

CRITERI DI AMMISSIBILITA' DEI PROGETTI IN VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI AI SENSI DELL'ART. 5 D.P.R. 447/1998

1. La procedura relativa a progetti in variante agli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 447/1998 è rivolta alle attività produttive, così definite dall'art. 1, comma 1 e 1- bis, secondo cui rientrano tra gli impianti produttivi di beni e servizi le attività agricole, commerciali e artigiane, le attività turistiche e alberghiere, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari, i servizi di telecomunicazioni.
2. Dovrà pertanto essere documentato il rapporto di connessione tra il soggetto proponente l'istanza e il titolare dell'attività produttiva, qualora si tratti di soggetti diversi.
3. Poiché la procedura di cui trattasi è da considerarsi a carattere straordinario, dovrà essere data giustificazione e motivazione esplicita della richiesta di variante, in relazione alle esigenze produttive, come sopra definite.
4. Ai sensi dell'articolo 97 comma 3 della L.R .n. 12 /2005 e s.m.i., possono essere approvati i progetti compatibili con previsioni prevalenti del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;
5. I presupposti necessari per l'attivazione della procedura in oggetto sono da ricondursi a:
 - Conformità del progetto alle norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro.
 - Inesistenza di aree destinate all'insediamento di impianti produttivi, ovvero insufficienza di queste in relazione al progetto presentato.
6. La verifica dell'inesistenza di aree destinate dallo strumento urbanistico all'insediamento di impianti produttivi, dovrà essere effettuata dagli uffici comunali competenti, prendendo in considerazione destinazione d'uso, accessibilità, caratteristiche ed estensione delle aree disponibili, in ordine alla specificità del progetto presentato.
7. Il Progettista incaricato dal Proponente potrà inoltrare, contestualmente alla presentazione del progetto, apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 445/2000 in merito alla conformità del progetto alle norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro, ai fini dell'attivazione della procedura.
8. Qualora il progetto presentato richieda variante ai parametri edilizi ed urbanistici, previsti dalle norme tecniche di attuazione del piano, si verificano le seguenti condizioni:
 - **Nuovi insediamenti in variante per diversa destinazione d'uso:**
 - a. Se il nuovo insediamento interessa un'area già edificata, verranno applicati:
 - i parametri della Zona B4 per attività produttiva di beni e servizi;

- i parametri della Zona B6 per attività turistico- ricettiva, fatte salve eventuali deroghe normativamente previste;

b. Se il nuovo insediamento interessa un'area libera , verranno applicati:

- i parametri della Zona D1 per attività produttiva di beni e servizi;

- i parametri della Zona C1 per attività turistico- ricettiva, fatte salve eventuali deroghe normativamente previste;

- **Insedimenti in ampliamento:**

c. In caso di ampliamento orizzontale su area già edificata verranno applicati:

- i parametri della Zona B4 per attività produttiva di beni e servizi;

- i parametri della Zona B6 per attività turistico- ricettiva, fatte salve eventuali deroghe normativamente previste;

d. In caso di ampliamento orizzontale su area libera, verranno applicati:

- i parametri della Zona D1 per attività produttiva di beni e servizi;

- i parametri della Zona C1 per attività turistico- ricettiva, fatte salve eventuali deroghe normativamente previste;

e. Per quanto attiene le aree edificate comprese in zona A1 sarà ammesso il ricorso alla procedura di cui trattasi, nel caso in cui le medesime aree non presentino le caratteristiche qualitative delle zone storiche.

9. Sono escluse dall'ambito di applicazione della procedura di cui trattasi le aree destinate dagli strumenti urbanistici comunali ad attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e generale, fatte salve le aree in adiacenza ad aree produttive in attività da almeno 5 anni, per le quali il relativo vincolo è decaduto ai sensi di legge.

10. I progetti in variante agli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 447/1998, dovranno obbligatoriamente prevedere a carico del richiedente tutte le opere di urbanizzazione essenziali a dotare gli immobili e le aree dei servizi di interesse collettivo, nella misura prevista dalla normativa Comunale vigente.

In caso di accertata impossibilità del reperimento totale o parziale di aree da destinare alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria o secondaria, il Comune può accettare la monetizzazione totale o parziale delle aree mancanti, al valore di mercato computato dall'Ufficio Tecnico estimativo del Comune.

11. Sono esclusi dalla procedura di cui all'art. 5 D.P.R. 447/1998, i progetti inerenti a medie e grandi strutture di vendita, così come definite dal Decreto legislativo 114/1998, in quanto soggette a specifica normativa regionale e nazionale.
12. Ai sensi dell'art. 97 c. 5-bis della legge regionale 12/2005 e s. m. i., prima della definitiva approvazione del progetto in variante ad opera del Consiglio Comunale, il Proponente deve sottoscrivere un atto unilaterale d'obbligo/convenzione con il quale si impegna a realizzare l'intervento secondo i contenuti e gli obiettivi prefissati, nonché a iniziare i relativi lavori entro 9 mesi dal perfezionamento della variante, decorsi i quali il Sindaco dichiara l'intervenuta decadenza del progetto ad ogni effetto, compreso quello di variante urbanistica.
13. I lavori di cui al progetto approvato, comprensivi di eventuali opere di urbanizzazione, dovranno essere conclusi entro 3 anni dalla data di inizio lavori;
14. A fine lavori, ovvero a seguito di collaudo delle opere di urbanizzazione, dovrà essere presentata idonea dichiarazione di agibilità, come previsto dalla D.G.R. n. VIII/4502 del 03/04/2007.
15. L'attività produttiva di cui al progetto approvato dovrà avere inizio entro e non oltre 6 mesi dalla presentazione della dichiarazione di agibilità dell'immobile, previa ottenimento di eventuali autorizzazioni necessarie.
16. In caso di vendita dell'immobile realizzato a seguito dell'approvazione di progetto comportante variante agli strumenti urbanistici, dovrà essere garantita la continuità della destinazione produttiva, nell'ambito del medesimo settore.
17. Tenuto conto della straordinarietà della procedura di variante agli strumenti urbanistici, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. n. 447/1998, l'Amministrazione Comunale auspica che i soggetti promotori di iniziative comportanti variante al P.R.G. godano del necessario supporto delle Associazioni di categoria.