

Raccordi procedurali con strumenti urbanistici

(art. 8 capo IV D.P.R. 07/09/2010, n. 160)

DISCIPLINA

DELLE FASI INTERPROCEDIMENTALI DI COMPETENZA COMUNALE

PREMESSA

Il presente documento disciplina la fase preliminare propedeutica all'avvio da parte del SUAP del procedimento di approvazione di progetti comportanti variante urbanistica di cui all'art. 8 del DPR n. 160/2010 e le fasi successive interprocedimentali di competenza comunale

Il Comune di Guardiagrele con deliberazione del Consiglio Comunale del 30/04/2011, n. 12 ha aderito all'Associazione tra Enti Locali per l'attuazione del Patto Sangro Aventino con la condivisione della convenzione del patto stesso comprendente il servizio associato di Sportello Unico per le Attività Produttive ;

Da tale data tutte le pratiche afferenti la localizzazione, realizzazione , trasformazione , ristrutturazione o riconversione , ampliamento o trasferimento nonché cessazione o riattivazione delle attività produttive o di prestazioni di servizio hanno avuto come unico soggetto di riferimento territoriale il SUAP Sangro Aventino con le modalità di cui al Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina dello Sportello Unico per le attività produttive ai sensi dell'art. 38, comma 3, del DL n. 112/2008 convertito nella L. 06/08/2008, n. 133.

Tra i procedimenti indicati nel DPR n. 160/2010 è previsto il caso in cui un progetto per la realizzazione (o modificazione) di un impianto produttivo di beni e servizi richieda "accordi procedurali con strumenti urbanistici" come rubricato all'art. 8 del Regolamento citato . Attualmente risulta che il SUAP Sangro Aventino, per richieste di provvedimento conclusivo tramite conferenza dei servizi, per progetto comportante variante urbanistica adotta la seguente modalità:

- accerta preliminarmente la compatibilità urbanistica con richiesta di parere al Settore IV del Comune di Guardiagrele ;
- se il parere è negativo effettua una valutazione discrezionale circa l'avvio del procedimento comportante variante urbanistica e, se positiva, procede alla indizione della conferenza dei servizi;
- invia al comune le conclusioni della conferenza ovvero i pareri acquisiti per l'avvio del procedimento di valutazione da parte del Consiglio Comunale.

Si riscontra che nella fase preliminare di accertamento di compatibilità tra l'altro non prevista all'art. 8 del DPR n. 160/2010, non sembra venire alla luce ovvero non è richiesta alcuna valutazione preliminare circa la possibilità di avviare il procedimento se non di iniziativa dell'estensore del parere urbanistico preliminare.

Eventuali motivi ostativi circa il raccordo con la strumentazione urbanistica comunale potrebbero emergere solo in sede di conferenza, se indetta .

La competenza del Comune nel procedimento del SUAP è rilevabile attualmente nelle seguenti fasi interprocedimentali :

1. Trasmissione al SUAP del parere preliminare del Responsabile del Settore IV di conformità o non conformità alla norme edilizie e urbanistiche vigenti nel Comune del progetto proposto se già presentata la domanda di indizione della conferenza dei servizi.
2. Rilascio parere in sede di conferenza se indetta ai sensi dell'art. 8, comma 1 del DPR 160/2010 ; parere di alta discrezionalità rispetto al raccordo con la strumentazione urbanistica comunale , soprattutto per le nuove localizzazioni ;
3. Predisposizione della proposta di deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione del progetto comportante variante urbanistica se favorevole l'esito della conferenza , con parere di regolarità tecnica reso ai sensi dell'art.49 e 147 bis del TUEL 267/2000 ed attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa , pubblicazione e divulgazione ai sensi del DIGS 33_2013, art. 39 "Trasparenza dell'attività di pianificazione e governo del territorio";
4. Esame della proposta di variante urbanistica costituita dal verbale della conferenza da parte del Consiglio Comunale .

Risulta che la modalità del SUAP rispetto alla straordinarietà del procedimento di variante urbanistica non consente attualmente un'analisi preliminare di fattibilità prima della iniziativa che, invece, risulta utile ai fini della trasparenza, della semplificazione e dell'efficacia dell'azione amministrativa .

Per i fini sopra indicati sono di seguito individuate e disciplinate le fasi di competenza comunale.

DISCIPLINA

Art. 1 - "Fasi sub procedurali" di competenza comunale

1. Ai fini della trasparenza, della semplificazione e dell'efficacia dell'azione amministrativa rispetto al procedimento di cui all'art. 8 del DPR n. 380/01 si individuano le seguenti fasi di competenza comunale :
 - fase preliminare all'iniziativa di cui al comma 1 dell'art. 8 del DPR n. 160/2010 (facoltativa) ;
 - parere preliminare di conformità urbanistica al SUAP se non richiesta la fase preliminare di cui al punto precedente
 - fase interprocedimentale : parere del Responsabile del Settore comunale competente in sede di conferenza dei servizi indetta dal Responsabile Unico del procedimento dello Sportello Unico per le Attività Edilizie;
 - fase pre/conclusiva ad esito positivo della conferenza dei servizi

Art. 2 – Fase preliminare all'iniziativa

1. Prima della presentazione al SUAP di richiesta di convocazione della conferenza dei servizi ai sensi del comma 1 dell'art. 8 del DPR 160/2010 (iniziativa), l'interessato alla localizzazione, realizzazione , trasformazione , ristrutturazione o riconversione , ampliamento o trasferimento di un' attività produttiva comportante variante urbanistica può proporre al Sindaco la valutazione della proposta preliminare di variante urbanistica costituita da:
 - inquadramento urbanistico e dei vincoli in scala adeguata
 - progetto preliminare costituito da : stato di fatto e di progetto con planovolumetrico in scala adeguata, sezioni schematiche ;
 - relazione descrittiva dell'attività da insediare o esistente con la individuazione delle varianti specifiche contenute nel progetto; individuazioni standards urbanistici rispetto al maggior carico urbanistico;
2. Entro trenta giorni dalla presentazione :
 - Il Responsabile del procedimento istruisce la pratica e verifica la effettiva necessità di variante urbanistica attraverso l'accertamento della conformità o meno della proposta alle norme edilizie ed urbanistiche . In caso di conformità trasmette al richiedente l'esito della verifica .
 - In caso di accertamento di non conformità edilizia ed urbanistica si esprime la giunta comunale sulla prefattibilità di raccordo della proposta con la strumentazione urbanistica comunale vigente e di avvio dell'iniziativa per la variante urbanistica semplificata .
- 3 . La Giunta Comunale con il supporto tecnico del Responsabile del Settore competente esprime la prefattibilità dell'iniziativa rispetto ai seguenti elementi :

- la variante di cui all'art. 8 DPR n. 160/2010 è uno strumento derogatorio, straordinario su cui dovrà esprimersi il Consiglio Comunale che ha la competenza sulla programmazione urbanistica ;
- il Consiglio Comunale ha il potere di rigettare o modificare la proposta di variante urbanistica formulata dalla conferenza dei servizi;
- il procedimento può essere attivato anche in presenza di aree destinate ad insediamenti produttivi , nei casi in cui queste non siano sufficienti o idonee in relazione al progetto presentato o non siano adiacenti all'insediamento, nel caso di ampliamento;
- valutazioni di scenario circa la sussistenza dei presupposti (esistenza di urbanizzazioni primarie, non conflitto con vincoli di tutela o di sicurezza , possibilità di accordi propedeutici);
- individuazione di pareri e documenti utili alla legittimità della proposta di variante urbanistica se l'esito della conferenza è favorevole ;
- eventuali proposte di modifiche al progetto preliminare;

4 La deliberazione della Giunta Comunale è trasmessa all'interessato e se l'esito è positivo lo stesso avvierà l'iniziativa di richiesta di indizione della conferenza dei servizi al SUAP per l'avvio del procedimento di cui al comma 1 dell'art. 8 DPR n. 160/2010 allegando il parere preliminare di cui al precedente comma che supera la richiesta di parere preliminare sulla conformità edilizia e indica utili elementi di valutazione per la indizione della conferenza dei servizi .

5 Comunque sia l'esito della fase preliminare lo stesso non è impeditivo all'iniziativa dell'interessato al SUAP con le modalità correnti .

Art. 3 – Parere preliminare di conformità urbanistica al SUAP

3. Se non richiesta dall'interessato la fase preliminare di cui all'articolo precedente , ma chiede direttamente la indizione della conferenza dei servizi ai sensi del comma 1 dell'art. 8 del DPR n. 160/2001, il Responsabile del Settore Competente e/o del procedimento , su richiesta del SUAP, entro trenta giorni da essa, rilascia il parere tecnico di conformità o di non conformità urbanistica dell'intervento alle norme edilizie ed urbanistiche .

Art. 4 - Fase interprocedimentale : parere del Responsabile del Settore comunale in conferenza dei servizi indetta dal Responsabile Unico del Procedimento dello SUAP.

1. Per l'esame e parere comunale in conferenza dei servizi , l'interessato allega alla richiesta al SUAP di indizione della conferenza dei servizi la seguente documentazione:

Progetto definitivo costituito da :

INQUADRAMENTO

- stralcio aero-fotogrammetrico del Comune di Guardiafrede in scala 1:5000/1:2000, con l'individuazione dell'area dell'intervento;
- stralcio cartografico degli strumenti urbanistici vigenti comunali e di pianificazione sovracomunale
- estratto di mappa catastale in scala 1:1000 o 1:2000;
- documentazione fotografica a colori dello stato dei luoghi, con planimetria riportante indicati i punti di vista

PROGETTO

- relazione tecnico-descrittiva dell'intervento con verifica dimostrativa del soddisfacimento degli standard urbanistici previsti dalle normative vigenti, completa del computo dei volumi e/o delle superfici del manufatto e degli elementi fisici (parametri edilizi e urbanistici) costituenti variante urbanistica .
- tavola delle reti tecnologiche, degli allacci ai servizi pubblici, delle fosse di depurazione biologiche, del sistema di smaltimento delle acque bianche e nere e dei relativi allacciamenti con l'indicazione delle reti duali e dei presidi da adottare ai fini del risparmio idrico nel rispetto dell'art. 98 del D.Lgs. 152/06 "norme in materia ambientale" e dei criteri di applicazione individuati con Deliberazione di Giunta Comunale N° 91 del 10.05.2007;
- rilievo e rappresentazione planimetrica di progetto dell'area interessata, per una estensione sufficientemente vasta in relazione all'intervento, in scala 1:200/500, recante:
 - le quote del terreno e le distanze riferite ad un caposaldo certo,
 - l'esatto posizionamento plano altimetrico dell'opera,
 - le distanze dai fabbricati, dalle strade, dai confini, da eventuali funivie, elettrodotti, fiume torrenti, fossi, eventuali acque pubbliche e da ogni altro elemento significativo;
 - i riferimenti agli accessi ed alla viabilità pubblica e privata,
 - la sistemazione del lotto con le aree riservate a parcheggio, a verde e le aree pavimentate;
- sezioni del terreno quotate di stato attuale, progetto e raffronto con evidenziate le variazioni altimetriche in scala minima 1:200;
- piante di tutti i piani e della copertura con l'indicazione delle destinazioni di ogni singolo vano, della relativa superficie utile ;
- sezioni, almeno due significative, del manufatto in scala 1:100 quotato sia internamente che esternamente e con lo spessore dei solai;
- prospetti su tutti i fronti del fabbricato in scala 1:100 quotati esternamente su tutti i lati;
- elaborati grafici relativi alle urbanizzazioni ed alla viabilità esistenti o da realizzare;
- indagine geologica e relazione geotecnica in conformità alla vigente legislazione in materia, con esplicito riferimento alla fattibilità dell'opera in riferimento all'eventuale realizzazione della fossa biologica di cui occorrerà allegare scheda tecnica dell'impianto;
- se necessario computo metrico delle opere da realizzare, ai fini dell'applicazione del contributo di costruzione quando dovuto;
- documentazione relativa al superamento delle barriere architettoniche con grafico esplicativo della conformità del progetto ai requisiti dovuti di adattabilità o visitabilità o accessibilità;

PER INTERVENTI SU EDIFICI PRODUTTIVI ESISTENTI dovrà essere prodotta, in allegato all'istanza, oltre alla documentazione di progetto la seguente documentazione : rilievo in scala 1:100 dello stato di fatto dell'edificio

comprendente piante, sezioni e prospetti opportunamente quotati e con indicati i riferimenti altimetrici, le quote di ogni solaio e le altezze totali dell'edificio; dovranno essere rappresentati tutti i piani, con indicate le destinazioni d'uso dei vani;

- nel caso il progetto preveda contestualmente interventi su aree esterne dovrà essere prodotta anche la documentazione contemplata per le nuove costruzioni.

IN CASO DI DOTAZIONE DI NUOVI STRANDARDS URBANISTICI PER LE PARTI IN VARIANTE :

progetto definitivo delle urbanizzazioni primarie di uso pubblico

PER TUTTI GLI INTERVENTI :

- Dichiarazione motivata del tecnico progettista delegato di non necessità della Valutazione di Impatto Ambientale ai sensi del DLgs n. 152/2006 ;
 - Dichiarazione di non necessità della Valutazione di incidenza se nei pressi delle aree SIC o ZPS o valutazione di Incidenza in caso di necessità ;
 - Documentazione tecnico geologica per il parere del Genio Civile Regionale - Chieti ai sensi dell'art 89 del DPR n. 380/2001 e ammissibilità ai sensi del comma 5 art. 19 L.R. n. 28/11 come sostituito dall'art. 2, L.R n. 53/2012 e successivamente modificato con l'art. 50, comma 1, LR n. 2/2013 costituita da
 - Relazione geologica di fattibilità
 - Microzonazione sismica dovuta ai sensi dell'art. 19, comma 5 della L.R. n. 28/2013 redatto in attuazione agli indirizzi statali e regionali in materia da allegare alla richiesta di parere di cui all'art. 89 del DPR n. 380/2001".
2. Il Funzionario competente rappresentante del Comune di Guardiagrele ,rilascerà il parere secondo le modalità di cui al capo IV della legge n. 241/90 .
 3. Il Responsabile del procedimento del Comune di Guardiagrele provvederà a pubblicare all'albo pretorio e sul sito istituzionale del Comune tutti gli atti della conferenza dei servizi che pervengono dal SUAP.

Art. 4 – Fase pre/conclusiva ad esito positivo della conferenza dei servizi

1. Qualora l'esito della conferenza dei servizi comporti la variazione dello strumento urbanistico comunale ed il verbale viene inviato al Sindaco ed al Presidente del Consiglio Comunale , si dà avvio alla fase pre/conclusiva .
2. Il Responsabile del Settore comunale competente, nei termini di giorni trenta dalla trasmissione dell'esito della conferenza , verifica la sussistenza dei requisiti di regolarità tecnico amministrativa e di regolarità e correttezza dell'azione amministrativa e predispone la proposta di deliberazione consiliare acquisendo eventuali pareri interni.
3. La proposta di variante urbanistica ovvero i documenti conclusivi della conferenza dei servizi unitamente al progetto sono pubblicati all'Albo Pretorio e sul sito istituzione del Comune per giorni trenta , ai fini e per gli effetti dell'art. 39 del DLgs n. 33/2013 .
4. Successivamente alla pubblicazione si esprime il Consiglio Comunale nella prima seduta utile.
5. La deliberazione del Consiglio Comunale è trasmessa al SUAP per il provvedimento conclusivo.