili successive nel caso di adozione da parte del Consiglio comunale.

Il PAC adottato è depositato presso la sede municipale per trenta giorni dalla data di pubblicazione della delibera di adozione entro i quali chiunque può formulare osservazioni e/o opposizioni.

L'approvazione del PAC dovrà avvenire:

- nel caso di adozione da parte della Giunta comunale in seduta pubblica:

- entro 30 giorni dalla scadenza del termine di cui al comma precedente, qualora non siano state depositate osservazioni e/o opposizioni;
- entro 60 giorni dalla scadenza del termine di cui al comma precedente, qualora siano state depositate osservazioni e/o opposizioni;
- nel caso di adozione da parte del Consiglio comunale:
  - entro le due sedute utili successive alla scadenza del termine di cui al comma precedente, qualora non siano state depositate osservazioni e/o opposizioni;
  - entro le tre sedute utili successive alla scadenza del termine di cui al comma precedente, qualora siano state depositate osservazioni e/o opposizioni;

Entro i 15 giorni successivi alla data di esecutività della delibera di approvazione, la documentazione relativa al PAC di iniziativa privata dovrà essere inviata ai competenti uffici regionali per la pubblicazione dell'avviso di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione.

La conseguente stipula della convenzione dovrà avvenire, a totale onere dei lottizzanti, entro e non oltre i 180 giorni dall'avvenuta esecutività della deliberazione di approvazione del piano.

Il mancato rispetto da parte dei proponenti il piano di qualunque dei termini indicati nel presente regolamento, eventualmente prorogabili dal Consiglio comunale per comprovati motivi, comporterà la facoltà dell'Amministrazione comunale di poter avviare il relativo procedimento di revoca.

## **Articolo 11**

### **Disciplina di restituzione degli oneri**

Nei casi di revoca ai sensi dell'art. 9 del presente regolamento, ovvero di revoca a seguito di rinuncia da parte dei lottizzanti all'esecuzione delle opere previste dal PAC, laddove le stesse non siano in nessun modo iniziate, la restituzione degli oneri versati, previa espressa richiesta degli interessati entro 10 anni dalla notifica di revoca, avverrà dilazionata in un massimo di quattro rate a cadenza annuale e al netto del 5%, trattenuto dall'Amministrazione comunale a titolo di rimborso degli oneri amministrativi sostenuti.

## **Articolo 12**

### **Convocazione della Giunta Comunale in seduta pubblica.**

La convocazione della Giunta Comunale in seduta pubblica per l'adozione e l'approvazione dei Piani Attuativi Comunali come previsto dall'articolo 25 della legge regionale 23 febbraio 2007, n. 5, "Riforma dell'urbanistica e disciplina dell'attività edilizia e del paesaggio" come modificata dalla legge regionale 21 ottobre 2008, n. 12, deve avvenire almeno cinque giorni prima del giorno stabilito per la seduta, ponendo all'ordine del giorno gli argomenti da trattare.

L'elenco degli argomenti da trattare è pubblicato all'albo pretorio e sul sito web del Comune, cinque giorni prima del giorno stabilito per la seduta.

## **Articolo 13**

### **Luogo di riunione**

La Giunta Comunale in seduta pubblica si riunisce nella sede comunale presso la sala del Consiglio Comunale.



Qualora giustificati motivi lo richiedano, il Sindaco stabilisce un diverso luogo di riunione nel territorio comunale e ne dà notizia alla cittadinanza con le stesse modalità e termini previsti al precedente art. 1.

#### **Articolo 14**

##### **Presenza e comportamento del pubblico**

Il pubblico che assiste alle sedute pubbliche della Giunta Comunale deve restare nell'apposito spazio riservato, deve tenere un comportamento corretto, astenersi da ogni manifestazione di assenso o dissenso dalle opinioni espresse dai membri della Giunta Comunale o dalle decisioni adottate dallo stesso organo.

I poteri per il mantenimento dell'ordine pubblico nel luogo di riunione spetta al Sindaco o a colui che presiede la Giunta Comunale.

#### **Articolo 15**

##### **Votazioni della Giunta Comunale in seduta pubblica**

Le decisioni sono assunte a scrutinio palese, per alzata di mano, salvo che la legge non disponga modalità di votazione che richiedano lo scrutinio segreto.

#### **Articolo 16**

##### **Adozione e approvazione Piani Attuativi Comunali da parte del Consiglio Comunale**

Preventivamente all'adozione di Piano Attuativo Comunale (PAC), il settore competente in materia urbanistica informa, tramite il Servizio di Segreteria del Comune, tutti i consiglieri comunali dell'intenzione di adottare e approvare un PAC. L'informazione avviene con le stesse modalità utilizzate per la convocazione del Consiglio Comunale.

Qualora nei successivi quindici giorni almeno un quarto dei consiglieri comunali facciano pervenire all'Ufficio Protocollo, anche in forma cumulativa, apposita richiesta scritta che il Piano Attuativo Comunale sia adottato e approvato dal Consiglio Comunale anziché dalla Giunta Comunale, l'argomento relativo all'adozione del PAC verrà inserito all'ordine del giorno della prima seduta consiliare utile.

#### **Articolo 17**

##### **Disposizioni finali**

Si considerano abrogate le disposizioni comunali incompatibili con quanto disciplinato dal presente regolamento, a far data dell'entrata in vigore del medesimo.

Il presente regolamento si intende automaticamente adeguato alle leggi in vigore, limitatamente alle disposizioni eventualmente divenute incompatibili.