

INDIRIZZI PROCEDURALI PER LE RICHIESTE DI APPROVAZIONE DI TITOLO EDILIZIO CONVENZIONATO

DISTINZIONE PER INTERVENTI:

In relazione alle diverse tipologie di intervento ed alle diverse modalità della sua attuazione, si possono distinguere tra le seguenti ipotesi:

- interventi con aumento di peso insediativo senza cessione di aree (per standard o per opere di urbanizzazione) ne' realizzazione diretta di opere di urbanizzazione ne' osservanza di particolari cautele o indirizzi per la realizzazione: richiesta di permesso di costruire ai sensi dell'art. 38 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 o presentazione di Denuncia di Inizio Attività con allegata la bozza di atto unilaterale d'obbligo. Qualora fossero necessari altri atti di competenza comunale (concessione di occupazione suolo, autorizzazione paesaggistica, ecc.) dovrà essere presentata richiesta di provvedimento autorizzativo unico.
La conclusione del procedimento relativo al permesso di costruire (o del procedimento unico) e quindi il rilascio dell'atto non potrà avvenire fino alla presentazione dell'atto d'obbligo, precedentemente approvato dal Dirigente, con firma autenticata da pubblico ufficiale da ciò abilitato, ovvero alla presentazione della ricevuta di versamento della monetizzazione sostitutiva.
Le Denunce di Inizio Attività non corredate dalla bozza di atto d'obbligo saranno sospese ai sensi dell'art. 42, comma 4 della LR 12/05, e il termine di trenta giorni per le verifiche comunali comincerà a decorrere dalla presentazione dell'atto d'obbligo, precedentemente approvato dal Dirigente, con firma autenticata da pubblico ufficiale da ciò abilitato, ovvero dalla presentazione della ricevuta di versamento della monetizzazione sostitutiva.
- interventi con aumento di peso insediativo senza cessione di aree (per standard o per opere di urbanizzazione) ne' realizzazione diretta di opere di urbanizzazione ma con osservanza di particolari cautele o indirizzi per la realizzazione: richiesta di permesso di costruire ai sensi dell'art. 38 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 o presentazione di Denuncia di Inizio Attività con allegata la bozza di atto unilaterale d'obbligo. Qualora fossero necessari altri atti di competenza comunale (concessione di occupazione suolo, autorizzazione paesaggistica, ecc.) dovrà essere presentata richiesta di provvedimento autorizzativo unico.
La conclusione del procedimento relativo al permesso di costruire (o del procedimento unico) e quindi il rilascio dell'atto non potrà avvenire fino alla presentazione dell'atto d'obbligo, precedentemente approvato dal Dirigente, con firma autenticata da pubblico ufficiale da ciò abilitato, registrato e trascritto anche in caso di precedente versamento della monetizzazione.
Le Denunce di Inizio Attività non corredate dalla bozza di atto d'obbligo saranno sospese ai sensi dell'art. 42, comma 4 della LR 12/05, e il termine di trenta giorni per le verifiche comunali comincerà a decorrere dalla presentazione dell'atto d'obbligo, precedentemente approvato dal Dirigente, con firma autenticata da pubblico ufficiale da ciò abilitato, registrato e trascritto anche in caso di precedente versamento della monetizzazione.
- interventi con aumento di peso insediativo con cessione di aree (per standard o per opere di urbanizzazione) e/o eventuale realizzazione diretta di opere di urbanizzazione: richiesta di approvazione di idonea convenzione, preliminare alla richiesta di permesso di costruire. Per questi casi si esclude il ricorso all'atto unilaterale d'obbligo. La pratica dovrà conseguire tutti i pareri necessari da parte di TEA S.p.a quale gestore dei sottoservizi, dei Settori Opere Pubbliche e Polizia Municipale del Comune, che si esprimeranno sulla fattibilità dell'intervento e sulle eventuali prescrizioni in ordine alla realizzazione dello stesso. Il Settore Opere Pubbliche coordinerà inoltre le procedure relative al collaudo delle opere eventuali opere di urbanizzazione. Una volta acquisiti i pareri necessari, il Dirigente approverà con propria determina la bozza di convenzione

ALLEGATO B: INDIRIZZI PROCEDURALI E DOCUMENTAZIONE MINIMA

proposta e sottoscritta dal soggetto attuatore, cui verrà contestualmente notificato l'esito dell'istruttoria, anche, in merito alla compatibilità ambientale paesaggistica dell'intervento, se necessario; in caso di esito favorevole dell'istruttoria, seguiranno la stipula di atto notarile, alla cui sottoscrizione il Dirigente è titolato in forza sia dell'art. 11 della Legge 241/90, e la richiesta di titolo abilitativo edilizio, comprendente, se del caso, anche richiesta di autorizzazione paesaggistica.

Poiché l'Amministrazione ritiene preferibile che il soggetto attuatore presenti una richiesta di permesso di costruire in luogo della Denuncia di Inizio Attività, la convenzione tipo prevede che le parti concordino sull'opportunità di tale procedura; in ogni caso, le Denunce di Inizio Attività presentate senza la preventiva approvazione della convenzione saranno considerate improcedibili e quindi archiviate senza istruttoria. Non potranno infatti essere sospese ai sensi dell'art. 42, comma 4 della LR 12/05, in quanto l'istituto della sospensione di cui all'articolo citato si riferisce ai soli atti di impegno con sottoscrizione unilaterale; sarà necessario pertanto presentare nuova pratica edilizia e versare nuovamente i corrispondenti diritti di segreteria.

DISTINZIONE PER DESTINAZIONE URBANISTICA:

Ferme restando le distinzioni circa le modalità di realizzazione e le relative procedure illustrate ai punti precedenti, possono essere individuate le seguenti casistiche:

- interventi da realizzare all'interno degli ambiti sottoposti ad obbligo di pianificazione esecutiva: fermo restando che tale casistica deve essere limitata a casi eccezionali, e fondatamente motivati, sarà necessario presentare richiesta di approvazione di idonea convenzione, preliminare alla richiesta di permesso di costruire. Per questi casi si esclude il ricorso all'atto unilaterale d'obbligo; qualora sussistano i presupposti (necessità di integrare le dotazioni urbanizzative e di standard già esistenti) e l'istruttoria abbia dato esito favorevole, l'atto assentivo sarà costituito da Delibera di Giunta, seguita dall'approvazione con determina dirigenziale della bozza di convenzione. Seguiranno la stipula di atto notarile alla cui sottoscrizione il Dirigente è titolato in forza sia dell'art. 11 della Legge 241/90 e il conseguente titolo abilitativo edilizio.
- per gli interventi che ricadono in aree non sottoposte a pianificazione esecutiva, l'atto d'obbligo previsto per i casi meno complessi (in assenza ad esempio di scelta tra monetizzazione e cessione di aree standard o sulle opere di urbanizzazione) viene approvato dal Dirigente con decisione riportata sulla papette, e trasmessa all'interessato con semplice comunicazione, mentre la convenzione nei casi articolati viene approvata con determina dirigenziale, previo passaggio in Giunta per la condivisione dei contenuti dell'atto convenzionale proposto dall'interessato.

DOCUMENTAZIONE MINIMA A CORREDO DELLE RICHIESTE DI APPROVAZIONE DI TITOLO EDILIZIO CONVENZIONATO

INTERVENTI IN AREE INEDIFICATE
Dichiarazione sostitutiva di atto notorio sulle proprietà riferita a data recente
Estratto del P.R.G. vigente e delle N.T.A. di P.R.G.
Estratto catastale con esatta perimetrazione delle aree interessate ed elenco delle proprietà con relativi indirizzi di residenza
Relazione tecnico-illustrativa dell'intervento
Relazione paesaggistica per le aree vincolate ed esame paesistico dei progetti
Planimetria dello stato di fatto (su base mappa comunale digitalizzata fornita dagli uffici ed in scala opportuna) con indicazione delle quote altimetriche, delle presenze monumentali, naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli, con adeguata estensione al territorio circostante per consentire la conoscenza del contesto d'intervento

ALLEGATO B: INDIRIZZI PROCEDURALI E DOCUMENTAZIONE MINIMA

Progetto Planivolumetrico (su base mappa comunale digitalizzata fornita dagli uffici ed in scala opportuna) definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso (con indicazione delle sagome d'ingombro degli edifici) e con l'individuazione grafica delle aree d'uso pubblico, da cedere in proprietà al Comune e delle opere di sistemazione delle aree libere.
Progetto di massima delle opere di urbanizzazione relativo alle strade, agli accessi, ai parcheggi pubblici e privati nonché agli impianti tecnici di collegamento con la rete dei pubblici servizi.
Bozza di Convenzione sottoscritta dai proponenti con i contenuti dello schema tipo
Computo metrico estimativo, con chiara suddivisione (ai sensi della L.R.12/2005 art. 44) tra le eventuali opere di urbanizzazione primaria e secondaria se richieste a scomputo oneri, redatto secondo i prezzi della CCIAA di Mantova.
Cronoprogramma
Relazione previsionale di impatto acustico ai sensi dell'art. 8 della legge 447/95
Dichiarazione di fattibilità geologica, attestante la compatibilità dell'intervento

INTERVENTI IN AREE EDIFICATE
Dichiarazione sostitutiva di atto notorio sulle proprietà riferita a data recente
Estratto del P.R.G. vigente e delle N.T.A. di P.R.G.
Estratto catastale con esatta perimetrazione delle aree interessate ed elenco delle proprietà con relativi indirizzi di residenza
Relazione tecnico-illustrativa dell'intervento
Relazione paesaggistica per le aree vincolate ed esame paesistico dei progetti
Planimetria dello stato di fatto (su base mappa comunale digitalizzata fornita dagli uffici ed in scala almeno 1:500) e degli edifici esistenti
Profili dello stato di fatto e sezioni progressive schematiche (almeno in scala 1:500) estesi agli edifici limitrofi.
Progetto urbanistico-architettonico definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso, nelle masse e nelle altezze delle costruzioni e con l'individuazione grafica delle aree d'uso pubblico, da cedere in proprietà al comune o da monetizzare, nonché degli edifici soggetti a demolizione / ricostruzione/ restauro / ristrutturazione
Profili dello stato di progetto verso gli spazi pubblici (almeno in scala 1:500)
Bozza di Convenzione sottoscritta dai proponenti con i contenuti dello schema tipo
Computo metrico estimativo, con chiara suddivisione (ai sensi della L.R.12/2005 art. 44) tra le eventuali opere di urbanizzazione primaria e secondaria se richieste a scomputo oneri, redatto secondo i prezzi della CCIAA di Mantova.
Cronoprogramma
Relazione previsionale di impatto acustico ai sensi dell'art. 8 della legge 447/95
Dichiarazione di fattibilità geologica, attestante la compatibilità dell'intervento