



CITTA' DI QUARRATA

Provincia di Pistoia

Servizio Lavori Pubblici

OPERE A SCOMPUTO DEGLI ONERI URBANIZZATIVI

documentazione necessaria alla presentazione dei progetti

(approvata con Determinazione del Dirigente Area Valorizzazione e Sviluppo del Territorio n.116 del 08/02/2010)

A) Lavori di urbanizzazione a scomputo assunti dal titolare del permesso a costruire per interventi diretti.

La richiesta di permesso a costruire deve contenere la seguente documentazione:

1. richiesta del privato di eseguire direttamente le opere di urbanizzazione, con le modalità e garanzie stabilite dal Comune;
2. progettazione di livello definitivo relativamente alle stesse, completa dei seguenti elaborati:
 - relazione tecnico – illustrativa;
 - schemi grafici di progetto;
 - stima delle opere a scomputo.

La relazione tecnico descrittiva contiene:

- la descrizione dell'intervento da realizzarsi;
- la fattibilità dell'intervento, documentata attraverso la rispondenza agli strumenti urbanistici vigenti, l'evidenziazione di eventuali problematiche ambientali supportate dalle relative indagini di prima approssimazione e dell'esito degli accertamenti in ordine agli eventuali vincoli di natura storica, artistica, paesaggistica o di qualsiasi altra natura interferenti sulle aree o sugli immobili interessati;
- accertamento in ordine alla disponibilità delle aree o immobili da utilizzare, evidenziazione di eventuali servitù o limiti alla proprietà con le relative modalità di acquisizione e/o annullamento e l'individuazione delle aree oggetto di cessione all'Amministrazione Comunale; accertamento della situazione dei pubblici servizi e delle eventuali interferenze, corredato dai pareri delle Società erogatrici dei servizi;
- gli studi tecnici di prima approssimazione connessi alla tipologia e categoria dell'intervento da realizzare, con l'indicazione di massima dei requisiti e delle prestazioni che devono essere riscontrate nell'intervento, quali sezioni stradali, rete fognaria e impianto di pubblica illuminazione.

Gli schemi grafici di progetto sono costituiti da:

- corografia generale contenente l'indicazione dell'andamento planimetrico delle opere e dei lavori da realizzare con riferimento all'orografia dell'area, con l'ubicazione dei servizi esistenti;
- stralcio dello strumento di pianificazione urbanistica sul quale è indicato il tracciato delle opere e dei lavori da realizzare;
- stralcio della cartografia catastale sul quale è indicato il tracciato delle opere e dei lavori da realizzare, con l'individuazione delle aree da cedere all'Amministrazione Comunale e di eventuali parti soggette a servitù o qualsiasi altra limitazione della proprietà e delle relative superfici;
- planimetria delle opere in scala non inferiore a 1:200, sulle quali sono riportati il tracciato delle opere ed il loro dimensionamento;
- profili longitudinali delle opere da realizzare, in scala non inferiore 1:1000, sezioni tipo stradali in scala non inferiore a 1:100;
- indicazione di massima, in scala adeguata, di tutti i manufatti che l'intervento richiede ed il loro dimensionamento.



CITTA' DI QUARRATA

Provincia di Pistoia

Servizio Lavori Pubblici

La stima delle opere a scomputo è effettuata per la determinazione degli oneri da scomputare, applicando alle caratteristiche degli stessi, i corrispondenti costi standardizzati approvati dall'Amministrazione Comunale.

Il permesso di costruire viene rilasciato dall'Ufficio Edilizia previa presentazione:

1. del progetto esecutivo, validato dall'Ufficio Lavori Pubblici;
2. dell'atto d'obbligo.

Il progetto esecutivo deve essere comprensivo dei seguenti elaborati:

- relazione tecnico – illustrativa;
- schemi grafici di progetto;
- dimensionamento e calcoli preliminari delle strutture e degli impianti;
- schema di contratto e capitolato speciale d'appalto;
- piano particellare delle aree da cedere;
- computo metrico estimativo;
- piano di sicurezza e determinazione degli oneri.

La relazione tecnico descrittiva contiene:

- descrive, con espresso riferimento ai singoli punti della relazione illustrativa del progetto definitivo, gli aspetti dell'inserimento dell'intervento sul territorio, le caratteristiche prestazionali e descrittive dei materiali prescelti, nonché i criteri di progettazione delle strutture e degli impianti, in particolare per quanto riguarda la sicurezza, la funzionalità e l'economia di gestione;
- riferisce in merito a tutti gli aspetti riguardanti la topografia, la geologia, l'idrologia, il paesaggio, l'ambiente e gli immobili di interesse storico, artistico ed archeologico che sono stati esaminati e risolti in sede di progettazione;
- indica le soluzioni adottate per il superamento delle barriere architettoniche;
- riferisce in merito all'idoneità delle reti esterne dei servizi atti a soddisfare le esigenze connesse all'esercizio dell'intervento da realizzare ed in merito alla verifica sulle interferenze delle reti aeree e sotterranee con i nuovi manufatti;
- riferisce in merito alle eventuali opere di abbellimento artistico o di valorizzazione architettonica.

Gli schemi grafici di progetto sono costituiti da:

- planimetrie di tutte le opere di urbanizzazione (sede stradali complete di segnaletica orizzontale e verticale, fognature, pubblica illuminazione, servizi tecnologici, aree a verde) in scala non inferiore a 1:200, opportunamente dimensionata, con l'indicazione di tutti gli elementi atti ad individuare la loro collocazione, la tipologia e le caratteristiche tecniche;
- piante, sezioni e prospetti in scala non inferiore a 1:100 di tutte le opere d'arte, i manufatti e le opere speciali.

I calcoli preliminari delle strutture e degli impianti devono consentirne il dimensionamento e la valutazione economica.

Lo schema di contratto contiene le clausole dirette a regolare il rapporto tra stazione appaltante e impresa, in relazione alle caratteristiche dell'intervento con particolare riferimento a:

- termini di esecuzione e penali;
- programma di esecuzione dei lavori;
- sospensioni o riprese dei lavori;
- oneri a carico dell'appaltatore;
- contabilizzazione dei lavori;
- liquidazione dei corrispettivi;
- controlli;
- specifiche, modalità e termini di collaudo;
- modalità di risoluzione delle controversie.



CITTA' DI QUARRATA

Provincia di Pistoia

Servizio Lavori Pubblici

Lo schema di contratto individua, in base al computo metrico estimativo, l'importo dei lavori, determinato a corpo, da porre a base d'asta e gli oneri per la sicurezza, non soggetti a ribasso, la categoria e la classifica delle opere da realizzare.

Il capitolato speciale:

- nella prima parte individua tutti gli elementi necessari per una compiuta definizione tecnica ed economica dell'oggetto dell'appalto;
- nella seconda parte le modalità di esecuzione e le norme di misurazione di ogni lavorazione, i requisiti di accettazione dei materiali componenti, le specifiche di prestazione e le modalità di prove nonché, se è necessario, in relazione alle caratteristiche dell'intervento, l'ordine da tenersi nello svolgimento di specifiche lavorazioni, nel caso in cui il progetto prevede l'impiego di componenti prefabbricati, ne vanno precisate le caratteristiche principali, descrittive e prestazionali, la documentazione da presentare in ordine all'omologazione e all'esito di prove di laboratorio nonché le modalità di approvazione da parte del direttore dei lavori, sentito il progettista, per assicurarne la rispondenza alle scelte progettuali;
- indica, per ogni gruppo delle lavorazioni complessive dell'intervento ritenute omogenee, il relativo importo e la sua aliquota percentuale riferita all'ammontare complessivo dell'intervento.

Il piano particellare delle aree da cedere, degli asservimenti e delle interferenze con in servizi è redatto in base alle mappe catastali aggiornate. E' corredato dall'elenco delle ditte da espropriare, cedere, asservire o occupare temporaneamente, indicando in tal caso l'indennità presunta di espropriazione e di occupazione temporanea, ed è corredato dall'indicazione di tutti i dati catastali nonché delle superfici interessate.

Il computo metrico estimativo dell'intervento consiste nella perizia dei lavori da eseguire ed è redatto applicando alle quantità di lavorazioni i prezzi unitari dedotti dal Bollettino degli Ingegneri.

Per eventuali voci mancanti il relativo prezzo viene determinato applicando alle quantità dei materiali, mano d'opera, noli e trasporti, necessari per la realizzazione delle quantità unitarie di ogni voce, i rispettivi prezzi elementari dedotti dal Bollettino degli Ingegneri.

Il piano di sicurezza e di coordinamento contiene la documentazione richiesta dalla vigente normativa in materia di sicurezza e comprende la stima dei costi per dare attuazione alle prescrizioni in esso contenute.

Il titolare del permesso di costruire individua la ditta esecutrice delle opere di urbanizzazione con la procedura di cui all'art. 122 comma 8 del D.Lgs. n. 163/2006 e secondo quanto specificato nella Delibera di Giunta Comunale n.183 del 01/12/2009 e presenta all'Ufficio, almeno 15 giorni prima dell'effettivo inizio delle opere di urbanizzazione, dichiarazione sostitutiva attestante che tale procedura è avvenuta nel rispetto del Codice dei Contratti, allegando a tale fine i seguenti documenti:

- il nominativo del responsabile del procedimento nominato dalla SAP
- copia dell'invito contenente i criteri per l'aggiudicazione;
- elenco dei soggetti invitati con la dichiarazione da parte della SAP che essa stessa o soggetti componenti non si trovano in situazioni di controllo con la stessa;
- copia dei verbali di gara;
- identificazione del soggetto vincitore e copia dei documenti dimostranti il possesso dei requisiti di qualificazione previsti dalla normativa;
- copia del contratto di appalto stipulato con l'aggiudicatario.



CITTA' DI QUARRATA

Provincia di Pistoia

Servizio Lavori Pubblici

B) Lavori di urbanizzazione a scomputo assunti dal privato promotore di piano Attuativo da eseguirsi tramite D.I.A. – Denuncia di inizio Attività – ai sensi dell'art. 79 comma 1, lettera a) L.R. toscana n. 1/2005

Con la richiesta di approvazione del Piano attuativo il privato deve presentare:

1. uno schema di convenzione urbanistica/atto d'obbligo;
2. progettazione di livello definitivo delle opere di urbanizzazione, completa dei seguenti elaborati:
 - relazione tecnico – illustrativa;
 - schemi grafici di progetto;
 - stima delle opere a scomputo.

La relazione tecnico descrittiva contiene:

- la descrizione dell'intervento da realizzarsi;
- la fattibilità dell'intervento, documentata attraverso la rispondenza agli strumenti urbanistici vigenti, l'evidenziazione di eventuali problematiche ambientali supportate dalle relative indagini di prima approssimazione e dell'esito degli accertamenti in ordine agli eventuali vincoli di natura storica, artistica, paesaggistica o di qualsiasi altra natura interferenti sulle aree o sugli immobili interessati;
- accertamento in ordine alla disponibilità delle aree o immobili da utilizzare, evidenziazione di eventuali servitù o limiti alla proprietà con le relative modalità di acquisizione e/o annullamento e l'individuazione delle aree oggetto di cessione all'Amministrazione Comunale; accertamento della situazione dei pubblici servizi e delle eventuali interferenze, corredato dai pareri delle Società erogatrici dei servizi;
- gli studi tecnici di prima approssimazione connessi alla tipologia e categoria dell'intervento da realizzare, con l'indicazione di massima dei requisiti e delle prestazioni che devono essere riscontrate nell'intervento, quali sezioni stradali, rete fognaria e impianto di pubblica illuminazione.

Gli schemi grafici di progetto sono costituiti da:

- corografia generale contenente l'indicazione dell'andamento planimetrico delle opere e dei lavori da realizzare con riferimento all'orografia dell'area, con l'ubicazione dei servizi esistenti;
- stralcio dello strumento di pianificazione urbanistica sul quale è indicato il tracciato delle opere e dei lavori da realizzare;
- stralcio della cartografia catastale sul quale è indicato il tracciato delle opere e dei lavori da realizzare, con l'individuazione delle aree da cedere all'Amministrazione Comunale e di eventuali parti soggette a servitù o qualsiasi altra limitazione della proprietà e delle relative superfici;
- planimetria delle opere in scala non inferiore a 1:200, sulle quali sono riportati il tracciato delle opere ed il loro dimensionamento;
- profili longitudinali delle opere da realizzare, in scala non inferiore 1:1000, sezioni tipo stradali in scala non inferiore a 1:100;
- indicazione di massima, in scala adeguata, di tutti i manufatti che l'intervento richiede ed il loro dimensionamento.

La stima delle opere a scomputo è effettuata per la determinazione degli oneri da scomputare, applicando alle caratteristiche degli stessi, i corrispondenti costi standardizzati approvati dall'Amministrazione Comunale.

In sede di istruttoria per l'approvazione del Piano Attuativo l'Ufficio Lavori Pubblici rilascia il parere sul progetto definitivo.

Successivamente all'approvazione, il Piano Attuativo è eseguito con singole D.I.A., previa acquisizione della validazione dei progetti esecutivi da parte dell'Ufficio lavori Pubblici e determinazione dell'importo scomputabile.



CITTA' DI QUARRATA

Provincia di Pistoia

Servizio Lavori Pubblici

C) Lavori di urbanizzazione a scomputo assunti dal privato promotore di Piano Attuativo da eseguirsi tramite il rilascio di permessi di costruire.

Con la richiesta di approvazione del Piano attuativo il privato deve presentare il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione completo dei seguenti elaborati:

- relazione tecnico illustrativa con la descrizione generale delle opere da realizzare;
- schemi grafici di progetto che illustrino le principali caratteristiche delle opere di urbanizzazione, composte da piante e sezioni adeguate relativi conteggi;
- uno schema di convenzione urbanistica/atto d'obbligo.

In sede di istruttoria per l'approvazione del Piano Attuativo l'Ufficio Lavori Pubblici rilascia il parere sul progetto preliminare delle opere di urbanizzazione.

Successivamente all'approvazione, il Piano Attuativo sarà eseguito a seguito di richiesta e rilascio di singoli permessi di costruire, secondo la procedura indicata al precedente punto A).

D) Piani Attuativi in corso di adozione, approvazione o formalizzazione.

Le procedure di cui ai punti precedenti, per quanto compatibili, sono applicate anche nei casi di opere di urbanizzazione discendenti da convenzioni urbanistiche già sottoscritte alla data del 17 ottobre 2008, data di entrata in vigore del terzo Decreto Correttivo del Codice dei contratti, ma per le quali non siano ancora stati emanati i permessi di costruire riferiti alle opere.