



CITTA' DI CESANO MADERNO
PROVINCIA DI MILANO

Nuovo Regolamento Edilizio

Allegato DOCUMENTI

modificato a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni

Aprile 2006
aggiornamento 18 marzo 2010
aggiornamento 4 novembre 2014

Dario Vanetti ingegnere
Ordine degli Ingegneri di Milano n. 16688
Via Cesare Battisti 15 20097 San Donato Milanese (MI)

ALLEGATO DOCUMENTI

In collaborazione con:

Settore Tecnico
del Comune di Cesano Maderno



AGENDA 21 INTERCOMUNALE
Tavolo Gestione del Territorio

Dario Vanetti ingegnere

Edoardo Garbagnati architetto

Walter Villa architetto

Nicola Noè agronomo

UrbanStudio

Via Cesare Battisti 15 20097 San Donato Milanese (MI)
Tel. 02 51800458 fax: 02.89057789 e.mail:urbanstudio@urbanstudio.fastwebnet.it

ALLEGATO DOCUMENTI

Indice

Nota 0	Premessa	4
Nota 1	DOCUMENTI ED ELABORATI DA ALLEGARE A TUTTE LE ISTANZE	4
Nota 2	DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLA RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE	4
Nota 3	DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ	6
Nota 4	DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ	7
Nota 5	DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI VOLTURA	8
Nota 6	DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLA COMUNICAZIONE DI CAMBIO D'USO SENZA OPERE	8
Nota 7	DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA	9
Nota 8	DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLE PROPOSTE DI PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA	9
Nota 9	MODALITA' DI RAPPRESENTAZIONE GRAFICA	11
Nota 10	CRITERI DI RAPPRESENTAZIONE DEL PROGETTO E RAPPRESENTAZIONE DEL CONTESTO	11
Nota 11	INDICAZIONI PER LA COMPILAZIONE DI DOCUMENTI ELETTRONICI DA CONSEGNARE ALLO SPORTELLINO UNICO PER L'EDILIZIA DEL COMUNE DI CESANO MADERNO.....	12
Nota 12	REDAZIONE DEL DISEGNO CON STRUMENTI CAD DA CONSEGNARE ALLO SPORTELLINO UNICO PER L'EDILIZIA DEL COMUNE DI CESANO MADERNO	13

Nota 0 Premessa

1. Il presente documento costituisce uno degli allegati operativi a corredo del Regolamento Edilizio di Cesano Maderno.
2. Il presente allegato del Regolamento Edilizio definisce i documenti da predisporre ed allegare alle diverse istanze.
3. Il Comune di Cesano Maderno aggiorna, integra o modifica gli allegati al Regolamento Edilizio ogni qualvolta le esigenze normative, tecniche o amministrative lo richiedano, indipendentemente dal corpo fondamentale del Regolamento Edilizio, secondo le procedure semplificate indicate nel Regolamento stesso.

Nota 1 DOCUMENTI ED ELABORATI DA ALLEGARE A TUTTE LE ISTANZE

1. Al fine di poter procedere con l'effettuazione di interventi edilizio nel territorio comunale occorre presentare una idonea istanza alla struttura comunale competente, come già stabilito nel Regolamento Edilizio. I requisiti minimi comuni a tutte le istanze sono i seguenti:

- identificazione delle generalità del richiedente e autocertificazione della titolarità alla richiesta del provvedimento abilitativo;
- identificazione catastale dell'intervento;
- identificazione della condizione urbanistica dell'intervento nonché di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura;
- generalità del progettista e del direttore dei lavori, con indicazione degli Ordini o dei Collegi professionali di appartenenza;
- descrizione sommaria dell'intervento e sua qualificazione ai sensi delle norme vigenti;
- indirizzo esatto, qualora non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.

Regolamento Edilizio
Art. 3, 5, 54

Allegato: Fasi procedurali
e contenuti dei
provvedimenti
Nota 1, 2

Nota 2 DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLA RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE

1. In aggiunta alla documentazione minima della nota precedente, per la richiesta di Permesso di Costruire si allegano i seguenti documenti:

- dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante il titolo di legittimazione alla presentazione della domanda;
- elaborati grafici di progetto in triplice copia (nel caso in cui l'istanza riguardi opere di urbanizzazione dovranno essere allegate due ulteriori serie di elaborati grafici) contenenti:
 - planimetria catastale in scala 1:1000, con la colorazione dell'edificio interessato dalla domanda e la perimetrazione, a tratto marcato, del lotto di pertinenza;
 - estratto di P.R.G. in scala 1:2000 con la colorazione del lotto interessato dall'intervento;
 - planimetria orientata in scala 1:500 o 1:200 del lotto di intervento e di una zona estesa fino a 50 mt. dai confini del lotto. Sulla planimetria saranno indicati, oltre alla costruzione o costruzioni oggetto della pratica, le quote altimetriche relative alla zona rappresentata, gli elementi geografici rilevanti, le costruzioni site nei lotti finitimi a quello interessato dal nuovo intervento, le relative altezze, le opere di urbanizzazione primaria esistenti e di progetto;
 - calcoli della verifica della conformità del progetto alle prescrizioni di legge, del P.R.G. e di altri regolamenti;
 - progetto di fognatura in scala 1:200, redatto in conformità al Regolamento Locale di Igiene (da presentare nel caso in cui il

Regolamento Edilizio
Art. 3, 5, 54

Allegato: Soggetti aventi
titolarità...
Nota 1

Allegato: Fasi procedurali
e contenuti dei
provvedimenti
Nota 2

- progetto preveda una diversa distribuzione della rete interna di fognatura);
- pianta del piano terreno in scala 1:100 o 1:200 riportante il progetto di utilizzazione e sistemazione degli spazi scoperti;
 - stato di fatto, di progetto e sovrapposizioni in scala 1:100 comprendenti le piante di ogni piano della costruzione, anche non abitabile, le coperture, i volumi tecnici, i prospetti di tutte le fronti con la descrizione dei materiali da impiegare e relativi colori, le sezioni e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso di tutti i vani e accessori;
 - particolare costruttivo della sezione e del fronte in scala 1:20, con indicazione di quanto necessario ad una completa conoscenza dei particolari dell'edificio;
- relazione di accompagnamento al progetto pertinente gli aspetti di sviluppo e tutela della qualità architettonico-urbanistica, come prescritto dal Regolamento Edilizio, integrata da tutti gli elementi eventualmente utili alla comprensione del progetto;
 - relazione inerente gli aspetti energetici, descrittiva delle soluzioni tecnologiche approntate per il generale benessere fisiologico e per il contenimento dei consumi energetici;
 - computo metrico estimativo delle opere da realizzare e tabella ministeriale per la determinazione del contributo commisurato al costo di costruzione;
 - richiesta di monetizzazione della dotazione di parcheggi privati esterni da reperire ai sensi delle NTA del PRG vigente, ove venga dimostrata l'impossibilità tecnica della loro realizzazione;
 - documentazione fotografica a colori;
 - assenso del condominio (da allegare nel caso in cui il progetto interessi parti comuni dell'edificio);
 - il nominativo del responsabile di cantiere;
 - adempimenti in materia di abbattimento ed eliminazione delle barriere architettoniche;
 - modello ISTAT/AE, in caso di nuova costruzione o ampliamento edilizio;
 - conferimento incarico per la direzione lavori;
 - atto di vincolo pertinenziale per le autorimesse realizzate ai sensi delle norme vigenti ove necessario;
 - ricevuta del versamento per l'apposizione del numero civico;
 - atto notarile trascritto nei pubblici registri immobiliari per la costituzione di vincolo di non edificabilità relativo alla porzione di area di pertinenza del fabbricato;
 - dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie o attestazione di avvenuto versamento dei diritti per l'acquisizione del parere igienico-sanitario reso dalla competente ASL;
 - impegnativa resa dal committente o dal responsabile dei lavori circa la presentazione, prima dell'inizio dei lavori, della seguente documentazione:
 - dichiarazione dell'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 dalle casse edili competenti;
 - nel caso in cui l'intervento non rientri tra quelli soggetti agli obblighi di cui al DLgs 494/96, dovrà essere prodotta dichiarazione sostitutiva sottoscritta dal richiedente e dal progettista.
 - Documento d'identità del progettista e del proprietario o dell'avente titolo.
 - Analisi paesistica 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.
 - Documentazione relativa all'impatto acustico come segue:
 - Per le nuove edificazioni residenziali: -valutazione previsionale del clima acustico (art. 8, c. 3 L. 447/95); -valutazione e dichiarazione da parte di tecnico competente in acustica ambientale (art. 7, c. 2, L.R. n.

Regolamento Edilizio
Art. 36

Regolamento Edilizio
Art. 68

Allegato: Leggi e norme di riferimento
Noa 14
Norme Tecniche
Attuazione Art. 28

Allegato: Leggi e norme di riferimento
Nota 7

Allegato: Leggi e norme di riferimento
Nota 5
L 122/89

Allegato: Leggi e norme di riferimento
Nota 8
DLgs 494/96

Allegato: Leggi e norme di riferimento
Nota 3

Allegato: Leggi e norme di riferimento
Nota 8

1372001) che attesti il rispetto dei requisiti acustici stabiliti dal D.P.C.M. 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 D.P.C.M. 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 competente in acustica ambientale (art. 7, c. 3, L.R. 13/01).

Nota 3 DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

1. In aggiunta alla documentazione minima della Nota 1, per la presentazione di Denuncia di Inizio Attività edilizia si allegano i seguenti documenti:

- dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante il titolo di legittimazione alla presentazione della domanda;
- elaborati grafici di progetto in duplice copia (nel caso in cui l'istanza riguardi opere di urbanizzazione dovranno essere allegate due ulteriori serie di elaborati grafici) contenenti:
 - planimetria catastale in scala 1:1000, con la colorazione dell'edificio interessato dalla domanda e la perimetrazione, a tratto marcato, del lotto di pertinenza;
 - estratto di P.R.G. in scala 1:2000 con la colorazione del lotto interessato dall'intervento;
 - planimetria orientata in scala 1:500 o 1:200 del lotto di intervento e di una zona estesa fino a 50 mt dai confini del lotto. Sulla planimetria saranno indicati, oltre alla costruzione o costruzioni oggetto della pratica, le quote altimetriche relative alla zona rappresentata, gli elementi geografici rilevanti, le costruzioni site nei lotti finitimi a quello interessato dal nuovo intervento, le relative altezze, le opere di urbanizzazione primaria esistenti e di progetto;
 - calcoli della verifica della conformità del progetto alle prescrizioni di legge, del P.R.G. e di altri regolamenti;
 - 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);
 - pianta del piano terreno in scala 1:100 o 1:200 riportante il progetto di utilizzazione e sistemazione degli spazi scoperti;
 - stato di fatto, di progetto e sovrapposizioni in scala 1:100 comprendenti le piante di ogni piano della costruzione, anche non abitabile, le coperture, i volumi tecnici, i prospetti di tutte le fronti con la descrizione dei materiali da impiegare e relativi colori, le sezioni e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso di tutti i vani e accessori;
 - particolare costruttivo della sezione e del fronte in scala 1:20, con indicazione di quanto necessario ad una completa conoscenza dei particolari dell'edificio;
- relazione di accompagnamento al progetto pertinente gli aspetti di sviluppo e tutela della qualità architettonico-urbanistica, come prescritto dal Regolamento Edilizio, integrata da tutti gli elementi eventualmente utili alla comprensione del progetto;
- relazione inerente gli aspetti energetici, descrittiva delle soluzioni tecnologiche approntate per il generale benessere fisiologico e per il contenimento dei consumi energetici;
- computo metrico estimativo delle opere da realizzare e tabella ministeriale per la determinazione del contributo commisurato al costo di costruzione;
- conteggio per l'autodeterminazione degli oneri concessori, ivi compresa l'eventuale monetizzazione dei parcheggi privati ad uso pubblico ai sensi delle NTA del PRG vigente;

Regolamento Edilizio
Artt. 3, 5, 10

Allegato: Soggetti aventi
titolarità...
Nota 1

Allegato: Fasi procedurali
e contenuti dei
provvedimenti
Nota 1

Regolamento Edilizio
Art. 36

Regolamento Edilizio
Art. 68

- richiesta di monetizzazione della dotazione di parcheggi privati esterni da reperire ai sensi delle NTA del PRG vigente, ove venga dimostrata l'impossibilità tecnica della loro realizzazione;
- ricevute versamento oneri di urbanizzazione primaria, di urbanizzazione secondaria, smaltimento rifiuti, contributo commisurato al costo di costruzione ed eventuale monetizzazione ai sensi delle NTA del PRG vigente;
- documentazione fotografica a colori;
- assenso del condominio (da allegare nel caso in cui il progetto interessi parti comuni dell'edificio);
- indicare il nominativo del responsabile di cantiere;
- adempimenti in materia di abbattimento ed eliminazione delle barriere architettoniche;
- modello ISTAT/AE, in caso di nuova costruzione o ampliamento edilizio;
- conferimento incarico per la direzione lavori;
- atto di vincolo pertinenziale per le autorimesse realizzate ai sensi delle norme vigenti;
- ricevuta del versamento per l'apposizione del numero civico;
- atto notarile trascritto nei pubblici registri immobiliari per la costituzione di vincolo di non edificabilità relativo alla porzione di area di pertinenza del fabbricato;
- copia documento di identità del progettista e del proprietario e/o dell'avente titolo;
- impegnativa resa dal committente o dal responsabile dei lavori circa la presentazione, prima dell'inizio dei lavori, della seguente documentazione:
 - dichiarazione dell'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 dalle casse edili competenti;
 - nel caso in cui l'intervento non rientri tra quelli soggetti agli obblighi di cui al DLgs 494/96, dovrà essere prodotta dichiarazione sostitutiva sottoscritta dal richiedente e dal progettista.
- Analisi paesistica 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.
- Documentazione relativa all'impatto acustico come segue:
 - Per le nuove edificazioni residenziali: -valutazione previsionale del clima acustico (art. 8, c. 3 L. 447/95); -valutazione e dichiarazione da parte di tecnico competente in acustica ambientale (art. 7, c. 2, L.R. n. 1372001) che attesti il rispetto dei requisiti acustici stabiliti dal D.P.C.M. 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 D.P.C.M. 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 competente in acustica ambientale (art. 7, c. 3, L.R. 13/01).

Allegato: Leggi e norme di riferimento
Noa 14
Norme Tecniche
Attuazione Art. 28

Allegato: Leggi e norme di riferimento
Nota 5
L 122/89

Allegato: Leggi e norme di riferimento
Nota 8
DLgs 494/96
DPCM 05.12.1997

Regolamento Edilizio
Artt. 3, 5

Allegato: Soggetti aventi titolarità...
Nota 4

Allegato: Leggi e norme di riferimento
Nota 6
DPR 380/01
RDL 652/39

Nota 4 DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

1. In aggiunta alla documentazione minima della Nota 1, per la richiesta del Certificato di Agibilità si allegano i seguenti documenti:

- copia conforme della dichiarazione con l'attestazione dell'avvenuta presentazione all'Ufficio del Territorio di Milano dell'iscrizione al catasto dell'immobile;

- certificato di collaudo statico delle opere strutturali, con l'attestazione di avvenuto deposito presso il competente ufficio, o dichiarazione sostitutiva del direttore dei lavori che le opere non necessitano della documentazione suddetta;
- dichiarazione del richiedente, di conformità delle opere eseguite rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti, ai sensi delle norme vigenti;
- dichiarazione di conformità degli impianti elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento, gas metano, sollevamento, antincendio, ai sensi delle norme vigenti;
- certificato di prevenzione incendi di cui alla normativa vigente secondo le procedure e le modalità ivi previste, oppure, ricevuta rilasciata dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Milano dell'avvenuta richiesta di Certificato Prevenzione Incendi, con l'allegata dichiarazione di conformità dei lavori eseguiti al progetto approvato ed il rispetto delle prescrizioni vigenti in materia di sicurezza antincendio, ovvero dichiarazione attestante il non assoggettamento delle opere ai controlli dei Vigili del Fuoco, sottoscritta dall'avente titolo e dal progettista;
- progetto con relazione tecnica per il contenimento del consumo energetico, oltre al progetto dell'impianto di riscaldamento e di produzione-distribuzione dell'acqua calda ai sensi delle norme vigenti;
- dichiarazione di conformità alle opere realizzate rispetto alla documentazione presentata sottoscritta dal direttore lavori e dal costruttore;
- dichiarazione attestante che i box sono stati realizzati secondo le disposizioni della normativa vigente, inerente le autorimesse aventi capacità di parcheggio non superiore a 9 autoveicoli, e quelle realizzate sulle coperture di edifici e all'aperto;
- dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche.

Allegato: Leggi e norme di riferimento
Nota 4

Allegato: Leggi e norme di riferimento
Nota 8

Allegato: Leggi e norme di riferimento
Nota 10
L 10/91
DPR 380/01

Allegato: Leggi e norme di riferimento
Nota 5
DM 01.02.86 Artt. 2-7

Allegato: Fasi procedurali e contenuti dei provvedimenti
Nota 7

Nota 5 DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI VOLTURA

1. Nell'ipotesi di trasferimento del Permesso di Costruire, 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) allegando copia dell'atto con cui è stata trasferita la titolarità del diritto che ha costituito il presupposto per il rilascio di Permesso di Costruire, degli originali dello stesso corredati degli elaborati grafici, nonché l'appendice di voltura della polizza fidejussoria, nel caso di rateizzazione del versamento del contributo di costruzione.

Regolamento Edilizio
Artt. 3, 5

Nota 6 DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLA COMUNICAZIONE DI CAMBIO D'USO SENZA OPERE

1. I soggetti legittimati alla presentazione della comunicazione di cambio di destinazione d'uso senza opere, devono allegare la seguente documentazione:
 - estratto di PRG vigente con evidenziato l'immobile oggetto di intervento;
 - planimetria in scala 1:100 dell'unità immobiliare, o nel caso dell'intero edificio, oggetto del cambio di destinazione d'uso;
 - conteggi per la verifica delle percentuali relative agli usi ammessi ai sensi delle NTA del PRG;
 - conteggio e versamento del contributo di costruzione se dovuto;
 - scheda catastale con attestazione della avvenuta presentazione all'Agenzia del Territorio, della denuncia di cambio di destinazione d'uso.

Regolamento Edilizio
Artt. 3, 5

Nota 7 DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

1. In aggiunta e ad integrazione alla documentazione minima prevista dalle Note 1 e 2, per la richiesta di Autorizzazione Paesaggistica, si dovranno allegare i seguenti documenti.

2. Rappresentazione dello stato di fatto:

- planimetria quotata nelle scale 1:5000, 1:2000, o 1:1000 in relazione alla dimensione e localizzazione dell'intervento, con individuazione degli elementi costitutivi rappresentativi del paesaggio che si ritenga utile considerare;
- fotopiano se esistente;
- documentazione fotografica che rappresenti da più punti di vista in modo panoramico, l'edificio o l'area oggetto dell'intervento;
- 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.);
- piano quotato almeno in scala 1:200 comprendente le specie vegetali presenti relazionato alla più vicina sede stradale; nel caso di territorio declivo 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;
- eventuali studi, indagini e rilievi specialistici in funzione del tipo di trasformazione, quali: indagini geologiche, ricerche storiche, indagini sulla vegetazione, ecc.

3. Elaborati di progetto:

- planimetria con l'inserimento ambientale del progetto (1:500, 1:5000);
- piante, prospetti e sezioni significative in scala 1:100 per gli edifici, o superiore per interventi di maggiore estensione territoriale;
- particolari costruttivi significativi in scala 1:20;
- indicazione dei materiali di impiego, dei relativi colori (campionati), dei sistemi costruttivi e delle essenze impiegate;
- ripresa 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 paesistico;
- rappresentazione prospettica o assonometrica dell'intervento;
- sezioni ambientali schematiche (1:500, 1:1000) rappresentative del rapporto percettivo e altimetrico fra l'intervento e il contesto territoriale assoggettato al vincolo;
- relazione tecnica contenente tutti gli elementi descrittivi che consentono di valutare l'intervento proposto sul paesaggio.

Nota 8 DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLE PROPOSTE DI PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA

1. Fatto salvo quanto diversamente e più puntualmente disposto dalle vigenti disposizioni in materia, la documentazione da allegare alla proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata, comunque denominato, è la seguente:

Progetto "urbanistico"

- 1PA: **schema di convenzione**
- 2PA: **atti di proprietà**
- 3PA: **inquadramento urbanistico** con:
 - estratto mappa in scala 1/1.000
 - stralcio aerofogrammetrico in scala 1/2.000
 - stralcio carta di fattibilità geologica per le azioni di piano in scala 1/5.000 con relativa legenda

Allegato: Leggi e norme di riferimento
Nota 9
DLgs 42/04

Allegato: Fasi procedurali e contenuti dei provvedimenti
Nota 5

Regolamento Edilizio
Artt. 3, 5

Allegato: Soggetti aventi titolarità...
Nota 2

Allegato: Soggetti aventi titolarità...
Nota 3

Allegato: Fasi procedurali e contenuti dei provvedimenti
Nota 6

- stralcio contesti tipo-morfologici in scala 1/5.000 con relativa legenda
- stralcio azzonamento strumento urbanistico comunale in scala 1/2.000 con relativa legenda
- prospetto piani attuativi
- 4PA: **rilievo celerimetrico** con l'indicazione e il posizionamento degli edifici presenti anche sui 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
- 5PA: **rilievo opere di urbanizzazione e sottoservizi tecnologici**
- 6PA: **dimensionamento urbanistico del comparto** per la verifica, supportata da conteggi analitici, di:
 - superficie territoriale
 - superficie fondiaria
 - superfici in cessione, suddivise tra cessioni per opere di urbanizzazione primaria e di urbanizzazione secondaria
- 7PA: **planimetria di progetto** con:
 - area di galleggiamento degli edifici, la loro ubicazione con le relative altezze
 - arretramenti stradali
 - distanza dai confini
 - distacchi tra gli edifici (esistenti e in progetto)
- 8PA: **planivolumetrico di progetto** con:
 - 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
- 9PA: **verifica superficie drenante**
- 10PA: **visualizzazioni informatiche virtuali e/o modello plastico del progetto**, per la valutazione del suo inserimento nel contesto urbano (qualora necessario)
- 11PA: **inquadramento opere di urbanizzazione in progetto** (ivi comprese, qualora necessarie, l'estensione, il rifacimento e/o il potenziamento delle reti tecnologiche), con tabella riepilogativa dei costi ripartiti tra opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- 12PA: fascicolo contenente la raccolta dei **pareri enti gestori reti e servizi in sottosuolo**
- 13PA: **relazione tecnico-illustrativa** di esplicitazione delle scelte progettuali, con particolare riferimento alle verifiche di ammissibilità urbanistica e agli elementi di coerenza paesaggistica, corredata, se del caso, da specifiche norme tecniche per il piano attuativo
- 14PA: **relazione ex art. 36 della L.R. 62/1985** in materia di scarichi degli insediamenti civili e delle pubbliche fognature
- 15PA: **valutazione del clima acustico**, redatta secondo le disposizioni vigenti in materia, corredata dal relativo parere espresso dall'ARPA
- 16PA: (eventuale) **verifica dei carichi urbanistici attesi sulla rete di mobilità**, al fine di garantire la sostenibilità della viabilità afferente la trasformazione prevista
- 17PA: **indagini e approfondimenti geologici** prescritti per la classe di fattibilità geologica in cui ricade il comparto interessato
- 18PA: (eventuale) **parere ARPA** in merito al piano di indagine ambientale preliminare da predisporre secondo i disposti di cui al D.lgs. 3.4.2006, n. 152
- 19PA: (eventuale) **deroga regionale** per edificazione a meno di 30 m dalla rotaia più esterna rispetto alla linea FNM
- 20PA: (eventuale) **parere ente gestore elettrodotto e/o metanodotto**

- 21PA: (eventuale) **attestazione di compatibilità tecnica** resa da Concessioni Autostradali Lombarde S.p.A.
- 22PA: **dichiarazione del progettista** circa la sussistenza, o meno, di vincoli limitanti l'edificazione

Progetto "opere di urbanizzazione"

- 1OU:
- 2OU:
- 3OU: (**progetto preliminare** redatto in conformità alle vigenti disposizioni legislative e regolamentari in materia di lavori pubblici)
- ..OU: **relazione tecnica** specifica per le sole opere di urbanizzazione
- ..OU: **cronoprogramma** espresso attraverso il diagramma di Gantt con l'indicazione dei tempi di realizzazione delle varie lavorazioni afferenti le opere di urbanizzazione
- ..OU: **computo metrico estimativo** redatto secondo il prezzario di riferimento in uso presso l'Amministrazione comunale

2. Il numero delle copie degli elaborati da produrre a corredo della proposta di Piano Attuativo dovrà essere preventivamente concordato con gli uffici comunali preposti e, comunque, non potrà essere inferiore a 6.

Modalità di predisposizione dei progetti

Nota 9 MODALITA' DI RAPPRESENTAZIONE GRAFICA

1. Al fine di rendere più facile l'identificazione degli elementi di progetto, la loro confrontabilità, nonché la verifica del rispetto delle norme del presente regolamento, gli elaborati grafici devono essere redatti seguendo modalità unitarie di rappresentazione. Tali modalità vanno rispettate sia nella rappresentazione grafica delle opere (quotatura, campitura, dettaglio di soluzioni tecnologiche, ecc.) che nella descrizione dei materiali impiegati.

2. Tutte le rappresentazioni grafiche devono rispondere ai criteri di unificazione riconosciuti e codificati e devono utilizzare grafie, segni e simboli riconosciuti e 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 i parametri, 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.

3. Tutti gli elaborati cartacei devono essere piegati secondo il formato Uni A4 e devono contenere in testata l'indicazione del tipo di intervento, la sua ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo e del progettista (con relativo timbro professionale). Nella porzione dell'elaborato contenente la testata devono essere lasciati liberi spazi sufficienti per ospitare eventuali timbri di convalida d'ufficio o di voltura della pratica, per la copia conforme, per la firma del d.l. e dell'impresa esecutrice.

Regolamento Edilizio
Artt. 6, 7

Nota 10 CRITERI DI RAPPRESENTAZIONE DEL PROGETTO E RAPPRESENTAZIONE DEL CONTESTO

1. Gli interventi edilizi devono inserirsi armonicamente nel contesto circostante, edificato e non edificato, indipendentemente dall'esistenza di specifici vincoli di tutela.

2. La predisposizione di specifici elaborati grafici di lettura dello stato di fatto e della soluzione progettuale proposta deve garantire il corretto inserimento del manufatto nel contesto urbano o extraurbano, rispettando in ogni caso le caratteristiche peculiari dei luoghi.

Regolamento Edilizio
Artt. 6, 7

3. La documentazione relativa alla rappresentazione dello stato di fatto deve contenere la planimetria di rilievo del sito di intervento in scala 1:500 o 1:200, ed estesa alle aree limitrofe, con specificati:

- orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche;
- presenze naturalistiche ed ambientali (con evidenziazione di eventuali vincoli di tutela riferiti anche alla tavola dei vincoli ed all'indagine idrogeologica allegata alla documentazione a corredo del PRG);
- 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, fosse biologiche, cisterne interrato, ecc.) e relative servitù;
- rilievo fotografico a colori (dimensioni minime cm 10 x 15) dell'area e del suo contesto.

4. La documentazione relativa alla proposta progettuale deve contenere:

- progetto planivolumetrico alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione di:
 - limiti di proprietà e dell'ambito oggetto di intervento;
 - quote planimetriche ed altimetriche del suolo, evidenziando sbancamenti, riporti, sistemazione aree scoperte e formazione di giardini;
 - accessibilità e fruibilità degli spazi;
- simulazione fotografica dell'inserimento del progetto nella situazione esistente nel caso di interventi aventi forte impatto per le dimensioni proprie o per le caratteristiche storiche, artistiche ed ambientali del contesto in cui si collocano.

5. Nei casi di interventi di restauro e risanamento conservativo su edifici dichiarati di interesse storico, artistico, architettonico, lo stato di fatto, in scala 1:100 o 1:50, deve contenere il rilievo puntuale del manufatto, evidenziante eventuali stratificazioni e parti aggiunte, relativo a tutti i piani interessati dagli interventi, comprese le parti interrato, la copertura ed eventuali pertinenze. Inoltre si dovranno garantire le seguenti specificazioni:

- le tavole dei prospetti dovranno riportare le caratteristiche degli infissi, le indicazioni dei colori, modanature, marcapiani ecc.;
- le sezioni dovranno essere significative delle tipologie costruttive;
- ogni elemento naturalisticamente, storicamente ed artisticamente rilevante deve essere evidenziato con rappresentazioni grafiche anche a scala maggiore;
- la proposta progettuale deve essere parimenti esaustiva, con ampia descrizione delle tecniche di intervento e dei materiali da impiegare.

**Nota 11 INDICAZIONI PER LA COMPILAZIONE DI DOCUMENTI
ELETTRONICI DA CONSEGNARE ALLO SPORTELLINO UNICO
PER L'EDILIZIA DEL COMUNE DI CESANO MADERNO**

Regolamento Edilizio
Artt. 6, 7

Introduzione

1. Nella prospettiva dell'adeguamento dei contenuti informativi delle pratiche edilizie, il Comune di Cesano Maderno ha predisposto una serie di indicazioni da sottoporre a tutti i professionisti incaricati alla compilazione delle pratiche edilizie.

A seguito dell'attivazione del Sistema Informativo Territoriale, il Servizio Tecnico sta sperimentando le nuove procedure di compilazione e consegna dei materiali informativi relativi alle suddette pratiche.

I cambiamenti riguardano la compilazione in formato elettronico della pratica e la consegna dei disegni relativi in formato Cad.

Compilazione del documento elettronico on-line

2. La compilazione della pratica in formato elettronico è disponibile on-line per la Denuncia di Inizio Attività ed il Permesso di Costruire.

Il professionista incaricato, dopo opportuna registrazione, compila il modulo inserendo le informazioni richieste.

Successivamente si stamperà la pratica completa che verrà timbrata e firmata dai soggetti interessati e consegnata all'ufficio protocollo.

Nota 12 REDAZIONE DEL DISEGNO CON STRUMENTI CAD DA CONSEGNARE ALLO SPORTELLINO UNICO PER L'EDILIZIA DEL COMUNE DI CESANO MADERNO

Regolamento Edilizio
Artt. 6, 7

Premessa

1. Per quanto concerne la comunicazione dei dati relativi al disegno, va precisato che non vengono richiesti indistintamente tutti i file Cad realizzati per il progetto, ma solo i dati di natura urbanistica e le superfici utili ai fini del calcolo automatico degli oneri di urbanizzazione e del contributo commisurato al costo di costruzione, dati che potranno essere trasmessi via Internet alla procedura di calcolo automatico degli oneri che lo stesso professionista potrà consultare autonomamente e gratuitamente.

Le regole di corretta compilazione del disegno in formato Cad possono essere applicate indipendentemente dal programma utilizzato. Consigliamo comunque gli utenti di software Cad diversi da AutoCAD di contattare l'Ufficio Tecnico per verificarne la compatibilità con le procedure realizzate.

Gli unici requisiti richiesti al programma Cad perché possa generare un file compatibile sono:

- il salvataggio del disegno in formato DXF;
- la gestione dei layer con una denominazione prefissata;
- la possibilità di generare delle polilinee;
- la possibilità di raggruppare più entità all'interno di un tipo Group

2. Il file Cad dovrà contenere tutti i disegni delle superfici di carattere urbanistico e architettonico, realizzati tramite polilinee ordinate su una serie di layer specificati di seguito.

L'unità di riferimento del disegno è obbligatoriamente il metro, ciò sia per mantenere la compatibilità di scala con il rilievo aerofotogrammetrico, sia per effettuare correttamente i calcoli degli oneri, per i quali l'unità di misura è il metro quadrato. Va comunque verificata la possibilità nel Cad di esprimere misure decimali approssimate al centimetro, evitando approssimazioni al metro che sarebbero fuorvianti nei calcoli.

3. Tutte le polilinee, sia quelle riferite ai dati urbanistici, sia quelle riferite alla distribuzione dei locali piano per piano, dovranno essere rappresentate nella esatta posizione (georeferenziazione) rispetto al rilievo fotogrammetrico 1:2000 fornito. A tal fine, si consiglia di disegnare tutte le piante su di uno stesso file, verificare accuratamente la correttezza dei dati inseriti, quindi operare la sovrapposizione delle piante, la quale potrà essere casuale, cioè senza preoccuparsi del fatto che il piano secondo debba stare 'sopra' il piano primo. Dopo aver sovrapposto le piante, sarà necessario ruotare e traslare il tutto nella corretta posizione in rapporto al fotogrammetrico; questo file sarà quello da consegnare a cui fare riferimento, ricordando di effettuare il salvataggio in DXF. Si noti che si è sempre lavorato in bidimensionale, ed inoltre che è buona norma

salvare una copia del file prima di effettuare il posizionamento definitivo delle piante.

4. L'elenco dei layer, la cui denominazione deve essere assolutamente fedele a quella data, è il seguente:

Per la parte urbanistica:

ST	<i>relativo al perimetro della superficie territoriale</i>
SF	<i>relativo al perimetro della superficie fondiaria</i>
SC	<i>relativo ai perimetri della superficie coperta</i>
SFLT	<i>relativo ai perimetri della superficie filtrante/drenante</i>
STA	<i>relativo alla superficie destinata agli standard urbanistici</i>
SP-NTA28	<i>relativo alla superficie destinata ai parcheggi secondo l'art. 28 delle NTA</i>
SP-L122	<i>relativo alla superficie destinata ai parcheggi secondo la Legge 122/89</i>
SP	<i>altra superficie a parcheggio non computabile nelle due voci precedenti</i>
SLP-A	<i>relativo ai perimetri di SLP di edifici in zona A</i>
SLP-B	<i>relativo ai perimetri di SLP di edifici in zona B</i>
SLP-CE	<i>relativo ai perimetri di SLP di edifici in zona C, E</i>
SLP-IND	<i>relativo ai perimetri di SLP di industrie e complessi artigianali</i>
SLP-DIR	<i>relativo ai perimetri di SLP di edifici in zona direzionale e commerciale</i>
SLP-ALB	<i>relativo ai perimetri di SLP di industrie alberghiere</i>
SLP-ATT	<i>relativo ai perimetri di SLP di attrezzature culturali, sanitarie, assistenziali</i>
SLP-SPO	<i>relativo ai perimetri di SLP attrezzature sportive</i>
SLP-SPE	<i>relativo ai perimetri di SLP attrezzature per lo spettacolo</i>
SLP-AUT	<i>relativo al numero di posti auto in parcheggi coperti e silos autoveicoli</i>

- Nel caso di interventi di ristrutturazione, al nome del layer sopra visto andrà aggiunto il suffisso -R; p.es.: SLP-A-R, SLP-IND-R, SLP-ALB-R.
- Nel caso di interventi con destinazioni d'uso plurime, utilizzare il nome del layer corrispondente.
- Non aggiungere al disegno ulteriori layer, né scritte indicative come cartigli o legende. Il file viene infatti elaborato automaticamente e non deve essere stampato.
- Poiché il computo degli oneri, relativamente agli edifici che ricadono in zone A, B, C, D ed E del PRG, è calcolato sul volume, le polilinee che definiscono la SLP (una per piano o indifferentemente una complessiva) dovranno avere la proprietà spessore (thickness) pari all'altezza del volume da computare espresso in metri (comprensivo dello spessore della soletta se si tratta di un piano intermedio, da pavimento a intradosso della soletta per l'ultimo piano abitabile). Nel caso di computo del volume di un sottotetto abitabile, la proprietà thickness assumerà il valore dell'altezza media ponderale.
- Per la determinazione del numero di posti auto nel caso di parcheggi coperti e silos, ogni posto auto dovrà essere rappresentato con una polilinea. In questo caso non viene computata la superficie della polilinea, ma solo il numero di polilinee presenti, appunto una per ogni posto auto.

Per la parte architettonica:

SNR	<i>relativo alle superfici nette non residenziali – art. 2 DM 10/5/77</i>
SNR-BOX	<i>relativo alle superfici destinate a box</i>
SN	<i>relativo alle superfici per attività turistiche, commerciali e direzionali – art. 9</i>
SA	<i>relativo alle superfici accessorie per le attività di cui sopra – art. 9</i>
PART	<i>relativo al numero di particolari caratteristiche – art. 7</i>
SU-x	<i>relativo alla superficie utile abitabile – art. 3, dove x è il numero dell'alloggio</i>

- L'indicazione della Su, secondo l'art. 3 del DM 10/5/77 dovrà essere specificata per alloggio, e quindi dovrà comparire un layer per ogni alloggio (ad es. SU-1, SU-2, SU-3 per un fabbricato con 3 alloggi distinti).
- Nel caso di presenza di particolari caratteristiche secondo le prescrizioni dell'art. 7 del suddetto decreto, dovrà essere disegnata in qualsiasi punto del disegno una polilinea, aperta o chiusa, (ad esempio una linea od un poligono) per ognuna di queste presenze. La procedura infatti computerà il numero di queste polilinee e non la loro superficie.

Georeferenziazione del progetto

1. Al fine di poter localizzare in mappa le superfici disegnate e tenere aggiornato il Sit comunale, viene richiesta come ultima fase la procedura di georeferenziazione del progetto.
2. Per georeferenziare correttamente il progetto è necessario eseguire le seguenti operazioni:
 - a. digitare il comando *GROUP* (nella versione inglese) o *RAGGRUPPA* in quella italiana, per gli utenti AutoCAD, un comando equivalente per chi ha software diversi, purché possa generare in DXF la proprietà 'Group';
 - b. creare un nuovo gruppo per ogni piano rappresentato secondo la seguente logica: PT (Piano terreno), P1, P2, P3, ... (Piani fuori terra) e PI1, PI2, ... (Piani interrati).
 - c. selezionare i poligoni delle superfici relative al piano (gruppo) creato, e ripetere l'operazione per tutti i piani;
 - d. quando tutti i poligoni delle superfici dei piani sono stati raggruppati, è necessario collocare il progetto nella effettiva posizione sul territorio comunale in riferimento al fotogrammetrico digitale in scala 1:2000 con opportune procedure di rotazione e di traslazione dei gruppi. L'inelegante sovrapposizione dei poligoni non deve preoccupare in quanto la procedura sarà in grado di distinguere le informazioni grafiche opportunamente organizzate in gruppi. Consigliamo di fare questa operazione su di una copia del file in quanto in caso di errore, l'operazione inversa, avendo sovrapposto il tutto, sarebbe estremamente difficoltosa.

Calcolo automatico degli oneri

1. **Selezionare gli oggetti inerenti unicamente la parte architettonica ed esportarli in formato DXF**; anche su progetti di una certa complessità architettonica la dimensione non dovrebbe superare i 150 kb.
2. Aprire il file in formato DXF con un programma tipo "Blocco note".
3. Selezionare tutto il testo e copiarlo (Ctrl+C).
4. Aprire la pagina internet della procedura di calcolo degli oneri partendo dalla homepage del Sit
5. Incollare il testo nel campo indicato, premendo Ctrl+V.
6. Premere il pulsante invia ed attendere i risultati.

La procedura di calcolo consente di selezionare il tipo di intervento, se di nuova costruzione o di ristrutturazione, con la possibilità in questo secondo caso di effettuare il calcolo degli oneri sul volume reale o sul volume virtuale, opzione che se attivata va a computare il volume in rapporto al totale del computo delle opere da eseguire, totale che andrà inserito nel campo opportuno.