



Città di
Cologno Monzese

DOCUMENTAZIONE MINIMA A CORREDO

DEI

DEI PIANI ATTUATIVI

DEI

PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO

DEI

PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI

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

**CITTÀ DI
COLOGNO MONZESE**

PROVINCIA DI MILANO

***DOCUMENTAZIONE MINIMA DA PRODURRE A CORREDO
DEI PIANI ATTUATIVI (PA)
DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO (PII)
DEI PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI (PCC)***

INDICE

<i>PREMESSE</i>	<i>PAG. 3</i>
<i>1. DOCUMENTAZIONE MINIMA “PROPOSTA INIZIALE” P.A. E P.I.I.</i>	<i>PAG. 4</i>
<i>2. DOCUMENTAZIONE MINIMA “PROPOSTA FINALE” P.A. E P.I.I.</i>	<i>PAG. 6</i>
<i>3. DOCUMENTAZIONE MINIMA PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO</i>	<i>PAG. 9</i>

PREMESSE

Con il presente documento viene individuata la documentazione minima da presentare a corredo delle istanze di Piano Attuativo (PA), di Programma Integrato di Intervento (PII) e di Permesso di Costruire Convenzionato (PCC).

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

1. PROPOSTA INIZIALE

ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE MINIMA DA PRODURRE A CORREDO DELLE ISTANZE DI PIANO ATTUATIVO (PA) E DI PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO (PII)

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

Documentazione atta a dimostrare la titolarità:

- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà con la quale il proponente dichiara la proprietà delle aree e degli immobili interessati dalla proposta di PA o PII, contenente anche i riferimenti catastali dei mappali interessati dall'istanza e i dati relativi agli atti notarili di provenienza.
- Copia degli atti notarili di provenienza degli immobili oggetto di istanza.
- Nel caso di soggetto diverso dal proprietario, originale o copia autentica della procura notarile del proprietario in cui siano indicati i riferimenti catastali degli immobili e il titolo per il quale il soggetto viene delegato.
- Dati del proponente: nominativo, codice fiscale, indirizzo, n° telefono, n° fax, indirizzo di posta elettronica ed eventualmente indirizzo di posta elettronica certificata.

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

- Stralcio del PGT vigente.
- Stralcio del PGT con evidenziazione delle eventuali varianti proposte.
- Estratto mappa catastale aggiornato comprese le visure.
- Planimetria catastale con il perimetro dell'ambito e l'individuazione di tutte le proprietà interessate dalla proposta con le rispettive superfici e le percentuali di competenza.
- Stato di fatto con gli elementi significativi utili a valutare la proposta presentata.
- Rilievo dell'area completo di tutti i vincoli che interessano l'ambito e il suo intorno.

Inquadramento territoriale (scala 1:10.000 base ctr)

- Planimetria con la individuazione del comparto oggetto di intervento, dei sistemi e dei sottosistemi ambientali, infrastrutturali e dei servizi urbani e territoriali e della loro accessibilità, nonché delle previsioni, ritenute significative rispetto alla proposta del PA/PII, contenute negli strumenti di pianificazione e programmazione sovracomunali.
- Documentazione fotografica a colori dell'area e dell'intorno con particolare riferimento ad edifici ed elementi territoriali di interesse rilevante.

Progetto preliminare

- 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; progetto di insieme degli spazi liberi di interconnessione con l'edificato e con le aree libere.

- Profilo altimetrico delle aree prospicienti i fronti pubblici con l'inserimento della proposta progettuale.
- 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.

- Relazione economica di massima nella quale siano indicati tutti i costi riferiti all'intervento e dove si evinca la necessità di realizzazione e conseguente gestione delle opere o interventi di interesse pubblico oltre che la fattibilità dell'operazione con riferimento alle risorse private.

2. PROPOSTA FINALE

ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE MINIMA DA PRODURRE A CORREDO DELLE ISTANZE DI PIANO ATTUATIVO (PA) E DI PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO (PII)

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Qualora si tratti di Piani Attuativi o Programmi Integrati di Intervento in variante al vigente PGT, verrà valutata di volta in volta in relazione all'ambito d'intervento, la necessità di ulteriore documentazione.

Ogni elaborato di progetto dovrà essere sottoscritto dal proprietario (o avente titolo) e dal progettista.

Gli elaborati progettuali dovranno essere forniti in triplice copia, sia su supporto cartaceo che su supporto digitale; quest'ultimo dovrà contenere i files formato pdf di tutta la documentazione consegnata oltre che, i files dwg degli elaborati grafici e i files doc degli elaborati a contenuto documentale quali convenzione, elenco elaborati consegnati, relazione tecnica illustrativa, etc.

Tutti gli elaborati devono essere riducibili nel formato A4; le copertine e i cartigli devono prevedere uno spazio bianco di cm 10 x 5 in alto a destra, utile ad inserire i riferimenti deliberativi; per facilitare la produzione di copie, i documenti rilegati dovranno consentire rapide scomposizioni e successive ricomposizioni.

Fatta salva la possibilità da parte degli istanti di allegare ulteriore documentazione utile all'esame della proposta di PA o PII, nonché gli elaborati richiesti dal Responsabile del Procedimento, quali integrazioni documentali, ovvero modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento alle prescrizioni normative vigenti, la documentazione minima da allegare alle istanze di approvazione di Piani Attuativi e di Programmi Integrati di Intervento, è quella di seguito elencata:

DOCUMENTAZIONE GENERALE

- Ricevuta di versamento dei diritti di segreteria.
- Marca da bollo.
- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà con la quale il proponente dichiara la proprietà delle aree e degli immobili interessati dalla proposta di PA o PII, contenente anche i riferimenti catastali dei mappali interessati dall'istanza e i dati relativi agli atti notarili di provenienza.
- Copia degli atti notarili di provenienza degli immobili oggetto di istanza.
- Nel caso di soggetto diverso dal proprietario, originale o copia autentica della procura notarile del proprietario in cui siano indicati i riferimenti catastali degli immobili e il titolo per il quale il soggetto viene delegato.
- Dati del proponente: nominativo, codice fiscale, indirizzo, n° telefono, n° fax, indirizzo di posta elettronica ed eventualmente indirizzo di posta elettronica certificata.
- Convenzione urbanistica redatta in bozza, ai sensi dell'art. 46 L.R. 12/2005, compilata e sottoscritta su ogni pagina a cura del proponente.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E AMBIENTALE

- Planimetria di inquadramento territoriale (scala 1:10.000 base CTR) con la individuazione del comparto oggetto di intervento, dei sistemi e dei sub-sistemi ambientali, infrastrutturali e dei servizi urbani e territoriali e della loro accessibilità, nonché delle previsioni, ritenute significative rispetto alla proposta del PA/PII, contenute negli strumenti di pianificazione e programmazione sovracomunali.

- Planimetria catastale con il perimetro dell'ambito e l'individuazione di tutte le proprietà interessate dalla proposta con le rispettive superfici e le percentuali di competenza.
- Una o più tavole di analisi urbanistica e ambientale dell'area oggetto d'intervento, estesa anche alle aree circostanti con individuazione dei seguenti elementi:
 - Calcolo della superficie territoriale da determinarsi mediante rilievo strumentale;
 - Destinazione urbanistica delle aree;
 - Quadro sinottico dei vincoli di natura amministrativa, infrastrutturale, ambientale e geologica;
 - Opere infrastrutturali di carattere generale esistenti, quali reti fognarie, reti elettriche, acquedotti etc., indicandone le modalità e le possibilità di allaccio;
 - Ogni altra informazione utile per l'analisi ambientale dell'intervento.

STATO DI FATTO

- Documentazione fotografica a colori dell'area e dell'intorno con particolare riferimento ad edifici ed elementi territoriali di interesse rilevante.
- Una o più planimetrie dell'area, almeno in scala 1:500, estesa ad un intorno significativo con indicazione di:
 - perimetro del PA/PII;
 - edifici esistenti 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 e delle pareti finestrate;
 - elementi arborei esistenti.
- Profili e sezioni progressive schematiche verso gli spazi pubblici, estesi all'edificato in diretta relazione con l'ambito d'intervento.

PROGETTO

- Relazione tecnica illustrativa 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
- 2.4 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**6. Gli elaborati del PA/PII****7. Le modalità di attuazione****5. Relazione economica di massima (per i PII)**

5.1 Verifica della sostenibilità economica dell'intervento

5.2 Programma temporale di attuazione degli interventi

6. Sostenibilità ambientale

6.1 Valutazione in merito alla sostenibilità ambientale delle scelte progettuali relativamente a suolo, acqua, aria, rifiuti, traffico, rumore, elettromagnetismo, rischi industriali, oltre all'illustrazione delle mitigazioni da adottare

9. Conclusioni

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

- Progetto urbanistico-architettonico definito nelle componenti tipologiche e di destinazione d'uso, nelle masse e nelle altezze delle costruzioni, con individuazione degli 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;
 - Planimetria con individuazione delle aree standard e le urbanizzazioni primarie e secondarie;
 - Planimetria con la sistemazione delle aree a verde sia pubbliche che private;
 - Piante, prospetti e sezioni degli edifici;
 - 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:
 - Scheda dell'esame di impatto paesistico;
 - Planimetria dimostrativa della superficie drenante;
 - Planimetria schematica dimostrativa della dotazione di aree a parcheggio;
 - Relazione geognostica-ambientale ove necessario;
- Progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria redatto secondo la normativa vigente in materia di opere pubbliche, completo di computo metrico estimativo.
- Cronoprogramma.

N.B.

- Nel caso di PA/PII ricadenti in aree sottoposte a vincolo geologico 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/PII dovrà eventualmente essere corredata anche da ulteriore documentazione richiesta da specifiche normative di settore, disposizioni di legge e regolamenti a livello statale, regionale o locale, derivanti dalle specifiche funzioni insediate e/o previste in ogni specifico ambito d'intervento.

3. PROPOSTA PCC

ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE MINIMA DA PRODURRE A CORREDO DELLE ISTANZE DI PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (PCC)

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

DOCUMENTAZIONE GENERALE

- Ricevuta di versamento dei diritti di segreteria.
- Marca da bollo.
- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà con la quale il proponente dichiara la proprietà delle aree e degli immobili interessati dalla proposta di PCC, contenente anche i riferimenti catastali dei mappali interessati dall'istanza e i dati relativi agli atti notarili di provenienza.
- Copia degli atti notarili di provenienza degli immobili oggetto di istanza.
- Nel caso di soggetto diverso dal proprietario, originale o copia autentica della procura notarile del proprietario in cui siano indicati i riferimenti catastali degli immobili e il titolo per il quale il soggetto viene delegato.
- Dati del proponente: nominativo, codice fiscale, indirizzo, n° telefono, n° fax, indirizzo di posta elettronica ed eventualmente indirizzo di posta elettronica certificata.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

- Stralcio del PGT vigente.
- Stralcio del PGT con evidenziazione delle eventuali varianti proposte.
- Estratto mappa catastale aggiornato comprese le visure.
- Planimetria catastale con il perimetro dell'ambito e l'individuazione di tutte le proprietà interessate dalla proposta con le rispettive superfici e le percentuali di competenza.
- Stato di fatto con gli elementi significativi utili a valutare la proposta presentata.
- Rilievo dell'area completo di tutti i vincoli che interessano l'ambito e il suo intorno.

STATO DI FATTO

- Documentazione fotografica a colori dell'area e dell'intorno con particolare riferimento ad edifici ed elementi territoriali di interesse rilevante.
- Una o più planimetrie dell'area, almeno in scala 1:500, estesa ad un intorno significativo con indicazione di:
 - perimetro del PCC;
 - edifici esistenti 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 e delle pareti finestrate;
 - elementi arborei esistenti.
- Profili e sezioni progressive schematiche verso gli spazi pubblici, estesi all'edificato in diretta relazione con l'ambito d'intervento.

PROGETTO

- Relazione tecnica illustrativa redatta con i contenuti utili ad illustrare compiutamente ogni aspetto relativo all'intervento.
- Progetto urbanistico-architettonico definito nelle componenti tipologiche e di destinazione d'uso, nelle masse e nelle altezze delle costruzioni, con individuazione degli 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;
 - Planimetria con individuazione delle aree standard e le urbanizzazioni primarie e secondarie;
 - Planimetria con la sistemazione delle aree a verde sia pubbliche che private;
 - Piante, prospetti e sezioni degli edifici;
 - 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 dimostrativa della superficie drenante;
 - Planimetria schematica dimostrativa della dotazione di aree a parcheggio;
 - Relazione geognostica-ambientale ove necessario;
- Progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria redatto secondo la normativa vigente in materia di opere pubbliche, completo di computo metrico estimativo.
- Bozza di convenzione sottoscritta dai proponenti con i contenuti dello schema di convenzione tipo approvata da Consiglio Comunale.
- Cronoprogramma.

IMPATTO PAESISTICO / AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

- La documentazione è quella predisposta dal Servizio Edilizia Privata e Pubblica e reperibile presso gli uffici o scaricabile dal sito web del Comune.