

MDI 05 - Disciplinare di incarico per la redazione del piano regolatore generale e del regolamento edilizio ai sensi dell'art. 2 della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71

DISCIPLINARE DI INCARICO PER LA REDAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE E DEL REGOLAMENTO EDILIZIO AI SENSI DELL'ART. 2 DELLA LEGGE REGIONALE 27 DICEMBRE 1978, N. 71 NEL COMUNE DI

Art. 1

Il Comune di nella persona del Sindaco.....con il presente atto da incarico 1 al (Ingegnere o Architetto) iscritto all'albo professionale di di redigere il progetto di piano regolatore generale ai sensi dell'art. 2 della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71. Il suddetto professionista svolge l'incarico in conformita' alle direttive del Comune circa i criteri da adottarsi per la compilazione del progetto di piano.

Art. 2

Per quanto concerne l'incarico affidatogli il professionista elegge domicilio presso la propria abitazione sita in

Art. 3

Il progettista dovra' presentare nel termine di mesi due uno studio di massima del piano regolatore generale sul quale l'Amministrazione Comunale dovra' dare preliminare benestare entro un mese; inoltre si obbliga entro il termine di gg. 15 ad introdurre nel progetto di piano regolatore generale e nelle parti esecutive dello stesso tutte le modifiche che siano ritenute necessarie dal Consiglio Comunale all'atto dell'adozione dello stesso purché le modifiche anzidette non risultino in contrasto con le disposizioni legislative in vigore. Il progettista e' tenuto, altresì, a visualizzare le osservazioni e le opposizioni in apposite planimetrie di cui all'art. 10 del presente disciplinare nonché una relazione sulle medesime entro il termine massimo di gg. 15.

Art. 4

L'incarico comprende anche la redazione del regolamento edilizio e del piano particolareggiato di cui all'art. 2 della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71, il cui ambito di intervento dovra' essere concordato con il Comune. Il contenuto di detto piano particolareggiato dovra' essere conforme alle disposizioni contenute nell'art. 9 della sopracitata legge n. 71/78.

Art. 5

Il Comune dovra' fornire all'atto dell'incarico al progettista i rilievi aerofotogrammetrici a scala 1/2.000 relativamente all'abitato esistente, comprese le frazioni, e alle zone di espansione. a scala 1:10.000 p Er tutto il territorio comunale.

Contestualmente alla consegna della cartografia, il Comune fornira', altresì, al progettista, i dati demografici, i progetti di opere pubbliche in corso di elaborazione o in programma che interessino il territorio comunale nonché ogni elemento utile discendente da leggi o da regolamenti perché se ne possa tenere conto nella elaborazione del piano.

Art. 6

Il progetto di piano restera' di proprieta' piena ed assoluta del Comune il quale nei modi e forme di legge potra' nel tempo introdurre varianti e modifiche che siano ritenute necessarie per un miglioramento delle previsioni urbanistiche.

Art. 7

Il P.R.G., il regolamento edilizio e il piano particolareggiato di cui all'art. 2 della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71 sono redatti in osservanza alle disposizioni legislative vigenti sia statali che regionali.

Art. 8

Nella formazione del piano dovranno essere osservate le disposizioni contenute nel DD.MM., 1 aprile 1968 n. 1404 e 2 aprile 1968 n. 1444.

Tutte le aree da destinare ad attrezzature o pubblici servizi devono essere enucleate in tutte le zone territoriali omogenee previste nel piano. Esse riguardano aree libere o aree interessate da costruzioni che per imprescindibili esigenze urbanistiche sono soggette a demolizione.

Il progettista sulla base della cartografia fornita dal Comune accerterà con apposito verbale unitamente all'ufficio tecnico comunale, lo stato di consistenza delle aree destinate ad attrezzature e a servizi pubblici.

Eventuale divergenza tra lo stato di fatto e gli atti progettuali relativi alle attrezzature e ai servizi pubblici sopraddetti, costituisce causa insanabile.

Art. 9

Dimensionamento del piano.

Il P.R.G. deve essere dimensionato per un ventennio. Il fabbisogno di aree residenziali, produttive ecc. va determinato in rapporto alla popolazione residente prevedibile nell'arco temporale sopraindicato, da calcolare sulla base dei dati ISTAT più recenti.

Per la popolazione fluttuante va condotta una indagine presso gli Enti provinciali per il turismo, diretta ad accertare le punte massime riscontrate nell'ultimo triennio.

In ogni caso ai fini del dimensionamento dovrà tenersi conto della possibilità concreta del recupero del patrimonio edilizio esistente.

Art. 10

Elenco degli elaborati costituenti il P.R.G.

Gli elaborati da presentare almeno devono essere i seguenti:

- a) relazione preliminare sulle scelte urbanistiche fondamentali e sugli indirizzi che sono stati assunti per la redazione del piano;
- b) relazione generale analitica dello stato di fatto riferito al patrimonio edilizio, alla popolazione residente, ai servizi ed attrezzature di interesse generale, all'ambiente fisico, alla storia, all'economia, traffico e comunicazioni
- c) relazione sui principali problemi conseguenziali all'analisi dello stato di fatto, determinazione dei fabbisogni e soluzione dei problemi riferiti ad un ventennio;
- d) relazione illustrativa generale del progetto di piano e dei criteri adottati per le più importanti sistemazioni anche nell'osservanza dei piani territoriali di coordinamento e dei piani regolatori per le aree di sviluppo industriale;
- e) programma e fasi di attuazione con particolare riferimento alle priorità per i piani urbanistici esecutivi e le opere di pubblico interesse;
- f) relazione geologica delle zone soggette a pianificazione con annessa planimetria;
- g) schema regionale con l'indicazione della posizione o della importanza del comune in rapporto ai centri di più diretto interesse;
- h) planimetria a scala non inferiore 1:10.000 di tutto il territorio comunale con indicazione dello stato di fatto, ottenuta da restituzione aerofotogrammetrica
- i) planimetria dello stato di fatto del centro abitato e delle frazioni a scala 1:2.000 ottenuta da restituzione aerofotogrammetrica, con l'indicazione degli edifici pubblici, manufatti Industriali, aree demaniali, immobili soggetti a tutela monumentale o paesaggistica, zone sottoposte a vincolo di natura diversa e altri elementi di particolare interesse urbanistico;
- l) planimetria a scala non inferiore a 1:10.000 contenente:

- la suddivisione del territorio in zone territoriali omogenee ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444;
 - la indicazione delle aree destinate a formare spazi di uso pubblico ovvero soggette a speciali prescrizioni;
 - la ubicazione delle sedi degli uffici pubblici o di uso pubblico nonche' delle opere e degli impianti di interesse generale;
 - indicazione della rete stradale principale e delle altre vie di comunicazione (ferrovie, portuali, aeroportuali, ecc.);
 - delimitazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 27 della legge 5 agosto 1978 n. 457;
 - m) planimetria a scala 1:2.000, del centro abitato, delle frazioni e delle nuove previsioni insediative (residenziali, turistiche, produttive, ecc.) contenente gli elementi di cui alla precedente lettera l);
 - n) norme di attuazione urbanistiche - edilizie che precisino inequivocabilmente le destinazioni di zona e i relativi indici di utilizzazione, nonche' gli eventuali vincoli da porre;
 - o) planimetria alle scale di cui alla lettera l) ed m) contenente la visualizzazione delle osservazioni, corredata da relazione con le proposte dei progettisti in merito alle osservazioni medesime.
- Oltre al piano regolatore generale, il progettista e' tenuto a redigere il regolamento edilizio in conformita' ai contenuti dell'art. 33 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, nonche' il piano particolareggiato cui all'art. 2 della legge regionale 27 dicembre 1978 n. 71.

Gli elaborati del piano particolareggiato sono:

- a) planimetria delle previsioni del piano regolatore generale a scala 1:2.000 relativa alle zone oggetto del piano particolareggiato, estese anche ai tratti adiacenti in modo che risultino le connessioni con le altre parti del piano stesso;
- b) planimetria del piano particolareggiato a scala 1:2.000 disegnata sulla mappa catastale dalla quale si possono rilevare i seguenti elementi:
 - le strade carrabili e pedonali ed altri spazi riservati alla viabilita' sosta e parcheggi con precisazione degli allineamenti e delle principali quote rosse (altimetria di progetto).
 - gli spazi riservati ad edifici ed impianti pubblici esistenti e di programma (uffici pubblici, chiese scuole, mercati, caserme, impianti sportivi, giardini pubblici, edifici di carattere ricreativo culturale, edifici d'assistenza e di cura, bagni pubblici, case di pena etc.) con la precisa delimitazione e destinazione di ciascuna di demolizione ovvero soggetti
 - gli edifici destinati a demolizione ovvero soggetti a restauro o a bonifica edilizia;
 - i beni soggetti o da assoggettare a speciali vincoli o particolari servitu' (edifici monumentali, zone archeologiche, giardini e parchi privati, zone di rispetto assoluto o parziale, etc.) con la precisa individuazione di ciascuno di essi;
 - la suddivisione delle aree fabbricabili in isolati e lo schema planivolumetrico degli edifici e la eventuale indicazione dei comparti di immobili da ricostruire in unita' edilizie;
- c) norme tecniche di attuazione e le eventuali prescrizioni speciali;
- d) grafici in una scala non inferiore a 1:200 indicanti:
 - i profili regolatori (altimetrici) dell'edilizia lungo le vie principali o le piazze;
 - le sezioni tipo delle sedi stradali;
 - i tipi di alberatura da adottare in determinate localita'.
- e) la previsione di massima delle spese necessarie per l'attuazione del piano;
- f) i progetti di massima a scala opportuna della rete fognante, idrica, telefonica, del gas ove esiste, di distribuzione di energia elettrica e della pubblica illuminazione, nonche' di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento;
- g) piano particellare di esproprio ed elenchi degli immobili da espropriare;
- h) quant'altro occorra per consentire la corretta e completa interpretazione del piano;

i) relazione illustrativa dei criteri di impostazione del piano, delle esigenze che lo determinano e della gradualità secondo la quale si prevede di sviluppare sia le opere che gli interventi consentiti dalle leggi urbanistiche per l'attuazione del piano;

1) planimetria alla scala 1:2.000 contenente la visualizzazione delle opposizioni ed osservazioni corredata da relazione con le proposte del progettista in merito alle opposizioni ed osservazioni stesse.

Tutti gli elaborati relativi al piano regolatore generale, al piano particolareggiato nonché al regolamento edilizio devono essere prodotti in cinque esemplari di cui uno in bollo che ne costituisce l'originale e quattro in carta semplice.

Tutti gli elaborati costituenti copie devono essere vidimati in ogni foglio e contenente l'attestazione da parte del Sindaco e del Segretario comunale della conformità all'originale.

Sia sull'originale che sulle copie devono essere riportati a cura del Segretario comunale gli estremi della deliberazione consiliare con la quale viene adottato l'atto per il quale si chiede l'approvazione.

Art. 11

L'incarico procede in conformità alle vigenti disposizioni legislative regolanti la materia.

L'onorario e le spese sono determinati in base ai parametri suggeriti dal ministero dei LL.PP. con circolare n. 22/SEG/V del 10 febbraio 1976 e precisamente dagli articoli 5, 8, 9, tabelle A e B della tariffa professionale per le prestazioni urbanistiche adottata dai Consigli nazionali degli ingegneri e degli architetti con gli aggiornamenti proposti dal ministero dei LL.PP. con la circolare sopra citata. Le competenze tecniche sono fissate in L.(diconsi lire

Esse comprendono le spese tutte, nessuna esclusa, necessarie per l'espletamento dell'incarico sino all'approvazione del piano, comprese quelle relative alla stipula del presente disciplinare.

Le competenze tecniche sopracitate sono onnicomprensive e vengono considerate remunerative a tutti gli effetti e non sono suscettibili di modifiche per alcuna ragione e, pertanto, il progettista dichiara di accettarle e si impegna di nulla pretendere oltre tale somma

Art. 12

Il compenso spettante per la redazione del regolamento edilizio e' fissato forfettariamente nella seguente misura:

a) comuni con popolazione sino a 50.000 abitanti L. 500.000, (diconsi lire cinquecentomila);

b) comuni con popolazione da 50.001 e 100.000 abitanti L. 750.000 (diconsi lire settecentocinquantamila);

c) comuni con popolazione oltre i 100.000 abitanti L. 1.000.000 (diconsi lire un milione).

Detto compenso verterà corrisposto dopo le eventuali introduzioni delle modifiche disposte con il decreto approvativo.

Art. 13

Il piano regolatore generale il piano particolareggiato e il regolamento edilizio devono essere presentati al comune entro cinque mesi dalla comunicazione dell'avvenuto riscontro) di legittimità della delibera consiliare di incarico da parte della commissione provinciale di controllo da effettuarsi da parte del comune nel termine di giorni 5 dalla data di ricezione del visto dell'Autorità tutoria a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento o dalla data di consegna della cartografia e degli elementi indicati nell'art. 5 del presente disciplinare, se posteriore alle determinazioni della commissione provinciale di controllo. Nel termine di cinque mesi non va computato quello assegnato al comune dell'art. 3 del presente disciplinare.

Art. 14

Fa parte dell'incarico ed i relativi oneri si intendono compresi nel compenso la collaborazione tecnica durante il periodo istruttorio della pubblicazione del piano fino alla sua approvazione. Il progettista e' tenuto, altresì, dopo l'approvazione definitiva del piano ad apportare allo stesso tutte le

modifiche discendenti dal decreto di approvazione del piano nel termine di mesi due. Dette modifiche saranno apportate sui controlucidi che restano di proprieta' del Comune, unitamente ai controlucidi costituenti la stesura originaria del piano adottato dal consiglio comunale.

Art 15

Le modalita' di pagamento delle competenze tecniche sono le seguenti:

- a) corresponsione delle somme relative alle spese tecniche, all'atto del conferimento dell'incarico;
- b) il 40% dell'onorario da corrispondere all'atto della presentazione degli elaborati tutti previsti dall'art. 10 del presente disciplinare;
- c) Il 40% dell'onorario da corrispondere dopo l'adozione da parte del consiglio comunale;
- d) il restante 20% da corrispondere dopo l'approvazione del piano e, comunque, dopo l'eventuale visualizzazione delle modifiche di cui al secondo comma dell'art. 14.

Per ogni giorno di ritardo della consegna degli elaborati da parte del professionista e' stabilita una penale pari all'1 per mille (uno per mille) sull'importo complessivo delle competenze di cui all'art 11. Ove il ritardo della consegna degli elaborati di cui all'art. 10 del presente disciplinare, sia superiore a mesi due e mezzo, l'incarico si intende revocato e il professionista e' tenuto a rimborsare le somme ricevute

La penale di cui al precedente comma si applica altresì nei casi di ritardo previsti dagli artt 3. 13 e 14 del presente disciplinare.

Art. 16

Il progettista dichiara di non avere rapporti di impiego con pubbliche amministrazioni dello Stato, della Regione siciliana, delle province, dei comuni e degli enti pubblici salvo i casi di espressa autorizzazione ai sensi della legislazione vigente

Art 17

Il progettista si impegna, altresì, a non esercitare la professione nel comune interessato dalla redazione del piano regolatore generale, e specificamente a non predisporre piani di lottizzazione o progetti edilizi sino all'approvazione del piano regolatore generale.

Art. 18

Il presente disciplinare e' immediatamente impegnativo per il progettista mentre diverra' impegnativo per il comune dopo il visto della commissione provinciale di controllo della delibera consiliare con la quale viene affidato l'incarico ed approvato il disciplinare relativo.

Il progettista Il Sindaco

.....

.....

Visto per l'autenticita' delle superiori firme

Il segretario comunale

.....