



Comune di Torre d'Isola

# REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE



## ALLEGATO 4

Modalità di presentazione degli interventi edilizi e di redazione e trasmissione degli elaborati di aggiornamento del data base topografico (DBT) regionale

Adottato con DCC n .....del.....

Approvato con DCC n .....del.....



# Comune di Torre d'Isola

---

Modalità di presentazione dei progetti degli interventi urbanistici ed edilizi

Approvato con DGC n .....del.....

## Gruppo di lavoro

---

### AMMINISTRAZIONE COMUNALE

ROBERTO VERONESI

*Sindaco*

MARTA BALESTRIERI

*Assessore ambiente, edilizia lavori pubblici, urbanistica*

VALERIO FOLCATO

*Ufficio tecnico*

---

### PROGETTISTI

MASSIMILIANO INNOCENTI

VIVIANA DI MARTINO

## PROPOSTA PRELIMINARE DI PIANO ATTUATIVO

---

In via ordinaria, gli interventi negli ambiti di trasformazione individuati dal PGT vigente hanno luogo mediante il ricorso agli strumenti urbanistici attuativi (piani attuativi e programmi integrati d'intervento) previsti dalla vigente legislazione regionale, secondo l'impostazione concertativo/negoziata introdotta dallo strumento urbanistico generale.

La *Proposta preliminare* di Piano attuativo o di Programma integrato di intervento è finalizzata ad attivare una prima fase di verifica concertazione/negoziata con l'amministrazione comunale, che precede il deposito dell'istanza d'approvazione (*Proposta di Piano attuativo o di Programma integrato di intervento*).

Gli scopi principali sono::

- a) verificare la coerenza dell'intervento proposto con gli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti e le linee programmatiche di indirizzo dell'amministrazione comunale, attraverso un confronto preventivo con l'Ufficio tecnico e la Commissione comunale per il paesaggio;
- b) individuare le più opportune modalità di conferimento della dotazione territoriale cessioni/asservimenti di aree, monetizzazione, realizzazione di attrezzature;
- c) identificare opere di urbanizzazione e attrezzature di servizio
- d) definire gli standard aggiuntivi nel caso di proposta preliminare di variante urbanistica.

### Riferimenti:

LR 12/2005 e s.m.i. in particolare art. 12 (Piani attuativi comunali) art. 14. (Approvazione dei piani attuativi e loro varianti. Interventi sostitutivi) art. 13 (Approvazione degli atti costituenti il piano di governo del territorio) commi da 4 a 12, art. 87 (Programmi integrati di intervento), art. 88 (Ambiti e obiettivi), art. 89 (Interventi su aree destinate all'agricoltura) Art. 90. (Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale) art. 91. (Attivazione dei programmi integrati di intervento)

LR 23/97 (Capo I – Procedura semplificata per l'approvazione di talune varianti agli strumenti urbanistici generali)

Per i Programmi integrati di intervento si rimanda anche al paragrafo 8 della 8 della Circolare approvata con DGR VI/44161 del 9/7/21999.

### Fasi del procedimento amministrativo:

La proposta preliminare è assimilata al parere preventivo.

L'Ufficio tecnico comunale, entro 30 giorni dalla data di protocollo dell'istanza, può invitare il richiedente a presentare la necessaria documentazione integrativa.

La procedura si conclude nel termine indicativo di 90 giorni e si compie con l'emanazione di un parere di merito da parte della Giunta comunale.

### Costo istruttoria

L'avvio dell'istruttoria è subordinato al pagamento del corrispettivo tariffario pubblicato sul portale web istituzionale del Comune di Torre d'Isola.

<i>Elenco dettagliato degli elaborati minimi obbligatori della Proposta preliminare In formato PDF</i>		<i>Scale di rappresentazione (indicative)</i>
1	<b>Copia degli atti di proprietà</b>	
2	<b>Planimetria catastale</b> adeguatamente estesa al contorno del perimetro di intervento, aggiornata con gli ultimi frazionamenti, e con l'indicazione in tinta rossa del perimetro dei terreni interessati, con allegati i certificati delle relative partite catastali riportanti l'indicazione delle proprietà e prospetto riepilogativo della quantificazione catastale suddivisa per ciascun proprietario.	1:1000
3	<b>Certificato di destinazione urbanistica</b>	
4	<b>Planimetria di inquadramento territoriale</b> con l'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 indicate nel PTCP, nel PTR nonché quelle ulteriori contenute negli strumenti di pianificazione e programmazione sovracomunali. La rappresentazione cartografica dovrà essere effettuata sulla Carta Tecnica Regionale in scala 1:10.000 e su base ortofoto in scala adeguata e dovrà evidenziare lo stato dei servizi specificando in particolare e con apposita simbologia grafica, se trattasi di opere e/o servizi esistenti, in corso di realizzazione e/o programmate dagli enti competenti	1: 2.000
5	<b>Planimetria dello stato di fatto</b> dell'area in oggetto con le principali quote planoaltimetriche.	1:500
6	<b>Planimetria azionamento dell'area</b> su base fotogrammetrica e catastale con dimostrazione grafica ed analitica delle quantità urbanistiche: a) superficie fondiaria; b) aree per urbanizzazioni primarie e secondarie; c) strade; d) aree di cessione e asservite a uso pubblico; e) superficie coperta	1:500
7	<b>Progetto planivolumetrico di massima</b> con individuazione della situazione al contorno, definito nelle sue componenti tipologiche, di destinazione di funzioni, con indicazione delle sagome di ingombro, delle masse delle altezze dei singoli edifici, nonché del rapporto morfologico e tipologico con il tessuto urbano esistente e programmato.	1:200
8	<b>Documentazione fotografica dello stato di fatto</b> con allegata planimetria riportante i punti di vista.	
9	<b>Fotoinserimento</b> con rendering del progetto (almeno due)	

10	<p><b>Relazione tecnica illustrativa</b> contenente</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) descrizione e inquadramento del contesto e dell'area di intervento;</li> <li>b) obiettivi dell'intervento;</li> <li>c) descrizione della soluzione planivolumetrica e funzionale;</li> <li>d) verifica indici edificatori e dimensionamento, destinazioni funzionali, dotazioni territoriali e modalità di reperimento in rapporto alla disciplina di PGT.</li> <li>e) descrizione degli aspetti di interesse pubblico (urbanizzazioni, mobilità, standard aggiuntivi, monetizzazioni, ecc.), gli obiettivi, le modalità e i tempi di realizzazione: se variante al PGT, descrizione dei contenuti urbanistici.</li> <li>f) descrizione delle modalità di acquisizione (eventuale) degli incentivi previsti dall'art. 24 delle Disposizioni di attuazione del PGT vigente, anche indicando le procedure di valutazione e certificazione che si intendono assumere (Casaclima, Itaca, Leed, Breeam, ecc.).</li> </ul>	
11	<p><b>Relazione economica di massima sulla fattibilità della proposta</b> che evidenzi in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) concorso delle risorse private e l'eventuale concorso di risorse dei soggetti</li> <li>b) attuatori pubblici, con riferimento sia alla realizzazione che alla gestione di opere o interventi di interesse pubblico;</li> <li>c) stima degli oneri di urbanizzazione e dei contributi di costruzione ed eventuali opere a scomputo;</li> <li>d) eventuali oneri aggiuntivi (es. standard qualitativi per variante urbanistica)</li> <li>e) programma temporale di attuazione degli interventi in relazione al frazionamento in stralci funzionali.</li> </ul>	
12	<p><b>Scheda di sintesi</b> dei contenuti della proposta rispetto a: quantità urbanistiche (volumi, superficie utile, altezze esistenti e di progetto, ecc.), modalità di intervento edilizio e urbanistico, destinazioni d'uso, dotazioni territoriali/standard urbanistici e dotazioni ecologiche, parcheggi pubblici e privati, stima di massima degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, contributo di costruzione, eventuali standard aggiuntivi.</p>	

## PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO/ PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

---

### Riferimenti:

LR 12/2005 e s.m.i. in particolare art. 12 (Piani attuativi comunali) art. 14. (Approvazione dei piani attuativi e loro varianti. Interventi sostitutivi) art. 13 (Approvazione degli atti costituenti il piano di governo del territorio) commi da 4 a 12, art. 87 (Programmi integrati di intervento), art. 88 (Ambiti e obiettivi), art. 89 (Interventi su aree destinate all'agricoltura) Art. 90. (Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale) art. 91. (Attivazione dei programmi integrati di intervento)

LR 23/97 (Capo I – Procedura semplificata per l'approvazione di talune varianti agli strumenti urbanistici generali)

Per i Programmi integrati di intervento si rimanda anche al paragrafo 8 della 8 della Circolare approvata con DGR VI/44161 del 9/7/21999.

DCR VIII/351 del 13/3/2007 *Indirizzi generali per la VAS*,

DGR VIII/6420 del 27/12/2007 e s.m.i.

DGR IX/3836 del 25/7/2012

D.lgs. 152/2006 *Norme in materia ambientale* e s.m.i.

### Fasi del procedimento amministrativo:

- *se conforme al PGT vigente:*

- a) Adozione con Delibera di giunta comunale degli atti che compongono il *Piano attuativo* entro 90 giorni dalla presentazione della proposta;
- b) Pubblicazione degli atti e le osservazioni del *Piano attuativo* per un periodo complessivo di 30 giorni (15 + 15 gg.);
- c) Approvazione con Delibera di giunta comunale del *Piano attuativo*, entro 60 giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni

- *se in variante al PGT vigente*

- a) Avvio del procedimento finalizzato all'adozione del Piano attuativo/ Programma integrato di intervento, con Delibera di giunta comunale

b) Procedura VAS: verifica di esclusione alla VAS

Istituzione della *Conferenza di verifica di assoggettabilità alla VAS*

Raccolta dei contributi

Emissione del parere da parte del soggetto proponente

b1) Se escluso da VAS → Decreto di esclusione

b2) Se assoggettabile a VAS → Avvio del procedimento di VAS del Piano attuativo in variante al PGT

Piano attuativo

c) Adozione da parte del consiglio comunale degli atti che compongono il *Piano attuativo* entro 90 giorni dalla presentazione della proposta;

- d) Pubblicazione degli atti e le osservazioni del *Piano attuativo* per un periodo complessivo di 30 giorni (15 + 15 gg.);  
 e) Approvazione da parte della giunta comunale del *Piano attuativo* entro 60 giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni

Eventuali procedure integrative (es., concertazione territoriale, ecc.) saranno valutati in sede di presentazione della proposta di Piano attuativo

### Costo istruttoria

L'avvio dell'istruttoria è subordinato al pagamento del corrispettivo tariffario pubblicato sul portale web istituzionale del Comune di Torre d'Isola.

<i>Elenco dettagliato degli elaborati minimi obbligatori della proposta di Piano attuativo e Programma integrato di intervento In formato PDF</i>		<i>Scale di rappresentazione (indicative)</i>
<b>1</b>	<b>Copia degli atti di proprietà</b>	
<b>2</b>	<b>Certificato di destinazione urbanistica</b> Art. 12 del Regolamento edilizio vigente	
<b>3</b>	<b>Planimetria catastale</b> adeguatamente estesa al contorno del perimetro di intervento, aggiornata con gli ultimi frazionamenti, e con l'indicazione in tinta rossa del perimetro dei terreni interessati, con allegati i certificati delle relative partite catastali riportanti l'indicazione delle proprietà e prospetto riepilogativo della quantificazione catastale suddivisa per ciascun proprietario.	1:1000
<b>2</b>	<b>Planimetria di inquadramento territoriale</b> con l'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 indicate nel PTCP, nel PTR nonché quelle ulteriori contenute negli strumenti di pianificazione e programmazione sovracomunali. La rappresentazione cartografica dovrà essere effettuata sulla Carta Tecnica Regionale in scala 1:10.000 e su base ortofoto in scala adeguata e dovrà evidenziare lo stato dei servizi specificando in particolare e con apposita simbologia grafica, se trattasi di opere e/o servizi esistenti, in corso di realizzazione e/o programmate dagli enti competenti.	1:5.000/1:10.000
<b>3</b>	<b>Planimetria dello stato di fatto</b> degli ambiti di intervento contenente le infrastrutture per la mobilità, la consistenza edilizia del comparto, le presenze monumentali, naturalistiche ed ambientali, le urbanizzazioni primarie, i sottoservizi tecnologici, nonché le caratteristiche morfologiche funzionali e i profili altimetrici estesi ad un intorno significativo, tale da consentire un'opportuna conoscenza del contesto di intervento. Nel caso di interventi in ambiti parzialmente o totalmente edificati occorre	1:2.000/1:1000/1:500



	<p>rappresentare le seguenti planimetrie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) planimetria generale con indicazione delle altezze e delle distanze degli edifici esistenti rispetto a strade, confini e pareti finestrate; b. piante di tutti i piani debitamente quotate;</li> <li>b) sezioni e profili;</li> <li>c) prospetti;</li> <li>d) calcolo della SU e del RC riferito alle disposizioni del PGT vigente;</li> <li>e) indicazione dei riferimenti alle pratiche edilizie con le quali gli immobili esistenti sono stati realizzati e specifica delle destinazioni d'uso così come assentite.</li> </ul>	
<b>4</b>	<p><b>Planimetria di rilievo</b>  risultante dalle operazioni di rilievo topografico ed analitico effettuate a cura del proponente esteso adeguatamente al territorio circostante interessato dal piano o programma per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento, con l'indicazione di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) punti di stazionamento georeferenziati a dei punti fissi;</li> <li>b) quote, caposaldi di riferimento per la verifica sul campo delle diverse quote altimetriche;</li> <li>c) confini di proprietà;</li> <li>d) dimensioni quotate dei lotti interessati ed i calcoli analitici riguardanti le dimensioni dell'intera area;</li> <li>e) larghezza delle strade e degli spazi pubblici o privati sui quali prospettano gli edifici progettati;</li> <li>f) accessi pedonali e carrabili da spazi privati e spazi pubblici;</li> <li>g) rilievo e nomenclatura della vegetazione, o con eventuale indicazione dell'assenza di vegetazione.</li> </ul> <p>La planimetria deve essere corredata dalla descrizione tecnica della strumentazione utilizzata e dal metodo di calcolo, punti battuti e di stazionamento con i relativi dati.</p>	1:2.000/1:1000/1:500
<b>5</b>	<p><b>Documentazione fotografica dello stato di fatto</b>  con allegata planimetria riportante i punti di vista.</p>	
<b>6</b>	<p><b>Planimetria dei vincoli sovraordinati</b>  con indicazione della fascia di tutela dei pozzi pubblici più vicini all'area di intervento, nonché il tracciato e la relativa distanza di rispetto di eventuali elettrodotti e di tutti gli eventuali altri vincoli e servitù interessanti l'ambito di intervento.</p>	1:2.000
<b>7</b>	<p><b>Planimetria rilievo aerofotogrammetrico</b>  con la precisazione dei confini delle aree interessate.</p>	1:1.000
<b>8</b>	<p><b>Piano di indagine preliminare</b>  (eventuale) volto ad accertare lo stato del suolo, del sottosuolo e delle acque sotterranee al fine di escludere la presenza di contaminazioni, ai sensi del D.M. 25.10.1999 n. 471.</p>	
<b>9</b>	<p><b>Planimetria di azionamento del PGT</b>  Con l'indicazione in rosso del perimetro delle aree</p>	1:2.000

	<p>interessate comprendente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) la relativa legenda;</li> <li>b) stralcio degli articoli interessati delle disposizioni del PGT;</li> </ul> <p>stralcio di eventuali strumenti in itinere</p>	
10	<p><b>Planimetria azzonamento dell'area</b>  su base fotogrammetrica e catastale con dimostrazione grafica ed analitica delle quantità urbanistiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) superficie fondiaria;</li> <li>b) aree per urbanizzazioni primarie e secondarie;</li> <li>c) strade;</li> <li>d) aree di cessione e asservite a uso pubblico;</li> <li>e) superficie coperta.</li> </ul>	1:2.000
11	<p><b>Progetto planivolumetrico</b>  con individuazione della situazione al contorno, definito nelle sue componenti tipologiche, di destinazione di funzioni, con indicazione delle sagome di ingombro, delle masse delle altezze dei singoli edifici, nonché del rapporto morfologico e tipologico con il tessuto urbano esistente e programmato .</p>	1:2.000/1:1000/1:500
12	<p><b>Planimetrie di progetto</b>  con indicazione, tramite campiture quotate e calcoli analitici di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) edifici in progetto (piante con le quote generali dei vari piani, se diversi, riportanti le destinazioni d'uso);</li> <li>b) calcolo della SU / volume;</li> <li>c) coperture dei singoli edifici;</li> <li>d) altezza dei corpi di fabbrica in progetto;</li> <li>e) altezza degli edifici al contorno;</li> <li>f) distanze degli edifici di progetto dai confini;</li> <li>g) distanze degli edifici in progetto dagli edifici esistenti circostanti, dei quali vanno indicate le altezze;</li> <li>h) distanze degli edifici in progetto dalle strade;</li> <li>i) piante con sovrapposizioni demolizioni costruzioni (in tinte giallo e rosso) debitamente quotate;</li> <li>j) sezioni, profili e prospetti delle sovrapposizioni demolizioni/costruzioni (gialli/rossi)</li> <li>k) aree a parcheggio pubblico (con l'indicazione del numero di posti auto);</li> <li>l) aree a parcheggio privato (con l'indicazione del numero di posti auto);</li> <li>m) sezioni tipo quotate con indicazioni delle altezze;</li> <li>n) schema del sistema di raccolta e stoccaggio dei rifiuti solidi urbani e relativa localizzazione;</li> <li>o) schema di smaltimento acque bianche e nere degli edifici in progetto e relativi allacciamenti</li> <li>p) vegetazione.</li> </ul>	1:2.000/1:1000/1:500
	<p><b>Relazione tecnica illustrativa</b>  contenente</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) descrizione e inquadramento del contesto e dell'area di intervento;</li> <li>b) obiettivi dell'intervento;</li> </ul>	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>c) descrizione della soluzione planivolumetrica e funzionale;</li> <li>d) verifica indici edificatori e dimensionamento, destinazioni funzionali, dotazioni territoriali e modalità di reperimento in rapporto alla disciplina di PGT.</li> <li>e) descrizione degli aspetti di interesse pubblico (urbanizzazioni, mobilità, standard aggiuntivi, monetizzazioni, ecc.), gli obiettivi, le modalità e i tempi di realizzazione: se variante al PGT, descrizione dei contenuti urbanistici.</li> <li>f) descrizione delle modalità di acquisizione (eventuale) degli incentivi previsti dall'art. 24 delle Disposizioni di attuazione del PGT vigente, anche indicando le procedure di valutazione e certificazione che si intendono assumere (Casaclima, Itaca, Leed, Breeam, ecc.).</li> </ul>	
13	<p><b>Inserimento del progetto nel contesto</b> con foto e viste assonometriche e/o prospettiche adeguatamente estese al contorno alle scale ritenute più consone, ricorrendo eventualmente a un plastico</p>	
14	<p><b>Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria</b> comprendente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) relazione tecnica descrittiva e analitica dei lavori e delle forniture necessarie per la corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;</li> <li>b) allegato tecnico sulla qualità dei materiali e la loro corretta messa in opera;</li> <li>c) computo metrico estimativo, in base ai prezzi risultanti dai listini della CCIAA in vigore al momento della presentazione del piano attuativo, scontati del 20%, comprensivo dell'analisi dei nuovi prezzi non contemplati nel listino della CCIAA;</li> <li>d) planimetria generale delle urbanizzazioni esistenti (rete idrica, di fognatura, dei pozzetti stradali, di illuminazione pubblica, del gas e telefonica);</li> <li>e) planimetria generale di progetto in scala 1:200, con l'indicazione della rete di fognatura e dei pozzetti stradali, della rete idrica, e della rete di illuminazione pubblica;</li> <li>f) particolari delle pavimentazioni esterne con la descrizione dei materiali;</li> <li>g) sezioni tipo della sagoma stradale e della sovrastruttura;</li> <li>h) profili longitudinali per strade e fognature;</li> <li>i) sezioni trasversali (sterri e riporti);</li> <li>j) disegni tipo dei manufatti di fognatura o opere minori;</li> <li>k) planimetria della segnaletica stradale (orizzontale e verticale);</li> <li>l) autorizzazione degli enti proprietari di strade, interessate dal sistema della viabilità del piano attuativo (strade provinciali, statali, autostrade);</li> <li>m) relazione descrittiva della sistemazione a verde e tavola (in scala 1:100 o 1:200) con l'indicazione delle specie prescelte, la loro localizzazione e dimensioni dell'impianto.</li> </ul>	1:2.000/1:1000/1:500
15	<p><b>Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione secondaria</b> comprendente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) relazione tecnica descrittiva e analitica dei lavori e delle</li> </ul>	1:2.000/1:1000/1:500

	<p>forniture necessarie per la corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria;</p> <p>b) allegato tecnico sulla qualità dei materiali e la loro corretta messa in opera;</p> <p>c) computo metrico estimativo, in base ai prezzi unitari risultanti dai listini della CCIAA in vigore al momento della presentazione del piano attuativo scontati del 20%, comprensivo dell'analisi dei nuovi prezzi non contemplati nel listino della CCIAA;</p> <p>d) planimetrie generali di progetto in scala 1:200 delle aree a parcheggio e a verde (o di eventuali altre opere), con l'indicazione della rete di fognatura e dei pozzetti stradali, della rete idrica, dell'illuminazione pubblica, dell'ubicazione di un'area interna alla pertinenza per il posizionamento di cassonetti portarifiuti ed eventuale localizzazione di isola ecologica nelle aree di parcheggio pubblico;</p> <p>e) particolari delle pavimentazioni esterne con descrizione dei materiali;</p> <p>f) sezioni tipo della sagoma stradale e della sovrastruttura;</p> <p>g) profili longitudinali delle aree a verde e a parcheggio;</p> <p>h) sezioni trasversali (sterri e riporti);</p> <p>i) disegno tipo dei manufatti o opere minori;</p> <p>j) planimetria con l'indicazione della segnaletica stradale (orizzontale e verticale);</p> <p>k) relazione descrittiva della sistemazione a verde e tavola (in scala 1:100 o 1:200) con l'indicazione delle specie prescelte, la loro localizzazione e dimensioni dell'impianto.</p> <p>l) impegnativa e relazione tecnica in ordine agli scarichi liquidi ed al loro recapito.</p> <p>m) eventuali progetti esecutivi completi degli elaborati nel caso si voglia usufruire del disposto dell'art. 7 comma 9, L.R. 23/97 per attribuire al provvedimento di approvazione del piano attuativo il valore di permesso di costruire, laddove siano stati preventivamente acquisiti i necessari pareri, autorizzazioni e nulla osta dalle amministrazioni competenti. .</p>	
16	<p><b>Relazione sulla mobilità</b></p> <p>Descrizione e illustrazione planimetrica del sistema dell'accessibilità e viabilità, sia veicolare che pedonale, di connettivo all'interno del Piano Attuativo o del sistema di accessibilità (es. fermate tpl), con riferimento anche alla normativa sul superamento delle barriere architettoniche</p>	
	<p><b>Relazione economica della proposta</b></p> <p>che evidenzi in maniera dettagliata in particolare:</p> <p>a) dati urbanistici</p> <p>b) costo dell'area</p> <p>c) oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria e opere a scomputo oneri</p> <p>d) opere di urbanizzazione aggiuntive non a scomputo oneri</p> <p>e) contributo commisurato al costo di costruzione</p> <p>f) eventuali oneri aggiuntivi (es. standard qualitativi per variante urbanistica)</p>	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>g) dotazioni territoriali</li> <li>h) monetizzazioni</li> <li>i) realizzazione diretta di attrezzature e servizi (opere a scomputo)</li> <li>j) costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio</li> <li>k) oneri costruttivi accessori e ulteriori spese tecniche e complementari</li> <li>l) costi per allacciamenti alle reti tecnologiche</li> <li>m) costi di gestione delle opere pubbliche o a uso pubblico( es. verde, parcheggi)</li> <li>n) oneri finanziari</li> <li>o) totale costi dell'intervento</li> <li>p) costi per il calcolo della fidejussione a garanzia dell'attuazione complessiva del Piano Attuativo</li> <li>q) ricavi previsti</li> <li>r) conto economico: raffronto e conclusioni, plusvalenza.</li> </ul>	
<b>17</b>	<b>Relazione su clima acustico e impatto acustico</b> ai sensi della L. 447/95.	
<b>18</b>	<p><b>Progetto di invarianza idraulica e idrologica</b> di cui all'art. 10 della L.R. 7/2017, contenente i seguenti elementi:</p> <p>a. relazione tecnica</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. descrizione della soluzione progettuale di invarianza idraulica e idrologica e delle corrispondenti opere di raccolta, convogliamento, invaso, infiltrazione e scarico costituenti il sistema di drenaggio delle acque pluviali fino al punto terminale di scarico nel ricettore o di disperdimento nel suolo o negli strati superficiali del sottosuolo;</li> <li>2. calcolo delle precipitazioni di progetto;</li> <li>3. calcoli del processo di infiltrazione nelle aree e strutture a ciò destinate e relativi dimensionamenti;</li> <li>4. calcoli del processo di laminazione negli invasi a ciò destinati e relativi dimensionamenti;</li> <li>5. calcolo del tempo di svuotamento degli invasi di laminazione;</li> <li>6. calcoli e relativi dimensionamenti di tutte le componenti del sistema di drenaggio delle acque pluviali fino al punto terminale di scarico;</li> <li>7. dimensionamento del sistema di scarico terminale, qualora necessario, nel ricettore, nel rispetto dei requisiti ammissibili del presente regolamento;</li> </ol> <p>b. documentazione progettuale completa di planimetrie e profili in scala adeguata, sezioni, particolari costruttivi;</p> <p>c. piano di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'intero sistema di opere di invarianza idraulica e idrologica e di recapito nei ricettori, secondo le disposizioni dell'articolo 13 del regolamento regionale;</p> <p>d. asseverazione del professionista in merito alla conformità del progetto ai contenuti del presente regolamento, redatta secondo il modello di cui all'allegato E del regolamento regionale.</p>	

## CONSULENZA PREISTRUTTORIA SULLE PRATICHE EDILIZIE

---

### **Riferimenti**

Ai sensi dell'art. 32 della LR 12/2005 e s.m.i., così come modificato dall'art. 7 della LR 21/2019, per le pratiche edilizie, il proprietario o l'aveve titolo può presentare al SUE o al SUAP una richiesta di chiarimenti preliminari all'eventuale presentazione di istanze, segnalazioni o comunicazioni.

La *Consulenza preistruttoria* è relativa in particolare alla conformità rispetto i vigenti strumenti di pianificazione paesistica, territoriale e urbanistica, nonché con la normativa igienico sanitaria.

Le indicazioni e i chiarimenti resi dal SUE o dal SUAP non incidono in ogni caso sull'istruttoria successiva alla eventuale presentazione dell'istanza, della segnalazione o della comunicazione, né sulla conclusione dei procedimenti amministrativi correlati.

### **Fasi del procedimento amministrativo:**

SUA e SUAP forniscono indicazioni e chiarimenti nel termine indicativo di 30 giorni, coinvolgendo, se necessario le altre amministrazioni competenti.

### **Costo istruttoria**

L'avvio dell'istruttoria è subordinato al pagamento del corrispettivo tariffario pubblicato sul portale web istituzionale del Comune di Torre d'Isola.

## PARERE EDILIZIO PREVENTIVO

---

Per interventi edilizi o urbanistici che presentano una particolare rilevanza planivolumetrica (es.giacitura, allineamento, ecc.) e/o architettonica, i soggetti interessati possono richiedere all'Ufficio tecnico comunale un *Parere preventivo*, che si configura come procedimento istruttorio preliminare.

La formulazione del *Parere preventivo* non costituisce titolo abilitativo all'intervento edilizio oggetto del parere medesimo, per il quale dovrà essere presentata specifica domanda.

Il *Parere preventivo* può riguardare sia interventi edilizi che progetti definitivi delle opere di urbanizzazione e attrezzature per servizi, anche in funzione della definizione puntuale di un atto d'obbligo o di una convenzione.

### Riferimenti

Regolamento edilizio comunale vigente: articolo 18 - *Modalità e specifiche per la presentazione e la gestione informatizzata delle pratiche edilizie*

### Fasi del procedimento amministrativo:

L'Ufficio tecnico comunale, entro 30 giorni dalla data di protocollo dell'istanza, può invitare il richiedente a presentare la necessaria documentazione integrativa.

La procedura si conclude nel termine indicativo di 90 giorni e si compie con l'emanazione di un parere di merito da parte della Giunta comunale.

### Costo istruttoria

L'avvio dell'istruttoria è subordinato al pagamento del corrispettivo tariffario pubblicato sul portale web istituzionale del Comune di Torre d'Isola.

<i>Elenco dettagliato degli elaborati minimi obbligatori per il Parere preventivo In formato PDF</i>		<i>Scale di rappresentazione (indicative)</i>
1	<b>Copia degli atti di proprietà</b>	
2	<b>Planimetria catastale</b> adeguatamente estesa al contorno del perimetro di intervento, aggiornata con gli ultimi frazionamenti, e con l'indicazione in tinta rossa del perimetro dei terreni interessati, con allegati i certificati delle relative partite catastali riportanti l'indicazione delle proprietà e prospetto riepilogativo della quantificazione catastale suddivisa per ciascun proprietario.	1:1000
3	<b>Certificato di destinazione urbanistica</b>	
4	<b>Planimetria dello stato di fatto</b> dell'area in oggetto con le principali quote planoaltimetriche.	1:200
5	<b>Progetto planivolumetrico di massima</b> debitamente quotato, con individuazione della situazione al contorno, definito nelle sue componenti tipologiche, di destinazione di funzioni, con indicazione delle sagome di ingombro, delle masse delle altezze dei singoli edifici, nonché del rapporto morfologico e tipologico con il tessuto urbano esistente e programmato.	1:200
6	<b>Documentazione fotografica dello stato di fatto</b> con allegata planimetria riportante i punti di vista.	

7	<b>Fotoinserimento</b> con rendering del progetto (almeno due)	
8	<b>Relazione tecnica illustrativa</b> contenente <ul style="list-style-type: none"> <li>a) descrizione e inquadramento del contesto e dell'area di intervento;</li> <li>b) obiettivi dell'intervento;</li> <li>c) descrizione della soluzione planivolumetrica e funzionale;</li> <li>d) verifica indici edificatori e dimensionamento, destinazioni funzionali, dotazioni territoriali e modalità di reperimento in rapporto alla disciplina di PGT.</li> <li>e) descrizione degli aspetti di interesse pubblico (urbanizzazioni, mobilità, standard aggiuntivi, monetizzazioni, ecc.), gli obiettivi, le modalità e i tempi di realizzazione: se variante al PGT, descrizione dei contenuti urbanistici.</li> <li>f) descrizione delle modalità di acquisizione (eventuale) degli incentivi previsti dall'art. 24 delle Disposizioni di attuazione del PGT vigente, anche indicando le procedure di valutazione e certificazione che si intendono assumere (Casaclima, Itaca, Leed, Breeam, ecc.).</li> </ul>	



## PRATICHE EDILIZIE

---

### **Riferimenti**

DGR X-6894/2017 Modulistica edilizia unificata e standardizzata: adeguamento alle normative specifiche e di settore di Regione Lombardia dei contenuti informativi dei moduli nazionali per la presentazione delle segnalazioni, comunicazioni e istanze in materia di attività edilizia.

I moduli da compilare sono scaricabili in formato digitale dal portale web istituzionale del Comune.

### **Costo istruttoria**

L'avvio dell'istruttoria è subordinato al pagamento del corrispettivo tariffario pubblicato sul portale web istituzionale del Comune di Torre d'Isola.

## ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI

---

### **Riferimenti**

Ai sensi dell'art 35 comma 6 del Normativa del Piano paesaggistico regionale, contestualmente all'elaborazione di un progetto, è necessario provvedere agli adempimenti previsti dalle *Linee guida per l'esame paesistico dei progetti*, di cui alla DGR VII/11045 dell'8/11/2002 (BURL 2° supplemento straordinario del 21/11/2002), con la valutazione dell'impatto paesistico, nonché, ove previsto, con la predisposizione di una relazione paesistica. Si applica agli interventi edilizi ai sensi della Parte IV Esame paesistico dei progetti, artt. da 35 a 40 35 della Normativa del Piano paesaggistico – Volume 6 del Piano territoriale regionale.

L'esercizio delle funzioni autorizzatorie in materia di paesaggio negli ambiti di competenza comunale comprese nel perimetro delle zone IC - di cui art. 81 della LR 12/2005, art. 148 del DLgs 42/2004, DGR n. 8/7977 del 6/8/2008, DGR n. 8/8139 dell' 1/10/2008 - è svolto dalla *Commissione comunale per il paesaggio*, istituita ai sensi dell'art. 81 della LR 12/2005 e s.m.i.

Gli interventi edilizi che incidono sull'aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti a esame della *Commissione comunale per il paesaggio*, al fine della verifica del loro inserimento nel contesto urbano e territoriale, ai sensi dell'Art. 34 delle norme di attuazione del PTPR.

### **Fasi del procedimento amministrativo:**

Cfr. Regolamento edilizio comunale vigente.

### **Costo istruttoria**

L'avvio dell' istruttoria è subordinato al pagamento del corrispettivo tariffario pubblicato sul portale web istituzionale del Comune di Torre d'Isola.