

**COMUNE di CARUGO**  
Provincia di Como

---

**REGOLAMENTO EDILIZIO**  
LR. 12/2005 - Art. 28



**ALLEGATO PROCEDURALE**

**1. Titolarità delle istanze - Soggetti legittimati -  
Documentazione da allegare**

(Dicembre 2015 - Approvazione)

---

Adottato con delibera del Consiglio Comunale	n. .... del .....
Approvato con delibera del Consiglio Comunale	n. .... del .....
Publicato sul BURL (Serie Avvisi e Concorsi)	n. .... del .....

Redatto da

**Dott. Arch. GIACOMINO AMADEO**

**STUDIO AMBIENTE**

**Via San Carlo Borromeo, 1 - 20811 Cesano Maderno (MB)**

**Tel. +39 0362 500200 - Fax +39 0362 1580711**

**[info@studioambiente.org](mailto:info@studioambiente.org) - [amadeo@pec.studioambiente.org](mailto:amadeo@pec.studioambiente.org)**

## **INDICE**

1. Titolarità delle istanze - Soggetti legittimati
2. Documentazione tecnica di progetto
3. Documentazione da allegare alle istanze
4. Domanda di voltura
5. Autorizzazione Paesaggistica - documentazione da allegare
6. Piani attuativi - documentazione costitutiva

## **1. Titolarità delle istanze - Soggetti legittimati -**

I *Soggetti legittimati* a presentare istanze in materia edilizie, ai sensi del DPR. 380/01 e smi, e richieste di Autorizzazione Paesaggistica, ai sensi del D.Lgs. 42/04 e smi, sono i seguenti:

- a) *Il proprietario*. Nel caso di comproprietà indivisa, la documentazione richiesta deve essere firmata da tutti i *comproprietari*.
- b) *L'amministratore* del condominio, per quanto riguarda i beni comuni, fatte salve diverse disposizioni di legge.
- c) *Il singolo condomino*, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento interessa parti comuni, fatte salve diverse disposizioni di legge.
- d) *Il rappresentante* volontario del proprietario, laddove nominato, con l'indicazione della procura / mandato.
- e) *Il rappresentante legale* del proprietario, sia esso persona fisica o giuridica.
- f) *Il titolare* di diritto di superficie.
- g) *L'usufruttuario*, nei limiti di cui all'art. 986 del Codice Civile.
- h) *L'enfiteuta*.
- i) *Il titolare* del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù.
- j) *L'affittuario* di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.
- k) *Il concessionario* di terre incolte, per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione.
- l) *Il beneficiario* di decreto di occupazione d'urgenza.
- m) *Il concessionario* di attività estrattive e di cava, limitatamente alle opere necessarie all'esercizio dell'attività in concessione.
- n) *Il conduttore o l'affittuario*, nel caso in cui, in base al contratto, abbia la facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi.
- o) *Chi abbia ottenuto* dall'Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui.
- p) *Chi abbia ottenuto* il godimento di beni immobili appartenenti al demanio.

Il titolo di legittimazione deve essere allegato in copia all'istanza e/o al deposito degli atti progettuali, ovvero, in alternativa alla presentazione dello specifico atto, può essere autocertificato ai sensi di legge.

Per gli interventi edilizi in ambiti agricoli definiti dagli atti del PGT, se ricorre il caso, deve essere allegato il "certificato" attestante la qualifica di "imprenditore agricolo professionale a titolo principale" o di "piccolo imprenditore".

## **1. Documentazione tecnica di progetto**

### **a) Contenuti delle istanze**

Al fine di agevolare l'istruttoria dei procedimenti, garantendo la trasparenza degli stessi, è ammessa unicamente la modulistica unificata per i titoli specifici, di cui al DPR. 380/01 e smi, e la documentazione di cui al presente Allegato, pubblicati sul sito web comunale.

### **b) Rappresentazione grafica dei progetti**

Al fine di rendere univoca l'identificazione degli elementi di progetto, la loro confrontabilità, nonché la verifica del rispetto delle norme degli atti del PGT e del Regolamento Edilizio, gli elaborati grafici devono essere redatti seguendo modalità unificate di rappresentazione.

Tali modalità vanno rispettate sia nella rappresentazione grafica delle opere (quotature, campiture, dettaglio di soluzioni tecnologiche, ecc.), sia nella descrizione dei materiali impiegati.

Tutte le rappresentazioni grafiche devono pertanto rispondere ai criteri di unificazione (UNI) e devono utilizzare grafie, segni e simboli codificati.

In particolare:

- le quote interne ed esterne e di spessore, nonché le quote di riferimento ai punti fissi e le quote di riferimento altimetrico, devono essere chiaramente leggibili;
- le quote numeriche devono essere sufficienti per la verifica di tutti gli indici e parametri edilizi ed urbanistici, il cui rispetto legittima l'esecuzione dell'intervento proposto;
- qualora vi sia discordanza tra la quota numerica e la misura grafica, si deve far riferimento alla quota numerica.

L'impaginazione degli elaborati grafici, in conformità alle norme UNI deve contenere un cartiglio con l'indicazione del tipo di intervento, la sua ubicazione, il titolo dell'elaborato, i dati identificativi del Soggetto legittimato e del/dei Progettisti.

#### **c) *Rappresentazione del contesto ambientale***

La documentazione relativa alla rappresentazione dello stato di fatto deve contenere, oltre al rilievo fotografico a colori (dimensione minime 10 x 15) dell'area e del suo intorno significativo (almeno 50,00 m), la planimetria di rilievo del sito di intervento (non inferiore a 1:500 nel caso di interventi in ambiti urbani), con specificati:

- Orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche.
- Presenze naturalistiche ed ambientali (con evidenziazione di eventuali vincoli di tutela).
- Alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze.
- Presenza di eventuali costruzioni limitrofe, con relativi distacchi ed altezze, delle quali va specificata la destinazione d'uso, i materiali, le finiture, ecc.
- Presenza di eventuali impianti (elettrodotti, metanodotti, ecc.) e relative servitù.

La documentazione relativa alla proposta progettuale deve contenere:

- a) Progetto planivolumetrico alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione di:
  - Limiti di proprietà e dell'ambito urbanistico asservito all'intervento.
  - Quote planimetriche ed altimetriche del suolo, evidenziando sbancamenti, riporti, sistemazione aree scoperte e formazione di giardini.
  - Accessibilità e fruibilità degli spazi, evidenziando recinzioni, accessi pedonali e carrabili, pavimentazioni e sistemazioni a verde.
- b) Nel caso di interventi aventi forte impatto, per dimensioni proprie o per le caratteristiche storiche, artistiche ed ambientali del contesto in cui si collocano, dovrà essere anche prodotta la simulazione fotografica, dell'inserimento del progetto nella situazione esistente.

Nei casi di interventi relativi al recupero di edifici in ambito storico o di interesse ambientale, lo stato di fatto, redatto in scala non inferiore a 1:50, deve contenere il rilievo puntuale del manufatto, evidenziando eventuali stratificazioni e parti aggiunte, esteso a tutti i piani interessati dagli interventi, comprese le parti interrato, la copertura, ed eventuali pertinenze.

La rappresentazione dei prospetti deve riportare le caratteristiche degli infissi, le indicazioni dei colori nonché il rilievo, redatto in scala non inferiore a 1:10 delle modanature di marcapiani, cornici di gronda, ecc.

Le sezioni devono restituire le tipologie costruttive in atto e collocate nelle posizioni più significative.

Ogni elemento, rilevante dal punto di vista ambientale, naturalistico, architettonico, storico, artistico, deve essere evidenziato con rappresentazioni grafiche a scala maggiore.

## **2. Documentazione da allegare alle istanze**

Le procedure edilizie, ad esclusione di quelle riferite all'edilizia libera non asseverata da tecnici abilitati, devono essere corredate dalla documentazione tecnica esplicativa dei progetti che consenta le necessarie verifiche tecniche.

Nel caso di pratiche riguardanti interventi di nuova costruzione, sopraelevazioni, ampliamenti di fabbricati esistenti, ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, anche se posti all'interno di piano attuativo, gli elaborati grafici da allegare, oltre a quelli richiesti per la , e fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, sono:

- 1) Estratti della documentazione urbanistica relativa al Piano di Governo del Territorio in scala 1:2000 con l'individuazione del lotto/edificio interessato e all'eventuale Piano Attuativo vigente o adottato, comprensivi di legende e norme tecniche di attuazione, nonché estratto della componente geologica - sismica ed estratto della Zonizzazione Acustica Comunale.
- 2) Estratto coerenziale della mappa catastale debitamente orientato e con l'individuazione di tutti i mappali coinvolti dall'intervento, con campitura dell'edificio e/o area oggetto di intervento e la perimetrazione della relativa pertinenza.
- 3) Elaborato grafici in scala 1:200 o 1:500, orientato, esteso per 50,00 m. oltre i confini dell'ambito di progetto, riportante il rilievo planivolumetrico quotato, illustrativo dello stato di fatto dell'ambito di intervento, comprensivo dell'ingombro degli edifici esistenti, confermati o da demolire, delle strade limitrofe, dei fabbricati circostanti con relative altezze, delle distanze dai confini e dalle murature circostanti, delle consistenze arboree presenti nonché delle urbanizzazioni primarie esistenti. Devono essere altresì riportati i calcoli dimostrativi del volume, della superficie lorda di pavimento e del rapporto di copertura richiesti, nonché la verifica degli indici e dei parametri edilizi ed urbanistici prescritti dalle norme di PGT e del Piano Attuativo;
- 4) Elaborati grafici di progetto, orientati e quotati, illustrativi delle piante di ogni piano degli edifici, di tutti i prospetti con i riferimenti alle sagome degli edifici contigui, di almeno due sezioni significative (con indicazione delle altezze nette dei piani, dei parapetti e delle aperture), della copertura e dei particolari costruttivi. Devono essere altresì indicate le superfici utili, le destinazioni d'uso dei singoli locali, dei vani accessori ecc., nonché il calcolo di verifica dei rapporti aero - illuminanti. Devono essere descritti i materiali da utilizzare e i colori prescelti per le parti esterne.

La scala di rappresentazione non deve essere inferiore a 1:50 per gli edifici di interesse storico o ambientale, e 1:100 per le altre costruzioni.

E' ammessa la rappresentazione in scala 1:200 solamente per edifici produttivi di grandi dimensioni, non rappresentabili unitariamente nel formato UNI A1.

I particolari costruttivi devono essere rappresentati in scala non inferiore a 1:20; le piante devono riportare la posizione delle canne fumarie, canne di esalazione e prese d'aria collegate direttamente

all'esterno, ai fini delle verifiche di rispondenza al Regolamento d'Igiene.

Nel caso di interventi su edifici esistenti, devono essere redatti specifici elaborati grafici, di comparazione tra lo stato di fatto e lo stato di progetto, che evidenzino con colore giallo le demolizioni e con colore rosso le nuove opere. Le parti oggetto di demolizione e successiva ricostruzione devono essere rappresentate a strisce alternate gialle e rosse.

- 5) Elaborati grafici (piante e sezioni di progetto) in scala 1:100 con dimostrazione grafica della rispondenza ai requisiti richiesti dalla legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche circa l'accessibilità, l'adattabilità e visitabilità degli immobili.
- 6) Per gli interventi non assoggettati al preventivo nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, oltre alla dichiarazione di Tecnico abilitato che attesti tale condizione, devono essere redatti elaborati grafici planimetrici in scala 1:100 che rappresentino la rispondenza ai requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (uscite di sicurezza, porte taglia-fuoco, estintori, impianti sprinkler, ecc.);
- 7) Elaborati grafici dello schema della rete di smaltimento delle acque meteoriche e reflue (servizi igienici, cicli produttivi, ecc.) in scala 1:200 redatto in conformità alle disposizioni del Gestore del Servizio idrico integrato, con i necessari particolari esecutivi (pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, camerette di ispezione, reti di subirrigazione, drenaggio urbano, vasche di laminazione, vasche di recupero, ecc.), comprensivi della Relazione di calcolo idraulico.
- 8) Progetto di fognatura in scala 1:200 redatto in conformità al Regolamento Locale di Igiene (da presentare nel caso in cui il progetto preveda una diversa distribuzione della rete interna di fognatura).
- 9) Computo metrico estimativo delle opere da realizzare e tabelle ministeriale per la determinazione del contributo commisurato al costo di costruzione.
- 10) Richiesta di monetizzazione della dotazione di parcheggi ai sensi delle del PGT vigente.
- 11) Assenso del condominio (da allegare nel caso in cui il progetto interessi parti comuni dell'edificio).
- 12) Conferimento incarico per la direzione lavori.
- 13) Impegnativa resa dal committente o dal responsabile dei lavori circa la presentazione, prima dell'inizio dei lavori, la seguente documentazione:
  - Dichiarazione relativa all'organico medio annuo, distinto per qualifica, nonché una dichiarazione relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavoratori dipendenti.
  - Documento unico di Regolarità Contributiva (DURC), rilasciato con le modalità di legge.
  - Nel caso in cui l'intervento non rientri tra quelli soggetti agli obblighi di cui al D.Lgs. 494/96 e s.m.i, dichiarazione sostitutiva sottoscritta dal Soggetto legittimato e dal Progettista.
14. Documento d'identità del progettista e del Soggetto legittimato.
15. Analisi paesaggistica ai sensi dell'articolo 30 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, secondo i disposti normativi di cui alla DGR n. 7/11045 del 8.11.2002;
16. Documentazione relativa all'impatto acustico come segue:
  - Per le nuove edificazioni residenziali: - valutazione previsionale del clima acustico (art. 8, c. 3 L. 447/95 e s.m.i); - valutazione e dichiarazione da parte del tecnico competente in acustica ambientale (art. 7, c. 2, LR. n.13/2001) che attesti il rispetto dei requisiti acustici stabiliti dal DPCM. 05.12.1997.



- Per progetti di intervento sull'esistente: dichiarazione del progettista (art. 7, c. 1, L.R. 13/2001) che attesti il rispetto dei requisiti acustici stabiliti dal DPCM. 05.12.1997.
- Per nuovi edifici produttivi e nuovi impianti: relazione sulle caratteristiche acustiche degli edifici e valutazione revisionale sull'impatto acustico redatte da tecnico componente in acustica ambientale (art. 7, c. 3, LR. 13/01).

Si devono inoltre allegare, qualora necessari:

- a) Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie con la scheda informativa richiesta dall'ASL per gli interventi soggetti a parere sanitario e la relativa copia della ricevuta di versamento dei diritti di istruzione;
- b) la scheda relativa ai dispositivi contro le cadute dall'alto, unitamente all'elaborato grafico di progetto della copertura, previsti dal Regolamento di Igiene nel caso di tutte le coperture che possono esporre al rischio di caduta dall'alto da quota superiore a 2.00 m, rispetto al piano sottostante, sia nel caso di nuove coperture sia nel caso di ristrutturazioni di coperture esistenti con sostituzione delle parti principali di sostegno della copertura stessa;
- c) Modello Istat debitamente compilato on-line (<https://indata.istat.it/pdc/>).
- d) Atto di vincolo pertinenziale per le autorimesse realizzate ai sensi delle norme vigenti
- e) Ricevuta del versamento per l'apposizione del numero civico;
- f) Atto notarile trascritto nei pubblici registri immobiliari per la costituzione di vincolo di non edificabilità relativo alle porzioni di area di pertinenza del fabbricato.

In tutti gli altri casi, relativi ad interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, gli elaborati grafici da allegare alla pratica edilizia, oltre a quelli richiesti per la rappresentazione del contesto, fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, sono:

- a) Estratto della documentazione urbanistica relativa al PGT ed all'eventuale Piano Attuativo vigenti o adottati ed estratto della Zonizzazione Acustica Comunale;
- b) Estratto coerenziale di mappa catastale debitamente orientato e recante l'indicazione del foglio interessato, con evidenziati tutti i mappali coinvolti dall'intervento;
- c) Elaborati grafici dello stato di fatto quotata, in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante ed eventuali prospetti e sezioni significativi.

Devono essere altresì indicate le destinazioni d'uso dei singoli locali interessati dagli interventi.

La scala di rappresentazione deve essere non inferiore a 1:50 nel caso di edifici di interesse storico o ambientale, e non inferiore a 1:100 per le altre costruzioni.

La scala può essere 1:200 nel caso di edifici produttivi di grandi dimensioni, non rappresentabili unitariamente nel formato UNI A1.

I particolari costruttivi devono essere rappresentati in scala non inferiore a 1:20;

- d) Elaborati grafici di progetto, orientati e quotati, illustrativi delle piante dei diversi piani dell'edificio, di tutti i prospetti interessati e delle sezioni significative, indicando altresì le destinazioni d'uso dei singoli locali interessati dagli interventi e la dimostrazione dei requisiti aero - illuminanti se modificati rispetto all'esistente.

La scala di rappresentazione non deve essere inferiore a 1:50 nel caso di edifici di interesse storico o ambientale, 1:100 per le altre costruzioni.

La scala può essere 1:200 nel caso di edifici produttivi di grandi dimensioni, non rappresentabili unitariamente nel formato UNI A1.



I particolari costruttivi devono essere rappresentati in scala non inferiore a 1:20.

- e) Elaborati grafici di comparazione tra lo stato di fatto e lo stato di progetto in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione alla dimensione dell'intervento), sui quali devono essere rappresentati con colore giallo, le demolizioni, con colore rosso le nuove opere. Le parti oggetto di demolizione e successiva ricostruzione devono essere rappresentate a strisce alternate gialle e rosse.

La scala di rappresentazione non deve essere inferiore a 1:50 nel caso di edifici di interesse storico o ambientale, 1:100 per le altre costruzioni.

La scala può essere 1:200 nel caso di edifici produttivi di grandi dimensioni, non rappresentabili unitariamente nel formato UNI A1.

I particolari costruttivi devono essere rappresentati in scala non inferiore a 1:20.

#### **- Relazione illustrativa**

Ogni progetto deve essere corredato da una relazione tecnico – illustrativa, integrata anche da documentazione fotografica a colori, contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare i calcoli planivolumetrici ed i livelli di prestazioni di comfort attesi.

La relazione dovrà fornire informazioni in merito alle seguenti tematiche (se pertinenti, in relazione al tipo di intervento previsto):

- a) Descrizione del sito e sua individuazione nell'ambito dello strumento urbanistico generale e/o esecutivo.
- b) Tipo di intervento, destinazione d'uso e modalità di attuazione.
- c) Requisiti urbanistici, vincoli e condizioni.
- d) Caratteri dell'intervento edilizio e, in particolare:
  - Notizie storiche sull'edificio se di interesse storico o ambientale.
  - Collocazione nel sito naturale o nel contesto edificato.
  - Caratteri compositivi ed ambientali, con riferimento all'intorno all'armonizzazione con le preesistenze.
  - Opere di urbanizzazione esistenti e previste, con riferimento a viabilità, acquedotto, fognatura, distribuzione energia, reti di telecomunicazione, illuminazione pubblica, ecc.
  - Descrizione, ove necessario e con gli approfondimenti opportuni in relazione al tipo di intervento, dei requisiti illuminotecnici, acustici, termici e idro - termici, nonché di quelli relativi alla qualità dell'aria, ai servizi tecnologici, alla fruibilità degli spazi e alla sicurezza ed aspetti energetici, descrittiva delle soluzioni tecnologiche approntate per il comfort dell'abitare e per il contenimento dei consumi energetici.
  - Calcolo dei volumi e delle superfici di progetto e dimostrazione della conformità a tutti gli indici e parametri edilizi ed urbanistici previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati, anche mediante tabelle esemplificative di lettura e raffronto. Il calcolo dei volumi e delle superfici coperte dovrà essere sviluppato in modo analitico facilmente riferibile alle quote di progetto.
- e) Nel caso di insediamenti produttivi, manifatturieri, commerciali e per la logistica, la relazione deve essere integrata dal punto di vista tecnico - sanitario con informazioni relative a:
  - Genere di attività industriale da insediare.
  - Numero di addetti previsti.
  - Descrizione delle lavorazioni previste.
  - Materiali trattati, prodotti depositati ed eliminati.
  - Impatto sui traffici.
  - Fabbisogno e dotazione di parcheggi, privati e pubblici.
  - Caratteristiche tecniche delle soluzioni atte a garantire il rispetto delle normative specifiche in merito a emissione

acustica derivante dall'attività, scarichi liquidi, emissioni in atmosfera, produzione di rifiuti speciali e speciali pericolosi.

### **3. Domanda di voltura**

1. Nell'ipotesi di trasferimento del titolo abilitativo rilasciato, i successori o gli eventuali aventi causa possono chiedere che lo stesso sia a loro intestato.
2. Il successore o l'avente causa presenta allo SUE la domanda di nuova intestazione (voltura) a cui deve essere allegato copia dell'atto con indicazione, in via di autocertificazione, dell'atto con cui è stata trasferita la titolarità del diritto che ha costituito il presupposto per il rilascio o decorrenza del titolo abilitativo.

### **4. Autorizzazione Paesaggistica ordinaria**

#### ***Documentazione da allegare alla domanda <sup>1</sup>***

1. Autocertificazione attestante che il firmatario è il legale rappresentante della Società (all. 2), nel caso in cui il richiedente sia una Società.
2. Fotocopia della Carta di Identità e codice fiscale/P. IVA del richiedente.
3. Autocertificazione del Titolo di Proprietario dell'immobile (vds. all. 3)
4. Delega del Proprietario dell'immobile se il Richiedente è affittuario
5. Fotocopia di eventuali precedenti provvedimenti paesaggistici e dei relativi elaborati sullo stesso immobile.
6. Relazione paesaggistica (vds. all. 1)
7. Elaborati per la rappresentazione dello stato di fatto (vds. all. 1)
8. Elaborati per il confronto (vds. all. 1)
9. Studi specialistici (vds. all. 1)
10. Elaborati di progetto (vds. all. 1)

<sup>1</sup> vedi Allegato 1 contenente: Abaco degli elaborati richiesti, di cui alla DGR n. 6/30194 del 25 luglio 1997, pubblicata sul 3° supplemento straordinario al n. 42 del B.U.R.L. del 17 ottobre 1997.

#### **ALLEGATO N. 1**

*Estratto dell'Accordo di Programma ai sensi dell'art.3 del D.P.C.M. 12 dicembre 2005 sottoscritto in data 4 agosto 2006 tra Regione Lombardia e Ministero per i Beni e le Attività Culturali*

#### **- Relazione paesaggistica**

I contenuti della relazione paesaggistica qui definiti costituiscono per l'Amministrazione competente la base di riferimento essenziale per la verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi ai sensi dell'art. 146 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" come sostituito dall'art. 16 del decreto legislativo 24 marzo 2006, n. 157.

La relazione paesaggistica contiene tutti gli elementi necessari alla verifica della compatibilità dell'intervento, con riferimento specifico alle motivazioni del vincolo paesaggistico gravante sull'area nonché ai contenuti e alle indicazioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale ovvero dei piani a valenza paesaggistica di maggiore dettaglio (PTC Provinciali e di Parco, strumenti urbanistici comunali).

La relazione deve avere specifica autonomia d'indagine ed essere corredata da elaborati tecnici preordinati a motivare ed evidenziare la qualità dell'intervento anche per ciò che attiene al linguaggio architettonico e formale adottato, in relazione al contesto d'intervento.

La relazione paesaggistica, mediante opportuna documentazione, dovrà dare conto dello stato di fatto dei luoghi, in particolare del contesto paesaggistico di riferimento (naturale, agricolo tradizionale, agricolo industrializzato, urbano, periurbano e insediativo diffuso e/o sparso) e

della morfologia dell'ambito (costiero/rivierasco, di pianura, collinare montano), nonché delle caratteristiche progettuali dell'intervento. Dovrà inoltre essere illustrato l'effetto paesaggistico conseguente alla realizzazione dell'intervento proposto.

A tal fine, ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/04, come sostituito dall'art. 16 del D.Lgs. 157/06, la relazione paesaggistica allegata alla domanda d'autorizzazione indica:

- Lo stato attuale del bene paesaggistico interessato.
- Gli elementi di valore paesaggistico esso presenti, nonché presenze di beni culturali tutelati dalla parte II del Codice.
- Gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte.
- Gli eventuali elementi di mitigazione e compensazione proposti.

La relazione paesaggistica deve anche contenere tutti gli elementi utili all'Amministrazione competente per effettuare la verifica di conformità dell'intervento proposto, consentendo di accertare la compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo, nonché la congruità con i criteri di gestione del bene tutelato e la complessiva coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica contenute negli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale.

#### **A) STATO di FATTO**

1. Inquadramento territoriale in scala adeguata (aerofotogrammetria, stralcio del PTCP o di Piano del parco, del PGT) in relazione al tipo di intervento proposto.
2. Planimetria generale nelle scale 1:5000, 1:2000 o 1:1000, in funzione alla dimensione e localizzazione dell'intervento, con individuazione degli elementi costitutivi e rappresentativi del paesaggio.
3. Piano quotato, redatto in scala adeguata al tipo di trasformazione proposta, comprendente le specie vegetali presenti relazionato alla più vicina sede stradale; nel caso di territorio in declivio il progetto sarà corredato da una o più sezioni quotate estese a tutto il territorio oggetto dell'intervento, sede stradale ed edifici circostanti; nello stesso elaborato saranno indicati i movimenti di terra previsti in scavo e riporto nonché le opere di contenimento delle terre.
4. Rilievo dello stato di fatto dell'edificio o di altri manufatti (piante e coperture, prospetti e sezioni significative in scala 1:100) sui quali si intenda intervenire, descrittivo anche delle caratteristiche di finitura originali (quali, ad esempio, il tipo di intonaco, di pitturazione delle superfici, di trattamento delle opere metalliche e lignee, dei materiali di gronda e di copertura, ecc.), compreso, nel caso di interventi su intonaci storici, eventuale rilievo del degrado materico e indagine stratigrafica degli stessi.
5. Documentazione fotografica che rappresenti da più punti di vista, in modo panoramico, l'edificio o l'area oggetto dell'intervento.
6. Estratto catastale per individuazione dell'intervento.

#### **B) STUDI SPECIALISTICI**

1. Indagini geologiche.
2. Ricerche storiche e sul patrimonio culturale.
3. Indagini sulla vegetazione.

#### **C) CONFRONTO**

1. Piante, prospetti (estesi al contorno) e sezioni significative, quotati in scala 1:100.

#### **D) PROGETTO**

1. Planimetria con l'inserimento ambientale del progetto (1:500, 1:5000) che individui i caratteri estetici e percettivi dell'intervento in relazione al contesto.

1. Piante, prospetti e sezioni significative: in scala 1:100 per gli edifici ed in scala adeguata per gli interventi di maggiore estensione territoriale.
2. Eventuali particolari costruttivi in scala 1:20.
3. Indicazione dei materiali di impiego dei relativi colori (se ritenuto necessario campionabili), dei sistemi costruttivi e delle essenze impiegate.
4. Sezioni ambientali schematiche (1:500, 1:1000) rappresentative del rapporto fra l'intervento e il contesto paesaggistico assoggettato a tutela.
5. Rappresentazione fotografica della simulazione in loco dell'opera progettata (mediante paline o altro metodo di rappresentazione reale dell'ingombro) o fotomontaggio che ne evidenzii l'inserimento nel contesto paesaggistico, in relazione al tipo di intervento proposto.
6. Rappresentazione prospettica e/o assonometrica dell'intervento. Indicazione degli elementi di mitigazione e compensazione.
7. Relazione Paesaggistica contenente tutti gli elementi descrittivi che consentono di valutare: lo stato attuale del bene paesaggistico interessato, gli elementi di valore paesaggistico nonché le eventuali presenze di beni culturali, gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte, gli eventuali elementi di mitigazione e compensazione proposti.

### ALLEGATI DA PRESENTARE

#### Abaco degli elaborati richiesti in rapporto ai tipi di trasformazione

Tipo di interventi Elaborati richiesti	A	B	C	D	E	F	G	H	I	L	M	N	O
<b>STATO DI FATTO</b>													
A1. Planimetria	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
A2. Fotocopia se esistente			+			+	+		+		+	+	+
A3. Documentazione fotografica	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
A4. Rilievo dello stato di fatto	+	+						+					
A5. Piano quotato almeno in scala 1:200		+	+				+		+		+	+	+
A6. Estratto catastale	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
B1. Indagini geologiche								+	+	+	+	+	+
B2. Ricerche storiche	+	+											
B3. Indagini vegetazionali								+		+	+	+	+
C Confronto	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
<b>PROGETTI</b>													
D1. Planimetria con inserimento ambientale			+			+	+	+	+		+		
D2. Pianti e prospetti e sezioni	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+		+
D3. Particolari costruttivi	+	+	+					+	+	+	+	+	
D4. Indicazione materiali	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
D5. Simulazione fotografica		+	+		+		+	+	+		+	+	+
D6. Prospettive e assonometrie		+	+					++					
D7. Sezioni ambientali			+				+		+		+	+	+
D8. Mitigazioni compensazioni									+	+	+	+	+
D9. Relazione tecnica	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+

+ sempre

++ solo nel caso di particolare impatto visivo

#### LEGENDA TIPI DI TRASFORMAZIONE:

A	Manutenzione restauro, risanamento conservativo	H	Opere della viabilità (puntuale o circoscritta)
B	Ristrutturazione ed ampliamento di edificio	I	Opere della viabilità (estese)
C	Nuovo edifici	L	Opere idrauliche (puntuale o circoscritte)
D	Recinzioni	M	Opere idrauliche (estese)
E	Cartelli o altri mezzi pubblicitari	N	Opere di recupero ambientale
F	Posa di condotte interrate	O	Interventi di manutenzione o integrazione
G	Posa di linee aeree del patrimonio arboreo		

**ALLEGATO N. 2****DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETÀ**

(Art. 47 D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445)

DA PRESENTARE ALLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AI GESTORI  
DI PUBBLICI SERVIZIIl/ \_\_\_\_\_ La  
sottoscritto/a \_\_\_\_\_

Nato \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_

il \_\_\_\_\_

Residente/con \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_ in  
\_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_

Telefono \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_  
e-mail \_\_\_\_\_

C.F./P. \_\_\_\_\_ IVA \_\_\_\_\_

Consapevole delle sanzioni penali, nel caso di dichiarazioni non veritiere, di  
formazione o uso di atti falsi, richiamate dall'art. 76 del D.P.R. 445 del 28  
dicembre 2000

DICHARA

Di \_\_\_\_\_ essere \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ della  
soc. \_\_\_\_\_

C.F./P. IVA \_\_\_\_\_

con \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_ legale \_\_\_\_\_ a  
\_\_\_\_\_ prov. \_\_\_\_\_

in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_

Dichiaro di essere informato, ai sensi e per gli effetti di cui al D.Lgs. n.  
196/2003, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti  
informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la  
dichiarazione viene resa.

Data

.....

Firma del richiedente

.....

Ai sensi dell'art. 46 DPR 445/2000 si allega, ai fini della verifica  
dell'autenticità della sottoscrizione, copia del documento d'identità del  
richiedente.

**ALLEGATO N. 3**

**DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETÀ  
DEL TITOLO DI PROPRIETARIO**

(Art. 47 D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445)

DA PRESENTARE ALLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AI GESTORI  
DI PUBBLICI SERVIZI

Il/ \_\_\_\_\_ La  
sottoscritto/a \_\_\_\_\_

Nato \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_

il \_\_\_\_\_

Residente/con \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_  
Via \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_

Telefono \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ e-mail: \_\_\_\_\_

C.F./P. \_\_\_\_\_ IVA \_\_\_\_\_

consapevole delle sanzioni penali, nel caso di dichiarazioni non veritiere, di  
formazione o uso di atti falsi, richiamate dall'art. 76 del D.P.R. 445 del 28  
dicembre 2000

DICHIARA

Di essere proprietario dell'immobile situato in  
Via \_\_\_\_\_

Tale immobile è individuato al N.C.E.U. al foglio \_\_\_\_\_ mappale  
\_\_\_\_\_ sub \_\_\_\_\_, come da atto notarile \_\_\_\_\_ n.  
\_\_\_\_\_ registrato presso  
\_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_

Dichiaro di essere informato, ai sensi e per gli effetti di cui al D.Lgs. n.  
196/2003, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti  
informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la  
dichiarazione viene resa.

Data

.....

Firma del richiedente

.....

Ai sensi dell'art. 46 DPR 445/2000 si allega, ai fini della verifica  
dell'autenticità della sottoscrizione, copia del documento d'identità del  
richiedente.

## **- AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA PER SEMPLIFICATA**

(Art. 1 del DPR. 139/2010)

COMUNE DI .....

AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA PER OPERE O INTERVENTI IL CUI IMPATTO PAESAGGISTICO E' VALUTATO MEDIANTE UNA DOCUMENTAZIONE SEMPLIFICATA. (1)

1. RICHIEDENTE: (2)

.....  
persona fisica società impresa ente

2. TIPOLOGIA DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO (3):  
.....

3. OPERA CORRELATA A:

- Edificio
- Area di pertinenza o intorno dell'edificio
- Lotto di terreno
- Strade, corsi d'acqua
- Territorio aperto

4. CARATTERE DELL'INTERVENTO:

- Temporaneo o stagionale
- Permanente a) fisso b) rimovibile

5. a) DESTINAZIONE D'USO manufatto esistente o dell'area interessata (se edificio o area di pertinenza)

- Residenziale ricettiva/turistica industriale/artigianale agricolo
- Commerciale/direzionale altro.....;

6. b) USO ATTUALE DEL SUOLO (se lotto di terreno)

- Urbano, agricolo, boscato, naturale, non coltivato, altro.

7. CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E/O DELL'OPERA:

- Centro storico area urbana area periurbana territorio agricolo
- Insediamento sparso insediamento agricolo area naturale

8. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO:

- Costa (bassa/alta) ambito lacustre/vallivo pianura versante(collinare/montano)
- Altopiano/promontorio piana
- Valliva (montana/collinare) terrazzamento crinale

9. UBICAZIONE DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO:

sul quale sia riportato se ricadente in area urbana:

- a. Estratto stradale con indicazione precisa dell'edificio, via, piazza, n. civico se ricadente in territorio extraurbano o rurale
- b. Estratto CTR/IGM/ORTOFOTO

Sulla cartografia l'edificio/area di intervento devono essere evidenziati attraverso apposito segno grafico o coloritura, nonché dovranno essere evidenziati i punti di ripresa fotografica (da 2 a 4).

- c. Estratto tavola PGT e relativa norma che evidenzino: l'edificio o sua parte; area di pertinenza/il lotto di terreno, l'intorno su cui si intende intervenire
- d. Estratto degli strumenti di pianificazione paesistica quali PTR, PPR, PTCP, PGT, che evidenzino il contesto paesaggistico e l'area dell'intervento.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (da 2 a 4 fotogrammi)

Le riprese fotografiche (da 2 a 4) devono permettere una vista di dettaglio dell'area di intervento e una vista panoramica del contesto da punti dai quali è possibile cogliere con completezza le fisionomie fondamentali del contesto paesaggistico, le aree di intervisibilità del sito.

Le riprese fotografiche vanno corredate da brevi note esplicative e dall'individuazione del contesto paesaggistico e dell'area di intervento



## **5. Piani Attuativi - documentazione costitutiva**

1. La proposta di Piano Attuativo d'iniziativa privata contempla una fase preliminare, atta a delineare i contenuti di massima degli schemi planivolumetrici e delle opere pubbliche previste, che si conclude entro 30 gg. dalla sua presentazione, ed una fase definitiva, redatta a seguito delle indicazioni fornite al proponente.

2. *Documentazione richiesta per la presentazione di Piano Attuativo (Piano di Lottizzazione e assimilati)*

I piani attuativi (PA) di iniziativa privata devono essere corredati dagli elaborati più avanti elencati, estesi ad un significativo intorno territoriale.

Gli elaborati, devono essere consegnati anche su supporto digitale, nei formati standard (pdf, jpg, word, excel, autocad, shp), che saranno precisati dall'Ufficio Tecnico comunale.

### **a) Relazioni**

1. Relazione illustrativa: descrizione dello stato di fatto, delle indicazioni degli atti del PGT, dei vincoli presenti, dei valori ambientali e testimoniali rilevati, descrizione dei criteri di progetto, verifica di rispondenza al PGT ed alla pianificazione territoriale, indicazione dettagliata delle soluzioni formali, dei costi per le reti, le aree e le attrezzature di urbanizzazione.
2. Allegati della documentazione geologica (Relazioni geologiche e geotecniche, sulle rocce di scavo).
3. Documentazione per le valutazioni ambientali e paesaggistiche.
4. Norme di Attuazione.

### **b) Elaborati grafici**

1. Elaborato di inquadramento dell'ambito di piano attuativo in un comprensorio urbanistico significativamente estesa nel DB topografico comunale aggiornato in scala 1:2.000.
2. Elaborato grafico dello stato di fatto dell'area, rilievo quotato in scala 1:500 con l'indicazione delle alberature e di ogni altro elemento presente sull'area.
3. Elaborato con stralci dalla pianificazione territoriale vigente (ed eventualmente in itinere) ed estratti dalla pianificazione comunale vigente (ed eventualmente in itinere) in scala 1:2.000, con relativa legenda.
4. Elaborato con stralci della carta di fattibilità geologica per le azioni di piano in scala 1:5.000 con relativa legenda.
5. Elaborato dei vincoli in atto, urbanistici ed ambientali, compreso i diritti inerenti il territorio.
6. Elaborato con estratto mappa catastale e relativi elenchi scala 1:1.000 o 1:2.000.
7. Elaborato grafico di rilievo celerimetrico, con l'indicazione e il posizionamento degli edifici esistenti anche su lotti confinanti rispetto al comparto oggetto di intervento, con le loro altezze, i distacchi e le relative distanze, nonché i calibri stradali, oltre alla documentazione fotografica estesa ai fronti edificati e non;
8. Elaborato grafico con il rilievo delle opere di urbanizzazione e sottoservizi tecnologici (stralcio PUGSS se disponibili).
9. Elaborato grafico di verifica del dimensionamento urbanistico del comparto, supportati da conteggi analitici, di:
  - Superficie territoriali
  - Superficie fondiaria
  - Superfici in cessione, suddivise tra cessioni per opere di urbanizzazione primaria e di urbanizzazione secondaria
10. Elaborato planivolumetrico di progetto delle aree pubbliche e private), che specifica:
  - Piante tipologiche degli edifici in progetto
  - Sezioni schematiche

- Prospetti di massima per la verifica, supportata da conteggi analitici, di:
  - Superficie coperta
  - Superficie lorda di pavimento
  - Dotazione di aree per servizi.
- 11. Elaborato grafico rappresentativo delle regole del piano attuativo, in scala 1:500, con le quote esistenti e di progetto per tutta l'area edificata e da edificare, specificando:
  - La rete stradale.
  - Le aree per servizi e dotazioni pubbliche.
  - Le aree da cedere gratuitamente all'Amministrazione e quelle da asservire all'uso pubblico.
  - Le misure di qualificazione ambientale, in particolare le misure di mitigazione.
  - Le aree di concentrazione volumetrica, le unità di intervento con le regole da rispettare per l'edificazione, in particolare le distanze dai confini e le altezze
  - Arretramenti stradali
  - Distacchi tra gli edifici (esistenti e in progetto).
 L'elaborato deve altresì rappresentare:
  - i riferimenti di rilievo per il corretto posizionamento del progetto nel DB topografico comunale.
  - Le tabelle con le informazioni quantitative analitiche e sintetiche.
  - Le invarianti di impostazione del PA, da rispettare nelle modificazioni planivolumetriche di cui all'art. 14 della LR 12/05 e smi.
- 12. Elaborato grafico dei profili altimetrici dei fabbricati e delle sistemazioni al suolo;
- 13. Verifica superficie drenante.
- 14. Elaborati grafici del progetto definitivo (relazione con computi, planimetrie, dettagli) delle opere di urbanizzazione (viabilità, parcheggi, reti di sottoservizi), con tabella riepilogativa dei costi ripartiti tra opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- 15. Modello del progetto, in scala adeguata alla dimensione dell'intervento o serie di render e foto-inserimenti, rappresentativi delle soluzioni progettuali.
- 16. Fascicolo contenente la raccolta dei pareri enti gestori reti e servizi in sottosuolo.
- 17. Relazione tecnico-illustrativa di esplicitazione e supporto delle scelte progettuali, con particolare riferimento alle verifiche di ammissibilità urbanistica corredata, se del caso, da specificare norme tecniche per il piano attuativo.
- 18. Relazione ai sensi delle disposizioni vigenti in materia di scarichi degli insediamenti, del progetto della fognatura e dell'applicazione delle Linee guida di cui all'Allegato E al Regolamento (Allegati Tecnici).
- 19. Parere ARPA (aree produttive, di deposito, ecc.) circa il piano di indagine ambientale preliminare da predisporre secondo i disposti di cui al D.Lgs. 152/06.
- 20. Eventuale deroga per edificazione a distanza inferiore a 30 m dalla rotaia più esterna rispetto alla linea ferroviaria.
- 21. Eventuale parere Gestore elettrodotto o metanodotto.
- 22. Dichiarazione del Progettista circa la sussistenza, o meno, di vincoli limitanti l'edificazione.

Nei casi richiesti dalle disposizioni di legge, deve essere allegata:

- Documentazione relativa alle attività produttive da insediare.
- Valutazione previsionale di clima acustico.
- Valutazione previsionale di impatto acustico.
- Valutazione di impatto elettromagnetico.
- Valutazione della qualità dei suoli.

- Documentazione relativa al superamento di condizioni dettate da vincoli puntuali.

Nei casi in cui non sia necessaria la presentazione di tali elaborazioni, deve essere allegata la dichiarazione del Progettista e del Soggetto legittimato circa la non sussistenza dell'obbligo

**c) Atti e documenti**

23. Atti di proprietà e atti relativi ad altri diritti reali insistenti sulle aree oggetto del PA (servitù, diritti di superficie, ecc.).

24. Schema di convenzione urbanistica (schema predisposto dal Comune).

Nel caso la proposta contempli interventi di edilizia residenziale convenzionata deve essere predisposta la valutazione del valore Euro/m<sup>2</sup> sulla base della scheda di valutazione predisposta dall'UT comunale.

25. Dichiarazione irrevocabile di assenso (schema predisposto dal Comune).

Il numero di copie degli elaborati da produrre a corredo della proposta di Piano Attuativo dovrà essere preventivamente concordato con l'Ufficio Tecnico comunale.