

Regione Emilia-Romagna



Comune di Mercato Saraceno

[Home](#) / [Servizi](#) / [Catasto E Urbanistica](#)[/ Presentazione Piano Urbanistico Attuativo \(PUA\) Di Iniziativa Privata Al Comune](#)

Presentazione Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata al Comune

Servizio attivo

I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) sono gli strumenti urbanistici di dettaglio per dare attuazione agli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione, disposti dal POC qualora esso stesso non ne assuma i contenuti.

Argomenti

Urbanizzazione

A chi è rivolto

Tutti i cittadini

Come fare

I proprietari possono presentare il PUA inoltrando richiesta di approvazione al Sindaco. Tale richiesta deve essere firmata dai proprietari o aventi titolo e dal/dai progettisti abilitati. Alla richiesta sono allegati gli elaborati indicati al precedente art. 5.2. Qualora il PUA apporti variante al POC, le variazioni dovranno essere adeguatamente evidenziate negli elaborati di progetto.

A seguito della presentazione della domanda, l'ufficio abilitato a riceverla comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento.

Il responsabile del procedimento verifica:

- a) Che la documentazione presentata sia completa di tutti gli elementi necessari;
- b) Che gli elaborati tecnici siano regolarmente sottoscritti da un tecnico abilitato;
- c) Che la proposta di Piano sia conforme al RUE e al POC, ovvero comporti varianti a quest'ultimo comunque non in contrasto con il PSC;
- d) Se siano stati allegati i pareri e le autorizzazioni preventive necessarie, provvedendo a reperire quelli mancanti anche tramite la convocazione di una conferenza di servizi. I lavori della conferenza di servizi devono essere conclusi comunque entro il termine perentorio di trenta 30 giorni.

In caso di carenza o irregolarità dei documenti previsti sono richieste le necessarie integrazioni o modifiche sospendendo il termine di cui al successivo comma 5.

Il termine decorre nuovamente dalla data di ricevimento delle integrazioni o modifiche richieste o dei pareri ed autorizzazioni necessarie.

Il responsabile del procedimento cura l'istruttoria e acquisisce il parere della CQAP.

Entro il termine perentorio di 60 giorni dalla data di presentazione dell'istanza, completa della necessaria documentazione, il Comune procede al deposito o al preavviso di diniego dello stesso.

Il PUA è depositato per 60 giorni presso la Sede Comunale, dandone avviso sul sito informatico del Comune. Entro tale termine chiunque può formulare osservazioni.

Il PUA contestualmente al deposito viene trasmesso alla Provincia, la quale, entro il termine perentorio di 60 giorni dalla data di ricevimento, può formulare osservazioni in merito agli aspetti geologici e sismici, nonché per il parere in merito all'assoggettabilità a VAS del Piano ai sensi del Dlgs 4/2008 e della L.R. 20/2000 e relativamente a previsioni di piano che contrastano con i contenuti del PSC, del POC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello superiore.

Il Comune è tenuto, in sede di approvazione, ad adeguare il piano alle osservazioni formulate ovvero ad esprimersi sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate.

Copia integrale del piano approvato è depositata presso il Comune per la libera consultazione.

L'avviso dell'avvenuta approvazione del piano è pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione.

Dell'approvazione è data altresì notizia con avviso su almeno un quotidiano a diffusione locale o secondo le procedure stabilite dalla legislazione vigente in materia.

Il piano entra in vigore dalla data di pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso dell'approvazione.

La convenzione è stipulata e trascritta successivamente all'approvazione del piano a cura e spese del soggetto attuatore. Prima della stipula e della trascrizione della convenzione non possono essere rilasciati permessi di costruire relativi alle opere di urbanizzazione e/o agli interventi edilizi previsti dal piano stesso. Nel caso al PUA sia stato attribuito valore di permesso di costruire per tutti o in parte degli interventi previsti, tale permesso non potrà essere

rilasciato prima della sottoscrizione e trascrizione della citata convenzione.

Sono fatte salve le diverse norme procedurali di approvazione stabilite da leggi nazionali o regionali con riguardo a specifici tipi di Piani Urbanistici Attuativi.

Cosa serve

Per attivare il servizio occorre:

- ELABORATI RELATIVI ALLO STATO DI FATTO: a) Stralcio dello strumento urbanistico vigente e delle relative normative; b) Planimetria dello stato di fatto alla scala 1:500 comprendente: - il rilievo plano-altimetrico della zona con individuazione di un caposaldo fisso di riferimento; - il rilievo delle costruzioni e dei manufatti esistenti; - il rilievo degli impianti tecnologici e/o di distribuzione a rete e la graficizzazione delle eventuali fasce di protezione, rispetto e servitù; - viabilità e toponomastica, incluse le piste ciclabili e i percorsi pedonali; - eventuali vincoli derivanti da disposizioni legislative di carattere archeologico, monumentale, storico-testimoniale, ambientale, paesaggistico, idrogeologico, fluviale, stradale, cimiteriale, di rispetto di elettrodotti, gasdotti ecc.; - rilievo del verde esistente con la indicazione di tutte le essenze legnose e del relativo diametro rilevato a un metro dal colletto e indicazione di eventuali filari o essenze vincolate; c) Sezioni e profili del terreno in scala 1:500 eseguiti nei punti più rilevanti sia trasversalmente che longitudinalmente (almeno quattro); d) Estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici in scala 1:2.000, nonché elenco catastale delle proprietà e, nel caso dei piani attuativi di iniziativa pubblica, elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare;

e) Sovrapposizione al rilievo dei confini catastali e di POC; f) piante schematiche di tutti i piani degli edifici esistenti in scala 1:200 per i PUA in cui è prevista la ricostruzione della SUL esistente. Potranno essere utilizzate anche le planimetrie catastali, eventualmente aggiornate nelle destinazioni; g) Documentazione fotografica dell'area d'intervento estesa all'ambito di riferimento come individuato nella planimetria dello stato di fatto, comprendente l'indicazione dei punti di ripresa fotografica;

- ELABORATI DI PROGETTO: h) Planimetria di progetto su base cartografica a curve di livello in scala adeguata (1:500 - 1:1.000), estesa all'intero ambito di riferimento e che comprenda edifici/aree limitrofe esterne al perimetro, con indicazione: - della delimitazione dei lotti edificabili e delle aree di sedime dei fabbricati con relativa numerazione; - del posizionamento indicativo degli accessi carrai ai lotti e degli spazi di parcheggio privati; - della distribuzione dei volumi con l'indicazione delle sagome di ingombro massimo, delle altezze massime, delle distanze dai confini e dalle strade; - delle strade di accesso e di distribuzione interna al comparto, i marciapiedi; le piazze ed i percorsi pedonali ciclabili e gli spazi di parcheggio con indicazione della relativa segnaletica e toponomastica delle eventuali nuove vie; - degli spazi destinati alla collocazione dei contenitori per la raccolta dei rifiuti; - delle tabelle di computo dei dati tecnici relativi ai parametri urbanistici ed edilizi di progetto delle destinazioni d'uso e raffronto con le prescrizioni normative; - delle soluzioni tecniche necessarie all'abbattimento delle barriere architettoniche; - di eventuali altre opere, manufatti, reti, servizi, attrezzature, ecc. previste dal POC; - dell'indicazione delle fasce di rispetto (corridoi) derivanti da cabine e linee elettriche sia esistenti che per nuovi tracciati in relazione agli adempimenti

dettati della Lr 30/2000; - della suddivisione tra aree di standard e le aree aggiuntive allo standard; - dell'eventuale utilizzazione di locali e spazi interrati; - dei parcheggi tra pubblici, privati e di uso pubblico (se previsti); - dei percorsi e gli spazi pubblici in rapporto all'accessibilità da parte di persone con difficoltà di deambulazione; - per i Piani di recupero gli elaborati dovranno evidenziare l'intervento proposto sugli edifici esistenti o l'ingombro e il numero dei piani degli edifici di nuova costruzione, nonché le aree pubbliche o destinate ad usi pubblici; i) Sezioni e profili in scala adeguata (1:500 - 1:1.000) quotati, eseguiti nei punti più rilevanti sia trasversalmente che longitudinalmente (almeno quattro) estesi a tutto l'ambito di intervento e che comprendano edifici/aree limitrofe esterne al perimetro, con l'indicazione delle tipologie edilizie; j) Tipologie edilizie con prospetti e sezioni in scala 1:200 e relative destinazioni d'uso e indicazione delle altezze massime degli edifici; k) Rappresentazione tridimensionale dell'intervento inserito nel contesto o fotoinsertimenti (rendering), redatti da punti di vista significativi; l) Schemi preliminari degli impianti tecnici e delle reti tecnologiche quali acquedotto, gas, fognatura ed impianti di depurazione, energia elettrica, eventuale teleriscaldamento e rete telefonica, e modalità di allacciamento alle reti pubbliche, ivi compresa la definizione di eventuali infrastrutture indotte di carattere generale; gli elaborati di progetto dovranno altresì evidenziare l'eventuale coinvolgimento del territorio di comuni limitrofi nella realizzazione di infrastrutture di carattere generale indotte dal progetto. La documentazione di cui sopra andrà prodotta secondo le modalità stabilite da ciascun Ente gestore; m) Individuazione delle aree e delle opere pubbliche da cedere comprendente: - l'individuazione su base cartografica a curve di livello delle aree ed

opere di urbanizzazione primaria, con specificazione delle superfici di ogni area elementare, suddivise per le singole funzioni (strade e marciapiedi, verde, parcheggi ecc.); - l'individuazione su base cartografica a curve di livello delle aree ed opere di urbanizzazione secondaria con specificazione delle superfici di ogni area elementare, suddivisa per le singole funzioni (aree di interesse comune ecc.); - l'eventuale individuazione delle aree per la realizzazione di edilizia residenziale sociale; n) Calcolo e progetto dei dispositivi per il rispetto dell'invarianza idraulica; o) Progetto delle aree a verde pubblico attrezzato con i necessari arredi funzionali; p) Relazione illustrativa comprensiva: - della previsione di spesa occorrente per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per la segnaletica stradale, le reti e gli impianti tecnologici; - verifica degli indicatori di sostenibilità; - confronto degli indici di progetto con gli indici del POC; - tabella dei dati di progetto contenente: superficie territoriale, superficie fondiaria e superficie complessiva edificabile massima suddivisa per ciascuna unità di intervento e per le destinazioni d'uso previste, superficie permeabile minima complessiva e suddivisa per unità di intervento, quantificazione e destinazione delle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico; numero degli abitanti o degli addetti insediabili; numero delle unità immobiliari residenziali e/o produttive; - descrizione delle caratteristiche funzionali, formali e tecniche dell'intervento in rapporto al contesto ambientale; - l'illustrazione delle fasi di attuazione del piano; - valutazioni tecniche dei percorsi e degli spazi pubblici riferite all'accessibilità da parte di persone con difficoltà di deambulazione; - valutazione previsionale del clima acustico e/o di impatto acustico; - analisi, relativamente alla normativa antisismica (L 64/1974 e successive

modifiche), delle altezze degli edifici in rapporto alle larghezze stradali; q) Relazione geologica e analisi geotecnica del terreno e analisi di risposta sismica locale; r) Vas e/o verifica di assoggettabilità; s) Documentazione di impatto acustico e documentazione revisionale del clima acustico (se prevista); t) Norme urbanistiche ed edilizie con particolare riguardo alla precisazione di: - parametri urbanistico / edilizi di singoli lotti; - destinazioni d'uso; - modalità di arredo degli spazi pubblici; - verifica/individuazione degli indicatori di monitoraggio (se indicati nel POC); u) Schema di convenzione, che dovrà tra l'altro contenere: - le modalità ed i tempi della cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione, per la realizzazione dell'ERS e comunque per la costruzione della città pubblica; - il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare a cura del Comune ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e a spesa del concessionario, le relative garanzie finanziarie e gli elementi progettuali delle opere da eseguire, le modalità di controllo sulla loro esecuzione nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune; - l'eventuale determinazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione degli immobili; - ulteriori elementi necessari per una corretta attuazione degli interventi previsti. v) Dichiarazione del responsabile del settore urbanistico attestante che il PUA in questione ricade o meno: all'interno di zone dichiarate beni paesaggistici e ambientali ai sensi del D.lgs 42/2004; all'interno di zone soggette a vincolo idrogeologico - forestale; all'interno di ambiti storici o in area d'interesse ambientale; in area soggetta a consolidamento dell'abitato; in area dichiarata sismica; w) Previsione di spesa suddivisa per categorie di opere; x) Pareri da acquisire prima dell'approvazione del PUA: - parere

preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco (in conformità all'articolo 27 della legge 1570/1941); - autorizzazione della Provincia o dell'ANAS, nel caso in cui il piano preveda l'apertura di nuovi accessi carrai rispettivamente su strade provinciali o statali o preveda l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade; - pareri preventivi dell'Azienda USL e dell'ARPA, sotto il profilo sanitario e igienico – ambientale; - pareri degli enti gestori: Hera, Telecom, Metano San Clemente, LLPP; - altri nulla-osta ed autorizzazioni di organi diversi dal Comune, qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici; y) Qualora il PUA abbia gli effetti ed il valore di PdC, per tutti o parte degli interventi previsti, per le medesime dovrà inoltre essere prodotta anche la documentazione di cui al precedente art. 2.16.

Cosa si ottiene

Presentazione Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata al Comune

Tempi e scadenze

Rivolgersi all'ufficio di competenza

Accedi al servizio

Uffici che erogano il servizio



Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica
Piazza Mazzini 50, 47025

Condizioni di servizio

Per conoscere i dettagli di scadenze, requisiti e altre informazioni importanti, leggi i termini e le condizioni di servizio.

 [Termini e condizioni di servizio \(PNG 98.85 kB\)](#)

Contatti

Ufficio Edilizia e Urbanistica

Telefono: 0547699709

Telefono: 0547699730

E-mail: edilizia@comune.mercatosaraceno.fc.it

E-mail: urbanistica@comune.mercatosaraceno.fc.it

Unità organizzativa responsabile

Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica

Piazza Mazzini 50, 47025

Argomenti:

[Urbanizzazione](#)

Descrizione

I PUA possono assumere, in considerazione degli interventi previsti, il valore e gli effetti dei seguenti piani o programmi:

- a) I piani particolareggiati e i piani di lottizzazione, di cui agli artt. 13 e 28 della L 1150/1942
- b) I piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla L 167/1962;
- c) I piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della L 865/1971;
- d) I piani di recupero di cui alla L 457/1978;
- e) I programmi integrati di intervento di cui all'art. 16 della L 179/1992;
- f) I programmi di recupero urbano di cui all'art. 11 del DL 398/1993, convertito dalla L 493/1993.

Per le opere pubbliche e di interesse pubblico la deliberazione di approvazione del PUA comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere ivi previste.

Il Comune può stabilire il ricorso al PUA per dare attuazione ai progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane previsti dal POC ai sensi della lettera a) del comma 8 dell'art. 30 della Lr 20/2000.

Il programma di riqualificazione urbana, di cui all'art. 4 della Lr 19/1998, assume il valore e produce gli effetti del PUA.

In sede di approvazione del PUA il Comune può attribuire all'atto deliberativo valore di permesso di costruire, per tutti o parte degli interventi previsti, a condizione che sussistano tutti i requisiti dell'opera e siano stati ottenuti i pareri, le autorizzazioni ed i nulla osta cui è subordinato il rilascio del titolo

abilitativo. Le eventuali varianti al permesso di costruire, relative a tali interventi, possono essere rilasciate, a norma delle disposizioni vigenti, senza la necessità di pronunce deliberative, assoggettando l'intervento al titolo abilitativo corrispondente.

Al fine di disciplinare i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dal PUA, è stipulata una apposita convenzione.

Prima della presentazione del PUA, il soggetto proponente può richiedere un esame preliminare. Alla richiesta, avanzata al dirigente del Settore interessato, deve essere allegato:

- estratti di mappa catastali riferiti all'intera area;
- titolo di proprietà;
- dichiarazioni sostitutive di notorietà dei proprietari proponenti (in sostituzione del titolo di proprietà);
- elenco dei proprietari non proponenti;
- Planimetria con verifica delle aree comprese nel perimetro del comparto differenziate per proprietà e relative quantificazioni percentuali;
- documentazione fotografica;
- planimetria generale di inquadramento dell'area nel contesto, in scala 1:2.000 o 1:5.000;
- schema progettuale con identificazione degli accessi e della distribuzione interna, in scala 1:500 o 1:1.000;
- indicazione delle tipologie edilizie;
- parere di Hera che attesti la fattibilità a breve termine, dello stesso intervento, in relazione allo stato delle reti idriche, energetiche e fognarie.

Costi

La presentazione della domanda prevede il pagamento dei diritti di segreteria pari a € 500,00 e se variante a PUA € 300,00

Il versamento dei diritti di segreteria può essere effettuato tramite il servizio **[pagoPA](#)**

Procedure collegate all'esito

Ufficio Edilizia privata e Urbanistica Piazza Mazzini, 50
Mercato Saraceno 47025 (FC) Orari:

- Mercoledì 8.30 - 13.00 (previo appuntamento)

- Venerdì 8.30 - 13.00 (previo appuntamento)

Ulteriori informazioni

Collegamenti

[Modulistica di competenza dell'AUSL](#)

Normativa

[Regolamento del Comune di Mercato Saraceno -
Regolamento Urbanistico Edilizio - RUE](#)

Modulistica

 [Delibera di G.C. n. 101 del 09/11/2017](#)

Ultimo aggiornamento: 15/01/2024, 15:18

Contenuti correlati

Servizi	Documenti	Notizie	Aree tematiche
San zio...	Reg ol...	PRO GE...	Acq uis...
Inst all...	Reg ol...		Acc or...
Ordi na...	Reg ol...		
Ordi na...	Reg ol...		
Vedi altri 	Vedi altri 		

6

2

Quanto sono chiare le informazioni su questa pagina?



Contatta il comune

 [Leggi le domande frequenti](#)

 [Richiedi assistenza](#)

Problemi in città

 [Segnala disservizio](#)