



NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

AGGIORNATO ALL'ANNO 2013

ALLEGATO E

**PIANI ATTUATIVI COMUNQUE DENOMINATI
E INTERVENTI EDILIZI DIRETTI**

Elaborazione: Arch.tto Simona del Bianco

Coordinamento : Servizio Urbanistica-Ambiente Comunale

ALLEGATO E

PROCEDURE E DOCUMENTAZIONE PER APPROVAZIONE PIANI ATTUATIVI COMUNQUE DENOMINATI E INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

ART.10 1 PIANI ATTUATIVI

1. L'attuazione dello strumento urbanistico generale avviene mediante l'approvazione di piani particolareggiati o altri piani attuativi che consentono successivi interventi edilizi diretti. In mancanza di piani attuativi redatti ad iniziativa del comune, i privati possono presentare progetti di piani di lottizzazione da convenzionarsi ai sensi di legge.
2. La legge e le norme di attuazione dello strumento urbanistico generale stabiliscono i casi nei quali il rilascio dell'autorizzazione alla lottizzazione convenzionata deve precedere il rilascio dei permessi di costruire.
3. L'approvazione del piano di lottizzazione e' subordinata alla stipula tra il comune e i proprietari interessati con oneri a totale carico dei lottizzanti, di una convenzione avente i contenuti di cui all'art.10 33, comma 2 della L.R. 34/92 e s.m.i.
4. Per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno essere redatti da professionista abilitato i progetti esecutivi in conformità alle prescrizioni emanate dall'autorità comunale, costituiti da calcoli e disegni costruttivi dei particolari delle opere da realizzare.
5. Tutte le opere debbono essere eseguite sotto la sorveglianza del direttore dei lavori e l'alta sorveglianza dell'ufficio tecnico del comune.
6. A fine lavori, il direttore dei lavori redige il certificato di regolare esecuzione, fermo restando che il Comune può provvedere al collaudo delle opere prima della loro acquisizione.
7. Gli standard urbanistici previsti dal vigente PRG per le singole aree soggette a Piano Attuativo sono inderogabili e posso essere, rispetto alle previsioni del PRG riarticolati all'interno dell'area del Piano sulla base delle indicazioni vincolanti del Servizio Urbanistica-Ambiente e dell'Servizio Tecnico Comunale.
8. Gli standard a verde, per spazi pubblici, per parchi, gioco, sport ed attrezzature generali, salvo possibilità di monetizzazione, devono essere realizzati per garantire la loro effettiva utilizzazione in rapporto alle capacità insediative del piano. Non è consentito prevedere verde o aree pubbliche in aree residue o poco fruibili per la collettività.
9. E' possibile la sola monetizzazione degli standard a verde e spazi pubblici per la parte eccedente la previsione del PRG, rispetto al minimo stabilito dal D.M. 1444/68 e dall'art.21 della L.R.34/92 e s.m.i.
10. Gli standard se ed in quanto monetizzati non possono poi essere oggetto di identica previsione nel piano attuativo ma tali aree vanno a incrementare il Verde Privato e comunque non possono essere destinate a fini edificatori.
11. Il comune, in deroga a quanto previsto al punto 9, sulla base di proprie valutazioni, può convenire con il lottizzante, in sostituzione della cessione e approntamento di aree per l'urbanizzazione secondaria, il versamento di una somma corrispondente al valore della quota delle aree ed opere stesse, in tutti quei casi in cui la cessione delle aree sia ritenuta non necessaria per la realizzazione di ulteriori urbanizzazioni secondo quanto stabilito dalla Giunta Comunale.

ART.10 2 DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLA DOMANDA PER L'APPROVAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO

1. La domanda in carta da bollo di approvazione del piano di lottizzazione convenzionata e' diretta allo sportello unico per l'edilizia sulla modulistica appositamente predisposta dallo stesso e deve essere

corredata dai documenti e dai disegni sottoelencati prodotti anche in formato digitale per la pubblicazione sul sito del Comune:

- a) estratto dello strumento urbanistico generale interessante la zona da lottizzare;
- b) estratto di mappa catastale delle particelle interessate all'intervento, con certificato catastale delle proprietà ricadenti nel territorio interessato dal piano, con indicazione di quelle soggette eventualmente ad esproprio;
- c) planimetria catastale, in duplice copia, estesa ad una zona per una profondità di ml. 200, aggiornata con i fabbricati esistenti, con l'indicazione dell'area interessata, le altezze e le caratteristiche dei fabbricati contermini, i nomi dei proprietari delle aree confinanti, le strade vicinali, comunali o provinciali (con relativi nomi) che attraversano o lambiscono l'area interessata; lo stato di fatto delle attrezzature e delle opere di urbanizzazione esistenti;
- d) la precisazione delle destinazioni d'uso delle singole aree, l'individuazione delle unità d'intervento e l'individuazione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria, se previste da realizzare;
- e) piano quotato, in duplice copia, del terreno nel rapporto 1:500 con curve di livello ad equidistanza non superiore a m. 1,00 riferite al capisaldi dell'IGM e della carta tecnica regionale, indicante anche le eventuali servitù e il rilievo delle alberature e della vegetazione esistenti, nonché l'essenza delle stesse;
- f) planimetria, in duplice copia, adeguatamente quotata nel rapporto 1:500 dell'intervento progettato, riportante:
 - le aree e le opere da destinare all'urbanizzazione primaria;
 - le aree e le opere da destinare all'urbanizzazione secondaria;
 - la eventuale suddivisione in lotti dettagliatamente quotati;
 - l'ingombro massimo degli edifici da costruire su ciascun lotto, la distanza del perimetro dal confine più prossimo e quella reciproca fra i vari edifici circostanti. Tale ingombro massimo ha valore prescrittivo solo per quanto riguarda le minime distanze degli edifici dai confini e tra di loro, ma ai fini della progettazione architettonica, ha valore indicativo, salvo diversa esplicita prescrizione contenuta nella convenzione e relative previsioni planovolumetriche;
- g) una tabella dimostrativa del rispetto degli standards urbanistici, con calcoli planovolumetrici per la verifica della conformità del progetto agli indici del piano regolatore vigente riportati nelle tavole di progetto;
- h) profili altimetrici, in duplice copia, nel rapporto 1:500 dei fabbricati previsti e profili regolatori nel rapporto 1:200 dei fabbricati;
- i) schemi planimetrici ed altimetrici in duplice copia dei fabbricati con l'indicazione della loro destinazione d'uso nel rapporto minimo 1:500;
- l) una relazione tecnica illustrativa del progetto di piano di lottizzazione, contenente l'inserimento della lottizzazione nello stato di fatto e nelle previsioni urbanistiche ed un programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione con i termini di validità del piano e i tempi di attuazione degli interventi previsti, e descrittiva delle opere da eseguire, della sistemazione delle aree scoperte, della qualità dei materiali da impiegare, della destinazione degli edifici che potranno essere costruiti, dell'ambiente di inserimento della lottizzazione;
- m) la definizione delle tipologie edilizie costruttive e d'uso da adottare negli interventi attuativi, con le relative precisazioni planovolumetriche;
- n) documentazione fotografica di formato non inferiore a cm.10 x 15 della zona (con immagini che evidenzino in maniera completa ed esaustiva i fabbricati e le alberature esistenti, le emergenze e la morfologia dell'area interessata, individuando in idonea planimetria i punti di vista fotografici, e che, se realizzata con macchina fotografica digitale, dovranno essere consegnate in formato cartolina 10 x 15 cm, stampate a colori su carta fotografica o similare ed in ottima risoluzione di stampa, ed essere inviate anche su supporto informatico in formato jpg o eps), oltre eventuali vedute

assonometriche o studi planivolumetrici e quanto altro possa occorrere ai fini di una esauriente rappresentazione del progetto;

o) elaborati, in duplice copia, nel rapporto minimo 1:500 illustranti le opere di urbanizzazione primaria, costituiti da:

- planimetrie, profilo longitudinale e sezione della viabilità;
- planimetria o planimetrie, profili longitudinali e sezioni degli impianti di fognature, di illuminazione pubblica, della rete elettrica, di acquedotto, del gas metano, della rete telefonica, della rete antincendio o di annaffiamento. Negli elaborati di cui alla presente lettera devono essere indicati gli allacciamenti alle reti principali esistenti, nonché gli allacciamenti dei singoli lotti alle opere in progetto;
- planimetria e sezioni delle aree da destinare a verde pubblico;

p) computo metrico-estimativo delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire, ivi compresi gli allacciamenti;

q) norme edilizie, eventualmente di dettaglio, per la buona esecuzione del piano particolareggiato;

r) schema di convenzione ;

s) l'attestazione dell'avvenuto versamento dei diritti di segreteria;

t) riepilogo informativo statistico di cui all'art.10 35 della L.R.34/92 e s.m.i.

Gli elaborati progettuali e tutti gli altri documenti debbono essere inviati anche su supporto informatico in formato pdf (oppure dwg o doc,).

2. E' previsto l'obbligo della relazione geologica e geotecnica per ogni tipo di lottizzazione in relazione al disposto del D.M. 11 marzo 1988, in quanto tutto il territorio comunale è vincolato ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i. .

3. Le lottizzazioni relative alle zone totalmente o parzialmente comprese negli elenchi delle bellezze naturali, devono essere corredate anche degli elementi di cui all'articolo 37, primo comma, della L.R. 5 agosto 1992, n. 34.

4. In caso di piani attuativi che intendono usufruire delle agevolazioni di cui all'allegato C/Bis oltre alla documentazione sopra elencata dovrà essere prodotta quella necessaria per la valutazione rispetto al protocollo ITACA Marche.

ART.10 3 RICHIESTA DEL PARERE PRELIMINARE

1. Il lottizzante può richiedere di sottoporre all'esame della commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio un'ipotesi di progetto delle opere che intende eseguire allo scopo di ottenere un giudizio preliminare, riservandosi di presentare successivamente gli elaborati di cui all'articolo precedente.

2. Il parere espresso dalla commissione edilizia non costituisce presunzione di approvazione del piano.

ART.10 4 APPROVAZIONE DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE

1. I piani attuativi convenzionati sono adottati e approvati con deliberazione della Giunta Comunale, previo parere della commissione edilizia comunale e Servizio Genio Civile Provinciale e comunque secondo quanto disposto dalla legge 6 agosto 1967, n. 765 e dalla L.R. 5 agosto 1992, n. 34. Il Responsabile del Servizio Urbanistica potrà, prima dell'approvazione definitiva del Piano convocare apposita Conferenza dei Servizi ai sensi della L.241/90 e s.m.i. per i pareri facoltativi eventualmente necessari.

2. I piani di lottizzazione ricadenti in tutto o in parte in zone tutelate ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, sono adottati ed approvati dalla Giunta Comunale, prima dell'approvazione definitiva dovrà essere convocata, ai sensi della L. 241/90 e s.m.i. apposita Conferenza dei Servizi per l'ottenimento dei pareri necessari da parte degli enti sovraordinati.

3. I piani attuativi previsti nel presente allegato ed approvati ai sensi della L.R. 34/92 art. 30, dopo l'adozione devono essere trasmessi all'amministrazione Provinciale per la formulazione delle proprie osservazioni entro sessanta giorni dalla ricezione della documentazione.

4. Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione, deve essere richiesta allo sportello unico per l'edilizia il permesso di costruire a norma del presente regolamento.

4. Per la domanda ed il rilascio del permesso di costruire per l'edificazione nell'ambito della lottizzazione, si applicano le norme di cui all'articolo 19 e seguenti.

5. Il contributo di costruzione viene applicato in conformità a quanto stabilito dall'articolo 16 del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.

6. Il rilascio del permesso di costruire nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi e alla trascrizione della convenzione a cura del comune e a spese dei lottizzanti sui registri immobiliari.

7. La validità del piano di lottizzazione convenzionata non può essere superiore a dieci anni.

8. Per casi eccezionali e del tutto imprevedibili su richiesta, prima della scadenza della convenzione urbanistica, del lottizzante e su conforme parere della Giunta Comunale, il Responsabile del Servizio può prorogare la validità del Piano Attuativo per un tempo massimo di ulteriori tre anni non rinnovabili.

9. La proroga comporta il prolungamento delle garanzie prestate per la esatta esecuzione delle opere di urbanizzazione e, in caso di inadempimento totale o parziale da parte del lottizzante l'escussione della polizza stessa da parte del Comune.

10. Alla scadenza della validità della convenzione, qual'ora le opere di urbanizzazione non siano state realizzate o realizzate parzialmente, fatta salva la facoltà dell'escussione della polizza e l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione da parte del Comune, il piano decade e non sono consentiti ulteriori interventi edilizi sui singoli lotti ineditati.

11. Nuovi interventi sono ammessi solo dopo l'approvazione di un nuovo Piano Attuativo e il suo riconvenzionamento.

12. Ultimati i lavori relativi alle opere di urbanizzazione le stesse dovranno essere collaudate attraverso un tecnico nominato dal Responsabile del Servizio Urbanistica-Ambiente e prese in carico dall'amministrazione Comunale con apposita delibera di Giunta Comunale.

13. La presa in carico delle opere convenzionate e lo svincolo della polizza fidejussoria a garanzia delle stesse, potrà avvenire solo ed esclusivamente dopo l'atto di trasferimento delle aree all'amministrazione Comunale da parte del lottizzante.

ART. 5 COMPILAZIONE D'UFFICIO DI PROGETTI DI PIANI ATTUATIVI

1. Il sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro un congruo termine il progetto di lottizzazione delle aree stesse, secondo le previsioni dello strumento urbanistico generale.

2. Decorso inutilmente detto termine, il sindaco provvede per la compilazione d'ufficio.

3. Il progetto di lottizzazione d'ufficio, approvato dalla Giunta Comunale, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro trenta giorni dalla notificazione, prorogabili per altri sessanta giorni a domanda degli interessati, se accettano ed intendano attuarlo.

4. Qualora i proprietari intendano attuare il progetto compilato d'ufficio, il comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione, tenendo conto delle eventuali richieste degli interessati e della loro compatibilità con gli obiettivi del progetto stesso. In caso contrario, il comune ha facoltà di procedere all'espropriazione delle aree.

5. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto di lottizzazione nel termine assegnato o lo presentino incompleto negli elaborati di cui al precedente articolo 2 oppure lo presentino con previsioni difformi rispetto alle norme dello strumento urbanistico generale.

6. I Piani Attuativi e le varianti agli stessi e al Piano Regolatore Generale predisposti dal Servizio Urbanistica-Ambiente sono soggetti al pagamento degli incentivi previsti dall'art. 92 comm 6 del D.lgs 163/06 da parte dei richiedenti i quali allegata alla richiesta di variante dovranno allegare apposito atto di assenso al versamento delle somme previste dal richiamato articolo.

ART. 6 INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

1. Fermo restando l'obbligo di versamento del contributo afferente alla costruzione di cui all'articolo 16 del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, nei casi di intervento edilizio diretto previsto dallo strumento urbanistico generale, il permesso di costruire è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria.

2. Il titolare del permesso può assumere l'obbligo della realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo totale o parziale del contributo dovuto.

3. In ogni caso il titolare del permesso deve obbligarsi a cedere gratuitamente, previa convenzione urbanistica, al comune le aree e le opere relative alle urbanizzazioni primarie ed a prestare congrue garanzie finanziarie.

4. Per le opere di urbanizzazione primaria devono essere redatti progetti esecutivi in conformità alle norme e alle prescrizioni emanate dal comune al fine del rilascio del permesso di costruire.

5. Le opere sono eseguite sotto la sorveglianza del direttore dei lavori e l'alta sorveglianza del Servizio LL.PP. –Manutenzione del Comune.

6. A fine lavori, il direttore dei lavori redige il certificato di regolare esecuzione, e ne dà comunicazione al Responsabile del Servizio Urbanistica-Ambiente che nomina a cura e spese del richiedente un collaudatore prima della loro acquisizione al patrimonio comunale.

7. La presa in carico delle opere convenzionate e lo svincolo della polizza fidejussoria a garanzia delle stesse, potrà avvenire solo ed esclusivamente dopo l'atto di trasferimento delle aree all'amministrazione Comunale da parte del lottizzante.