



Comune di Seregno

Area Servizi per il Territorio e lo Sviluppo economico
Servizio Pianificazione e Qualificazione Urbanistica

CONTENUTI RELATIVI ALLA DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA RICHIESTA DI PIANO ATTUATIVO / PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

Fatti salvi eventuali puntuali elaborati richiesti dal responsabile del procedimento ai sensi dell'art. 14, comma 1, legge regionale 12/2005, da prassi consolidate derivanti da precedenti riferimenti normativi¹ e a titolo meramente ricognitivo e non esaustivo, gli elaborati da allegare alle istanze di approvazione di programmi integrati di intervento o di piani attuativi possiedono i contenuti appresso evidenziati, articolati per le diverse necessità².

- RICHIESTA DI APPROVAZIONE del Piano Attuativo o del Programma Integrato di Intervento con apposta marca da bollo di €. 16,00 sottoscritta dal proprietario o titolare di procura;
- DATI DEL PROPONENTE: nominativo, codice fiscale, indirizzo, n° telefono, indirizzo di posta elettronica e, se esistente, di posta elettronica certificata;
- DATI DEL PROGETTISTA: nominativo, codice fiscale, indirizzo, n° telefono, indirizzo di posta elettronica certificata, ordine di appartenenza e n° iscrizione;
- DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETÀ con la quale i proponenti dichiarano la proprietà delle aree e degli immobili interessati dalla proposta di PA o PII, supportata da copia degli Atti di proprietà.
Inoltre, per i Piani Attuativi di cui all'art. 15 del Piano delle Regole: Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà con allegata documentazione comprovante la dismissione dell'attività produttiva (documentazione fotografica, visure camerali, bollette elettriche ...);
- ATTESTAZIONE DEL PROGETTISTA relativa al rispetto delle norme igienico-sanitarie del Regolamento d'Igiene.
- RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

La relazione deve contenere:

1. Inquadramento urbanistico

2. Descrizione dell'intervento

2.1 Descrizione dettagliata dell'intervento;

2.2 Tabella con l'elenco delle particelle di proprietà, con relative superfici e nominativi dei proprietari;

¹ Per i P.A.: Giunta regionale con deliberazione n.6/30267 del 25.07.1997, pubblicata sul burl n. 35 del 25.08.1997, suppl ord..Per i P.I.I.: Giunta regionale con deliberazione n.6/44161 del 09.07.1999, pubblicata sul burl n. 31 del 02.08.1999, serie ord..

² Tutti gli elaborati di progetto devono essere sottoscritti sia dal proprietario che dal progettista (timbro e firma) e dovranno essere forniti sia su supporto cartaceo (2 copie) che su cd; il cd deve contenere il formato pdf di tutti gli elaborati consegnati oltre al formato .doc/.xls per i documenti di testo e il formato .dwg per i disegni. Tutti gli elaborati devono essere riducibili in formato A4 per poter essere allegati agli atti comunali.

- 2.3 Analisi urbanistica e ambientale dell'area oggetto d'intervento, estesa anche al contesto limitrofo;
- 2.4 Valutazione in merito alla conformità dell'intervento al Piano di Governo del Territorio (PGT);
- 2.5 Per gli immobili e le aree prospicienti il suolo pubblico: descrizione delle soluzioni tese a valorizzare la qualità dello spazio urbano circostante. L'indicazione dei materiali al fine di armonizzare il rapporto tra edifici, aree private e spazi pubblici;
- 2.6 Analisi degli effetti del Piano/Programma post intervento sulla funzionalità dei servizi e dei sottoservizi;
- 2.7 Tipologie edilizie (ville, villette a schiera, torri, edifici in linea,...) e motivazioni della scelte relative alla loro disposizione nell'area d'intervento; in questo paragrafo è necessaria la descrizione degli indirizzi per la successiva progettazione edilizia: colori, materiali, finiture, stile architettonico anche con riferimento al contesto;
- 2.8 Scelte progettuali relative alle sistemazioni esterne e al verde anche in conformità ai regolamenti vigenti in materia;
- 2.9 Caratteristiche delle recinzioni con particolare attenzione al rapporto con quelle eventualmente esistenti e/o confinanti;
- 2.10 Strategie adottate per il risparmio energetico e l'uso di fonti rinnovabili;
- 2.11 Dimostrazione della possibilità di realizzazione dei parcheggi privati nella quantità minima indicata dall'art. 13 Piano delle Regole;
- 2.12 Per i P.I.I.:
 - ai sensi dell'art. 87 comma 2 della L.R. 12/2005 e s.m.i., dimostrazione della presenza di almeno due dei seguenti elementi:
 - a) *previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale naturalistica e paesaggistica;*
 - b) *compresenza di tipologie e modalità d'intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;*
 - c) *rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano;*
 - ai sensi dell'art. 88 comma 2 della L.R. 12/2005 e s.m.i., descrizione degli obiettivi di riqualificazione urbana ed ambientale dell'intervento.
- 2.13 Accorgimenti, soluzioni per l'invarianza idraulica;
- 4.14 Accorgimenti soluzioni per l'approvvigionamento degli automezzi elettrici.

3. Opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal P.A./P.I.I.

- 3.1 Descrizione e quantificazione delle aree in cessione per realizzazione/ ampliamento di sedi stradali correlate all'intervento (interne ed esterne all'ambito di pianificazione attuativa);
 - 3.2 Descrizione e quantificazione delle aree per servizi previste in cessione o asservimento in perpetuo ad uso pubblico;
 - 3.3 Verifica delle dotazioni territoriali previste dall'articolo 6 dell'apparato normativo del Piano dei Servizi e dimostrazione dell'impossibilità al reperimento con richiesta dell'applicazione dell'istituto della monetizzazione.
4. Cessione gratuita di parte della SIp costruita per edilizia sociale o servizi pubblici³

³ In aggiunta alle dotazioni territoriali previste dal Piano dei Servizi, in casi specifici, il PGT prevede la cessione gratuita di SIp costruita destinata all'edilizia sociale o servizi pubblici.

La quota di cessione, nella misura dell'8%, del 12% o 18%, è prevista:

- negli Ambiti di trasformazione funzionale (ATF), ad esclusione dell'ambito ATF2b (*comma 13 delle Norme generali per gli interventi in ambiti di trasformazione del Documento di Piano*);
- negli interventi di riconversione funzionale dei fabbricati ad uso produttivo dismessi con SIp superficie superiore a mq. 900 (*art. 15, comma 8, del Piano delle Regole*);
- nei Piani attuativi contraddistinti con le sigle Par-2, Par-6, Par-7 (*comma 8 delle Norme generali per gli interventi negli ambiti soggetti a pianificazione attuativa del Piano delle Regole*).

Le opzioni alternative alla cessione sono quelle scelte annualmente dall'Amministrazione comunale, in base alle proprie politiche abitative e sociali, tra quelle indicate all'art. 14 del Piano dei Servizi.

Nei casi in cui è prevista la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale, in aggiunta alle dotazioni territoriali, di una superficie lorda di pavimento costruita da ricomprendersi all'interno della SIp ammissibile da destinarsi all'edilizia sociale o servizi pubblici, deve essere quantificata tale superficie ed eventualmente esplicitata la scelta di un'opzione alternativa tra quelle deliberate annualmente dal Consiglio Comunale.

5. Interventi di riconversione funzionale (art. 15 del Piano delle Regole)

Deve essere esplicitata la scelta del micro tessuto a cui si chiede di appartenere con la riconversione.

Deve essere redatta l'indagine ambientale preliminare sulla qualità dei suoli ai sensi dell'art. 15, comma 10 del Piano delle Regole.

6. Riepilogo oneri e contributi

6.1 Riepilogo degli oneri e contributi suddivisi per:

- oneri di urbanizzazione primaria;
- oneri di urbanizzazione secondaria;
- contributo per lo smaltimento rifiuti;
- stima preliminare del contributo di costo di costruzione;
- eventuale monetizzazione delle aree non cedute;
- eventuale monetizzazione della quota di SIp destinata all'edilizia sociale;
- ogni altro onere o contributo previsto nella Convenzione.

7. Sostenibilità ambientale

7.1 Nella relazione, a seguito delle analisi ambientali condotte, devono emergere i seguenti elementi:

- descrizione sugli effetti ambientali del contesto sulle nuove edificazioni in progetto;
- descrizione degli effetti dell'intervento stesso una volta realizzato (acqua, aria, rifiuti, traffico, rumore, elettromagnetismo, rischi industriali) sul contesto;
- per le aree produttive dismesse, considerazioni inerenti l'indagine preliminare.

▪ INQUADRAMENTO URBANISTICO

- Estratto mappa catastale con l'individuazione di tutte le particelle interessate dall'intervento;
- Estratto classificazione acustica (rif. *Piano di zonizzazione acustica comunale e dei comuni limitrofi nel caso di vicinanza a confini*);
- Estratto Documento di Piano: Norme generali per gli interventi, norme specifiche per alcuni ambiti, schede ambiti (*esclusivamente per gli ambiti di trasformazione dl Documento di Piano*);
- Estratto Articolato Piano delle Regole: Norme generali e schede ambiti di pianificazione attuativa e art. 7 - Piani attuativi dell'articolato del Piano delle Regole;
- Estratti delle seguenti Tavole PGT con individuazione dell'intervento, aventi una dimensione idonea per una valutazione rispetto alle aree circostanti:
- Documento di Piano
 - Tavola DP01 Previsioni di Piano
 - Tavola DP03 Consumo suolo attuale
- Piano delle Regole
 - Tavola PR01a Vincoli di caratterizzazione paesaggistica;
 - Tavola PR01b Rete Ecologica Comunale (REC);
 - Tavola PR01c Vincoli infrastrutturali e geologici;
 - Tavola PR02 Assetto del territorio;
 - Tavola PR03 Funzioni scala 1:5.000;
 - Tavola PR03.n Funzioni scala 1:2.000;
 - Tavola PR04 Carta delle sensibilità paesaggistiche;

- Piano dei Servizi
 - Tavola PS02 Localizzazione tematica e tipologica servizi da PGT
- Studio Geologico
 - Tavola 6 Carta di fattibilità geologica.
- STATO DI FATTO
 - Rilievo fotografico a colori dell'area di intervento e dei lotti confinanti con rappresentazione planimetrica dei punti di ripresa;
 - Rilievo dello stato di fatto opportunamente quotato (incluse quote altimetriche) con rappresentazione planivolumetrica degli edifici eventualmente presenti nell'ambito e nei lotti confinanti, con indicazione delle altezze, del numero dei piani, delle destinazioni d'uso, della presenza o meno di pareti finestrate;
 - Conteggi analitici della superficie territoriale e fondiaria;
 - Per gli Ambiti di trasformazione o per i Piani attuativi di cui all'art. 15 del Piano delle Regole: elaborati grafici e conteggio analitico della Superficie Lorda di Pavimento esistente;
 - Individuazione degli elementi che necessitano di preliminare bonifica: *eternit, serbatoi, pozzi* o altri manufatti;
 - Individuazione degli elementi arborei esistenti anche se non oggetto di tutela;
 - Rappresentazione delle urbanizzazioni primarie, dei servizi e sottoservizi esistenti nel comparto e in un contorno significativo.
- PROGETTO
 - Progetto planivolumetrico, composto da una o più elaborati grafici, opportunamente quotate, con definizione delle capacità edificatorie dei lotti, delle tipologie edilizie, delle altezze, delle destinazioni d'uso, delle distanze delle costruzioni dai confini di proprietà, da pareti finestrate e dalle strade (scala 1:200 o 1:500)⁴;
 - Planimetria dimostrativa del rispetto dell'indice di permeabilità, con eventuale deroga dell'Autorità sanitaria ai sensi dell'articolo 2 *Indice Superficie permeabile Sp* dell'articolato del Piano delle Regole;
 - Planimetria dimostrativa della sufficienza delle aree per parcheggi privati pertinenziali all'intervento (*rif. art. 13 dell'articolato del Piano delle Regole*);
 - Progetto di sistemazione sommaria delle aree libere, del verde e delle recinzioni;
 - Sezioni e prospetti schematici dei fabbricati in progetto inseriti nel contesto circostante;
 - Tavola di individuazione delle aree da cedere per l'urbanizzazione primaria e da cedere o da asservire in perpetuo ad uso pubblico per il soddisfacimento delle dotazioni territoriali.
La tavola deve essere opportunamente quotata, redatta su base catastale e contenente i conteggi analitici delle superfici;
 - Scheda valutazione impatto paesistico (*rif. art. 30 comma 3 dell'articolato del Piano delle Regole*) redatta seguendo le linee guida approvate con D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/11045. L'esame deve essere effettuato a livello urbanistico. Successivamente, il medesimo esame sarà nuovamente effettuato nella fase edilizia, entrando nel merito dei particolari costruttivi, dei materiali, del colore e delle finiture;
 - Per gli interventi con "consumo di suolo" (*rif. Tavola DP03*), elaborato grafico e conteggi analitici di verifica delle misure di compensazione territoriale di cui all'art. 9 del Piano dei servizi. (*rif. comma 8 delle Norme generali per gli interventi in Ambiti di Trasformazione e comma 7 delle norme generali degli Ambiti di pianificazione attuativa dell'articolato del Piano delle Regole Piano delle Regole*);
 - Negli ambiti contigui ad aree ricadenti nel PLIS "Brianza Centrale" e/o negli ambiti destinati a insediamenti produttivi contigui ad ambiti prevalentemente residenziali, individuazione di adeguata fascia di salvaguardia ambientale

⁴ Per quanto riguarda gli edifici ci si deve limitare all'individuazione delle tipologie edilizie (ville, villette a schiera, torri, edifici in linea,...) e alla relativa disposizione nell'area d'intervento, senza entrare nel merito delle partizioni interne degli alloggi.

comprendente zona alberata e arbustiva a foglia permanente; (rif. comma 9 delle norme generali degli Ambiti di pianificazione attuativa dell'articolato del Piano delle Regole Piano delle Regole);

- Valutazione del clima acustico redatta da un tecnico competente in acustica (rif. comma 6 delle Norme generali per gli interventi in Ambiti di Trasformazione e comma 5 delle norme generali degli Ambiti di pianificazione attuativa dell'articolato del Piano delle Regole Piano delle Regole) e Valutazione dell'impatto acustico ambientale preliminare (per interventi produttivi, sportivi, ricreativi e commerciali).

Tali valutazioni non esonerano dalla successiva presentazione, nell'ambito dei procedimenti edilizi, della documentazione di cui all'art. 8 della legge 447/1995 e ss.mm.ii.;

- Relazione che dimostri la compatibilità geologica/idrogeologica/geotecnica, dell'intervento e attestazione del geologo;
- Tavola viabilità per parere Polizia locale.
- Per le medie strutture di vendita: Studio sulla mobilità e sugli effetti del traffico generato (rif. Art. 41 comma 2 dell'articolato del Piano delle Regole Piano delle Regole).

▪ INDAGINE AMBIENTALE PRELIMINARE SULLA QUALITÀ DEI SUOLI

- Negli ambiti comportanti previsioni di nuovi insediamenti su aree industriali dismesse, trattandosi di aree con potenziale rischio di contaminazione dei suoli, deve essere redatta e allegata un'indagine ambientale preliminare sulla qualità dei suoli.

L'indagine, corredata di adeguata documentazione fotografica deve soffermarsi sulle attività esercitate in passato e precisare:

- tipologia dei materiali in deposito;
- eventuale presenza di serbatoi interrati;
- reti fognarie e fosse biologiche, pozzi perdenti;
- eventuale presenza di materiali contenenti amianto (lastre in eternit, materiali isolanti, ecc.).

Sulla base delle risultanze di tali verifiche, si renderà necessario valutare i successivi adempimenti previsti dal D.Lgs. 152/06 e s.m.i. con riferimento alla parte quarta titolo V "bonifiche dei siti contaminati".

(rif. comma 5 delle Norme generali per gli interventi in Ambiti di Trasformazione e comma 4 delle norme generali degli Ambiti di pianificazione attuativa dell'articolato del Piano delle Regole Piano delle Regole).

▪ REALIZZAZIONE OPERE PUBBLICHE E SERVIZI ⁵

Progetto delle opere di urbanizzazione come da REGOLAMENTO PER L'ESECUZIONE, LA VIGILANZA E IL COLLAUDO DELLE ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE PREVISTE NELLE CONVENZIONI URBANISTICHE:

- descrizione delle opere proposte e motivazioni delle scelte progettuali;
- elaborati grafici dello stato di fatto e di progetto con contenuti (piante sezioni, prospetti, sezioni, particolari costruttivi) appropriati in relazione alla tipologia di intervento;
- quadro economico come da REGOLAMENTO PER L'ESECUZIONE, LA VIGILANZA E IL COLLAUDO DELLE ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE PREVISTE NELLE CONVENZIONI URBANISTICHE

▪ PARERE PRELIMINARE SUI SOTTOSERVIZI:

Copia del parere preliminare sull'idoneità dei sottoservizi rilasciato da:

- GELSIA RETI srl per le estensioni delle reti energia elettrica e gas metano;

⁵ L'esecuzione di opere di urbanizzazione o comunque di infrastrutturazione a cura e spese dei soggetti attuatori è regolata dal Codice degli appalti pubblici (D. lgs. 163/2006 e ss.mm.ii.)

- BRIANZACQUE srl per le estensioni delle reti acqua potabile e fognature per lo smaltimento delle acque nere (rif. art. 58 dell'articolo del Piano delle Regole).

La documentazione da presentare agli Enti competenti al fine dell'acquisizione del parere preliminare dovrà contenere:

- localizzazione del piano attuativo (estratto catastale e estratti tavole di PGT);
- caratteristiche del piano attuativo: dati quantitativi, volumetria di progetto suddivisa in base alle destinazioni d'uso, descrizione di eventuali servitù;
- elaborati planimetrici, in scala appropriata, con individuazione delle urbanizzazioni esistenti (fognatura, acqua, gas, teleriscaldamento, illuminazione pubblica, rete distributiva elettrica B.T. e M.T.);
- progetto, da redigersi in base alle indicazioni dell'ente competente, composto indicativamente da relazione tecnica descrittiva dell'intervento con indicazione delle criticità e da elaborati grafici contenenti le seguenti indicazioni, specifiche per ogni singola rete tecnologica prevista dal piano attuativo:

Acqua potabile	posizionamento rete, diametro tubazioni, materiali;
Rete di distribuzione elettrica (B.T. e M.T) - Illuminazione Pubblica	posizionamento rete e sezione, e pali di illuminazione, altezza e tipo palo, localizzazione di eventuali cabine;
Gas metano	posizionamento rete, diametro tubazioni, materiali, pezzi speciali, eventuale necessità di gruppo di riduzione finale;
Fognatura	relazione tecnica con descrizione degli elementi di progetto comprensiva di calcoli idraulici preliminari, relazione geologica compresa valutazione impermeabilità del terreno, planimetria quotata con indicazione delle nuova rete di fognatura con individuazione del diametro di sezione, delle caditoie, dei pozzetti di ispezione e delle immissioni nella rete esistente, individuazione di eventuali interferenze con altri sottoservizi esistenti, profilo longitudinale con indicate quote e pendenze.

- computo metrico estimativo redatto competente sulla base di quanto stabilito dal concessionario o dal gestore del servizio idrico integrato.

Sarà comunque premura del richiedente verificare presso il concessionario o il gestore del servizio idrico integrato l'effettiva documentazione necessaria.

▪ CD CON DOCUMENTAZIONE IN PDF E DICHIARAZIONE

Contestualmente alla presentazione del piano consegna di CD contenente i .pdf di tutta la corrispondente documentazione cartacea (sia elaborati grafici che testuali) accompagnata da dichiarazione del progettista di corrispondenza tra la copia cartacea e quella digitale.

CARATTERI TIPOLOGICI E DI IMPOSTAZIONE DEI PA/PII E RELATIVE VARIANTI

Di seguito si riporta l'art. 7 comma 3 dell'articolo del piano delle Regole.

"3. I piani attuativi indicano espressamente i caratteri tipologici e di impostazione la cui modificazione postula l'attivazione della procedura di variante preventiva. Costituisce in ogni caso modificazione delle caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo ogni variazione che incida sull'assetto esteriormente percepibile di edifici."