

Allegato “A”



**Comune di
Carate Brianza**

**DOCUMENTAZIONE MINIMA A CORREDO
DEI PIANI ATTUATIVI**

Approvato con delibera di G.C. n. ____ del _____

COMUNE DI CARATE BRIANZA
Provincia di Monza e della Brianza

DOCUMENTAZIONE MINIMA DA PRODURRE A CORREDO DELLE ISTANZE
DI PIANO ATTUATIVO

INDICE

PREMESSE	PAG. 3
1. DOCUMENTAZIONE MINIMA “PROPOSTA INIZIALE” P.A.	PAG. 4
2. DOCUMENTAZIONE MINIMA “PROPOSTA FINALE” P.A.	PAG. 6

PREMESSE

Con il presente documento viene individuata la documentazione minima da presentare a corredo delle istanze di Piano Attuativo (PA).

In considerazione della complessità della materia si sono distinti due differenti procedimenti che consentono di valutare le proposte avanzate eventualmente dapprima in forma preliminare, al fine di verificarne la coerenza con le linee e i criteri indicati negli atti del PGT, e in forma definitiva da sottoporre all'esame e all'approvazione del competente Organo Comunale.

1. PROPOSTA INIZIALE (PRELIMINARE)

ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE MINIMA DA PRODURRE A CORREDO DELLE ISTANZE DI PIANO ATTUATIVO (PA).

A corredo della eventuale proposta iniziale inoltrata all'Amministrazione Comunale il proponente deve presentare la seguente documentazione:

■ Istanza per l'ottenimento del parere preventivo di un Piano Attuativo completa della copia leggibile del documento d'identità in corso di validità, del pagamento dell'imposta di bollo e della ricevuta di pagamento dei diritti di segreteria in base alle tariffe in vigore (Delibera di G.C. n.28/2011 e s.m.i.);

■ Documentazione atta a dimostrare la titolarità:

a) Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (redatta ai sensi del D.P.R. n.445/2000) con la quale il proponente dichiara la proprietà delle aree e degli immobili interessati dalla proposta di PA, contenente anche i riferimenti catastali dei mappali interessati dall'istanza e i dati relativi agli atti notarili di provenienza;

b) Copia degli atti notarili di provenienza degli immobili oggetto di istanza;

c) Nel caso di soggetto diverso dal proprietario, originale della delega del proprietario (in quota superiore al 50%) in cui siano indicati i riferimenti catastali degli immobili e il titolo per il quale il soggetto viene delegato;

d) Dati del proponente: nominativo, codice fiscale, indirizzo, n° telefono, n° fax, indirizzo di posta elettronica preferibilmente certificata;

■ Inquadramento urbanistico esteso all'intorno almeno in scala 1:500 contenente:

a) Estratto mappa catastale aggiornato comprese le visure delle aree interessate all'intervento;

b) Stralcio delle previsioni del PGT vigente (la scheda e tutte le tavole prescrittive per l'ambito);

c) Estratto aerofotogrammetrico;

d) Estratto di tutti i vincoli (idrogeologico, architettonici, ambientali o di altro genere) che interessano l'ambito e il suo intorno;

e) Planimetria catastale con il perimetro dell'ambito, l'individuazione di tutte le proprietà interessate dalla proposta con le rispettive superfici e le percentuali di competenza;

f) Rilievo dell'area completo dell'indicazione dei punti fissi e delle misure necessarie per verifica del rilievo stesso;

g) Stato di fatto con gli elementi significativi utili a valutare la proposta presentata;

h) Documentazione fotografica a colori dell'area e dell'intorno con indicati i punti di vista;

■ Planimetria di inquadramento territoriale (scala 1:10.000) con l'individuazione del comparto oggetto di intervento, dei sistemi e dei subsistemi ambientali, infrastrutturali e dei servizi urbani e territoriali e della loro accessibilità, nonché delle previsioni, ritenute significative rispetto alla proposta del PA, contenute negli strumenti di pianificazione e programmazione sovracomunali;

■ Progetto preliminare del Piano Attuativo:

a) Schema di massima del progetto planivolumetrico almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche, di destinazione e di funzioni, con indicazione delle sagome di ingombro, delle masse e delle altezze dei singoli edifici, nonché del rapporto morfologico e tipologico con il tessuto urbano esistente; individuazione delle aree per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico;

b) Progetto di insieme degli spazi liberi di interconnessione con l'edificato e con le aree libere;

c) Profilo altimetrico delle aree prospicienti i fronti pubblici con l'inserimento della proposta progettuale;

d) Relazione tecnica contenente la descrizione delle finalità del programma, degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi fissati dalla Amministrazione Comunale nel PGT vigente ed ai documenti di programmazione sovracomunale (la relazione dovrà contenere una specifica sezione dove siano indicati gli strumenti per il superamento delle criticità, i vincoli e ogni altro elemento ritenuto utile per la comprensione dell'intervento).

2. PROPOSTA FINALE (DEFINITIVA)

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE.

L'elenco prodotto non è da intendersi esaustivo e pertanto la necessità di ulteriore documentazione verrà valutata di volta in volta in relazione all'ambito d'intervento.

Ogni elaborato di progetto dovrà essere sottoscritto dal proprietario (o avente titolo) e devono essere redatti e firmati da un professionista abilitato competente per la relativa materia.

Gli elaborati progettuali dovranno essere redatti in scala adeguata e dovranno essere forniti sia su supporto cartaceo che su supporto digitale; quest'ultimo dovrà contenere i files formato pdf (firmati digitalmente dal progettista) di tutta la documentazione consegnata oltre che, i files dwg degli elaborati grafici e i files doc degli elaborati a contenuto documentale (bozza di convenzione, elenco elaborati consegnati, relazione tecnica illustrativa, etc.).

Tutti gli elaborati devono essere riducibili nei formati A3/A4 ; le copertine e i cartigli devono prevedere uno spazio utile ad inserire i riferimenti deliberativi; per facilitare la produzione di copie, i documenti rilegati dovranno consentire rapide scomposizioni e successive ricomposizioni.

ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE MINIMA DA PRODURRE A CORREDO DELLE ISTANZE DI PIANO ATTUATIVO (PA).

Fatta salva la possibilità da parte dei richiedenti di allegare ulteriore documentazione utile all'esame della proposta di PA, nonché gli elaborati richiesti dal Responsabile del Procedimento, quali integrazioni documentali, ovvero modifiche progettuali ritenute necessarie dall'Amministrazione Comunale anche per l'adeguamento alle prescrizioni normative vigenti, la documentazione minima da allegare alle istanze di approvazione di PA, è quella di seguito elencata:

■ DOCUMENTAZIONE GENERALE:

a) Istanza per l'approvazione di un Piano Attuativo ai sensi dell'art.12 e seguenti della L.R. 12/2005 completa della copia leggibile del documento d'identità in corso di validità, del pagamento dell'imposta di bollo e della ricevuta di pagamento dei diritti di segreteria in base alle tariffe in vigore (Delibera di G.C. n.28/2011 e s.m.i.);

- b) Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (redatta ai sensi del D.P.R. n.445/2000) con la quale il proponente dichiara la proprietà delle aree e degli immobili interessati dalla proposta di PA, contenente anche i riferimenti catastali dei mappali interessati dall'istanza e i dati relativi agli atti notarili di provenienza;
- c) Copia degli atti notarili di provenienza degli immobili oggetto di istanza;
- d) Indicazione dei dati catastali di eventuali aree non di proprietà del proponente coinvolte nell'intervento; inoltre, qualora ai fini della presentazione del Piano Attuativo è prevista la formazione del Consorzio, ai sensi dell'art. 12 della LR 12/2005 e s.m.i., occorre allegare copia dell'atto costitutivo di tale istituto giuridico;
- e) Dati del proponente: nominativo, codice fiscale, indirizzo, n° telefono, n° fax, indirizzo di posta elettronica preferibilmente certificata;
- f) Schema di Convenzione urbanistica attuativa, redatto ai sensi dell'art. 46 L.R. 12/2005 e in base alla bozza generale predisposta dall'Amministrazione Comunale (da adattare e integrare in considerazione delle peculiarità dell'ambito), sottoscritto dal proponente su ogni pagina e contenente tutti impegni assunti dallo stesso tra cui la monetizzazione per eventuali aree standard non cedute e le garanzie finanziarie previste per attuare il PA;

■ **INQUADRAMENTO TERRITORIALE E AMBIENTALE:**

- a) Planimetria di inquadramento territoriale (scala 1:10.000) con l'individuazione del comparto oggetto di intervento, dei sistemi e dei subsistemi ambientali, infrastrutturali e dei servizi urbani e territoriali e della loro accessibilità, nonché delle previsioni, ritenute significative rispetto alla proposta del PA, contenute negli strumenti di pianificazione e programmazione sovracomunali; la rappresentazione cartografica dovrà evidenziare lo stato dei servizi specificando, con apposita simbologia grafica, se si tratta di opere e/o servizi sono esistenti, in corso di realizzazione o programmati dagli enti competenti secondo le indicazioni fornite dal competente servizio regionale;
- b) Estratto mappa catasto terreni, in scala adeguata (1:1.000/1:2.000), aggiornato in data non anteriore a 3 mesi, con individuato in colore rosso il perimetro dell'ambito, l'indicazione di tutte le proprietà interessate dalla proposta (dovrà essere chiaramente leggibile la numerazione dei mappali e la relativa perimetrazione) con le rispettive superfici e le percentuali di competenza;

c) Una o più tavole, almeno in scala 1:500, di analisi urbanistica e ambientale dell'area oggetto d'intervento e delle aree circostanti, con individuazione dei seguenti elementi:

- Calcolo della superficie territoriale da determinarsi mediante rilievo strumentale con l'indicazione dei punti fissi e delle misure necessarie per verifica del rilievo stesso;
- Destinazione urbanistica delle aree (stralcio della scheda e tutte le tavole del PGT prescrittive per l'ambito con le relative legende);
- Estratto zonizzazione acustica;
- Estratto aerofotogrammetrico;
- Quadro sinottico dei vincoli di natura amministrativa, infrastrutturale, ambientale e geologica;
- Ogni altra informazione utile per l'analisi ambientale dell'intervento.

■ STATO DI FATTO

a) Documentazione fotografica a colori dell'area e dell'intorno con particolare riferimento alle caratteristiche fisiche e ambientali (l'elaborato deve contenere una planimetria con l'individuazione dei punti di ripresa fotografica);

b) Una o più planimetrie dell'area, almeno in scala 1:500, estesa ad un intorno significativo con indicazione di:

- perimetro del PA;
- le quote planimetriche ed altimetriche;
- caratteristiche funzionali e dimensionali delle strade interessate all'intervento;
- i materiali e l'uso del suolo degli spazi aperti in riferimento all'area di intervento ed alle aree circostanti;
- eventuali edifici esistenti nel PA e loro rilievo (slp, volume, altezza, numero dei piani, destinazione d'uso, grado di conservazione, caratteristiche morfologiche);
- elementi che necessitano di preliminare bonifica: eternit, serbatoi, pozzi o altri manufatti;

- edifici al contorno con indicazione delle relative altezze, numero di piani, destinazioni d'uso, pareti finestrate e distanze dal confine;
 - elementi arborei esistenti (tipologia dell'essenza e diametro del tronco);
 - indicazione circa la presenza di elementi naturali di rilievo ambientale/paesistico (rogge, filari, etc.);
 - posizione e dimensioni delle reti tecnologiche presenti sull'area oggetto di intervento (reti fognarie, reti elettriche, rete telefonica, fibra veloce, gasdotti, acquedotti, etc.) indicandone le modalità e le possibilità di allaccio in ragione anche di quanto emerso nella conferenza dei servizi svolta alla presenza dei vari Enti Gestori o delle indicazioni impartite direttamente dagli stessi;
- c) Profili e sezioni progressive schematiche verso gli spazi pubblici, estesi all'edificato in diretta relazione con l'ambito d'intervento in scala opportuna;

■ PROGETTO

- a) Occorre allegare una relazione tecnica illustrativa sui caratteri e l'entità dell'intervento redatta secondo lo schema indicato di seguito:

Premessa

- 1. L'area d'intervento** - 1.1 Caratteristiche generali - 1.2 Identificazione catastale;
- 2. Le previsioni urbanistiche** - 2.1 La pianificazione sovracomunale - 2.2 Il Piano di Governo del Territorio - 2.3 Vincoli urbanistici, fasce di rispetto e ambiti di tutela;
- 3. La proposta progettuale** - 3.1 Descrizione dell'intervento - 3.2 Conformità al PGT - 3.3 Impianto planivolumetrico - 3.4 Profili regolatori - 3.5 Tipologie edilizie e caratteri architettonici - 3.6 Destinazioni d'uso - 3.7 Parametri quantitativi - 3.8 Problematiche geologiche ed ambientali;
- 4. Le verifiche urbanistiche** - 4.1 Dati generali - 4.2 Distanze - 4.3 Permeabilità dell'area - 4.4 Dotazione di aree e servizi pubblici o di interesse pubblico;
- 5. Le opere di urbanizzazione** - 4.1 Sotto-servizi esistenti ed adeguamenti necessari - 4.2 Opere di urbanizzazione primaria in progetto - 4.3 Opere di urbanizzazione secondaria in progetto - 4.4 Quadro economico - 4.5 Schede tecniche dei materiali e dei manufatti - 4.6 Pareri e preventivi Enti gestori - 4.6 Cronoprogramma;

- 6. Gli elaborati del PA;**
- 7. Le modalità di attuazione;**
- 8. Relazione economica di massima** - 8.1 Verifica della sostenibilità economica dell'intervento - 8.2 Programma temporale di attuazione degli interventi;
- 9. Conclusioni;**
- 10. Allegati** (autorizzazioni Enti sovracomunali, etc).

Detto schema potrà essere adattato, modificato e integrato secondo le caratteristiche del PA al fine di illustrare compiutamente ogni aspetto relativo all'intervento.

b) Progetto urbanistico-architettonico definito nelle componenti tipologiche, di destinazione d'uso e di funzioni, nelle masse e nelle altezze delle costruzioni, con individuazione degli eventuali edifici da demolire e/o ricostruire ovvero soggetti a restauro e risanamento conservativo e a ristrutturazione edilizia, nonché gli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico e dovrà essere corredato dai seguenti elaborati, almeno in scala 1:500:

- Planivolumetrico con definizione grafica dell'intervento (indicazione delle sagome di ingombro, delle masse e delle altezze dei singoli edifici nonché del rapporto morfologico e tipologico del tessuto urbano esistente; distanza degli edifici dai confini, dalle strade e distacco dagli edifici circostanti sia interni che esterni al PA);
- Dimostrazione grafico analitica di rispetto dei principali parametri urbanistico edilizi degli edifici in progetto, quali superficie coperta, superficie lorda di pavimento, superficie drenante, etc;
- Planimetria con individuazione delle aree standard e di urbanizzazione con dimostrazione delle superfici distinte per destinazione d'uso e regime patrimoniale (cessione o asservite all'uso pubblico perpetuo);
- Individuazione grafica delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed eventuali opere extra-ambito;
- Planimetria con la sistemazione delle aree a verde sia pubbliche che private;
- Piante, prospetti e sezioni degli edifici (qualora ritenuto necessario dall'U.T.C.);
- Sezioni ambientali estese alle aree limitrofe, riportanti le quote naturali del terreno, le quote di progetto, gli sterri e i riporti;

- Rendering dell'intervento in progetto e inserimento nel contesto urbano;
- Planimetria schematica dimostrativa della dotazione di aree a parcheggio pubblico e pertinenziale e il soddisfacimento del numero previsto;
- Relazione geognostica-ambientale ove necessario;

c) Progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (ed eventuale extra-ambito) redatto secondo la normativa vigente in materia di opere pubbliche e le indicazioni dell'ufficio edilizia privata ed urbanistica, completo del computo metrico estimativo di massima delle opere previste e di tutti gli elaborati necessari per la verifica delle quantificazioni e delle scelte effettuate anche in merito all'eventuale presenza di un'area di rispetto di un pozzo per l'approvvigionamento dell'acqua potabile, al tema dell'invarianza idraulica e, ove necessario, al fenomeno degli occhi pollini;

d) Dichiarazioni del progettista;

e) Analisi e studio dell'impatto viabilistico;

f) Verifica esclusione VAS (qualora previsto);

g) Ulteriori indagini eventualmente necessarie:

- Indagini idrauliche e geologiche a supporto degli interventi previsti;
- Indagini e rilievo strumentale delle distanze dagli elettrodotti presenti;
- Valutazione previsionale del clima acustico obbligatoria per le aree interessate alla realizzazione di scuole e asili nido, ospedali, case di cura e di riposo, parchi pubblici urbani ed extraurbani, nuovi insediamenti residenziali prossimi alle opere citate al comma 2 dell'art.8 della Legge 447/1995.

N.B.

- Nel caso di PA ricadente in aree sottoposte a vincolo idrogeologico deve essere sempre allegata la relazione geologica particolareggiata comprovante l'ammissibilità dell'intervento e contenente le eventuali condizioni alle quali l'intervento dovrà essere subordinato;
- In ogni caso la documentazione a corredo dell'istanza di PA dovrà eventualmente essere integrata anche da ulteriore documentazione richiesta da specifiche normative di settore, disposizioni di legge e regolamenti a livello statale, regionale o locale, derivanti in particolare dalle specifiche funzioni insediate e/o previste in ogni specifico ambito d'intervento.