

DOCUMENTAZIONE PER PRESENTAZIONE ACCORDO OPERATIVO AI SENSI DEGLI ARTT. 4 E 38 DELLA L.R. 24/2017

La seguente documentazione costituisce contenuto minimo e indispensabile per la presentazione dell'accordo operativo.

In caso di presentazione incompleta, la proposta sarà considerata improcedibile.

DOMANDA

- Richiesta di presentazione accordo operativo, ai sensi degli artt. 4 e 38 della L.R. 24/2017, sottoscritta da tutti i proprietari delle aree incluse con allegato fotocopia documento di identità, in corso di validità, di tutti i soggetti firmatari;
- Attestazione del versamento diritti di segreteria (euro 600);
- Dichiarazione sostitutiva di atto notorio con riferimento ai requisiti oggettivi e soggettivi del proponente;
- Procura speciale sottoscritta dai soggetti proponenti a favore del tecnico progettista;
- Documentazione a supporto dell'acquisizione da parte del Comune dell'informativa antimafia di cui all'art.84 comma 3 del D.Lgs.6 settembre 2011, n.159;
- Dichiarazione di Informativa Privacy (art. 13 del Regolamento UE n. 2016/679), per presa visione e consenso;

ELABORATI E DOCUMENTAZIONE COSTITUTIVI L'ACCORDO OPERATIVO

A) PROGETTO URBANO

STATO DI FATTO

- Documentazione catastale: deve comprendere l'estratto di mappa e di partita aggiornati estratto di mappa catastale in scala 1:1.000/1:2.000;
- rilievo planoaltimetrico in scala non inferiore a 1:500 della zona di intervento e delle aree circostanti, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente cui riferire le quote e le curve di livello,
- sezioni e profili del terreno in scala non inferiore a 1:500, eseguite nei punti più significativi (almeno due);
- documentazione fotografica a colori, formato minimo 10x15, montata su supporto in formato A4 o A3 con indicazione dei punti di ripresa.
- Relazione geologica e analisi geotecnica.

ELABORATI DI PROGETTO

il progetto urbano, con il quale viene puntualmente rappresentato l'assetto urbanistico ed edilizio dell'ambito territoriale interessato, comprensivo, assieme agli interventi di interesse privato, sia delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici correlati all'intervento che il privato si impegna a realizzare, in conformità agli strumenti urbanistici comunali e secondo quanto previsto nella delibera di indirizzi di C.C. N.115 in data 27/12/2019 redatta ai sensi **dell'art.4 della L.R. 24/2017, costituito dai seguenti elaborati:**

- planimetrie di progetto con l'individuazione delle proprietà pubbliche e private e l'indicazione delle diverse destinazioni urbanistiche interne all'area di intervento.
- Dovranno essere indicati e numerati i lotti edificabili, le aree di sedime dei fabbricati, le strade, i marciapiedi, le piazze debitamente quotate, eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati, spazi per servizi e per verde attrezzato, spazi pubblici di sosta e parcheggio, con indicazione dei posti auto.
- In particolare è richiesta la rappresentazione dello schema organizzativo del verde di urbanizzazione con indicazione delle sistemazioni arboree e arbustive, delle pavimentazioni e degli elementi di arredo previsti; specie vegetali, caratteristiche dimensionali ed ubicazione degli elementi verdi potranno essere indicate in linea di massima o come ventaglio di opportunità;
- planimetrie di progetto con precisa indicazione delle aree da cedersi gratuitamente per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, degli eventuali stralci attuativi;
- sezioni e profili con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso e delle variazioni alla morfologia del terreno delle sezioni stradali e di eventuali percorsi pedonali o ciclabili. Per interventi di particolare importanza sono raccomandate inoltre tavole rappresentanti prospettive o assonometrie riferite ai principali punti di visuale;
- progetto delle opere di urbanizzazione e delle reti di distribuzione con definizione degli allacciamenti ai pubblici servizi (rete idrica, fognante, energia elettrica, telefonica, gas, impianto di depurazione, ecc.), con indicazione degli interventi di scavo e di riporto ed eventuali opere di sostegno che si rendano necessarie, oltre che degli interventi sul sistema idrografico di superficie, di drenaggio o consolidamento.

Gli elaborati di cui ai precedenti punti devono essere redatti in scala non inferiore a 1:500.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.

Tali norme devono contenere i seguenti dati di fatto e di progetto:

Scheda dati con indicati:

- superficie di intervento;

- superficie catastale;
- superficie territoriale St.
- Qualora l'intervento comprenda zone omogenee a destinazione diversa, va specificata la St relativa a ciascuna zona omogenea;
- superficie fondiaria Sf;
- superficie fondiaria Sf di ciascun lotto o unità minima di intervento, riportata secondo l'ordine indicato nella planimetria di progetto;
- superficie utile Su totale esistente nonché massima ed eventualmente minima realizzabile, distinta secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
- superficie utile Su esistente nonché massima ed eventualmente minima realizzabile su ciascun lotto o unità minima di intervento, distinta secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
- indice di utilizzazione fondiaria di progetto $U_f = S_u/S_f$ massima ed eventualmente minima realizzabile in totale e in ciascun lotto o unità minima di intervento;
- superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta in superficie per strade, superficie per parcheggi, superficie per verde pubblico di urbanizzazione primaria, superficie per impianti tecnici;
- superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria, distinta in superficie per il verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco, lo sport e superficie per attrezzature specifiche;
- superficie eventualmente destinata a verde privato e a verde condominiale;
- altezza prevista massima e minima degli edifici ed eventuali tipologie edilizie da adottare;
- caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- attuazione degli interventi previsti dal piano (comparti, stralci, unità minime di intervento, ecc.) con definizione dei tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione in relazione al rilascio delle singole concessioni o autorizzazioni;
- norme relative alla definizione della qualità dell'intervento con riferimento a:
 - . spazi esterni ed elementi di arredo urbano ed ambientale;
 - . verde pubblico e privato;
 - . materiali da impiegare nelle finiture delle costruzioni con indicazione dei colori;
 - . recinzioni;
 - . materiali e particolari costruttivi delle opere di urbanizzazione (percorsi, passi carrai, manufatti esterni relativi all'erogazione dei servizi, piazzali per bus, piazzole per la raccolta rifiuti solidi urbani, ecc.);
 - . numero e caratteristiche degli accessi carrai.

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

Tale relazione, oltre che a richiamare la rispondenza della proposta agli indirizzi e criteri di priorità di cui alla delibera di indirizzo, deve altresì contenere:

- l'analisi del contesto ambientale e, in particolare, per i piani che comprendono edifici esistenti, l'analisi storica e l'analisi della consistenza dei medesimi;
- la descrizione delle caratteristiche funzionali, formali e tecniche dell'intervento in rapporto al contesto ambientale;
- programma di attuazione del piano - CRONOPROGRAMMA;
- Previsione di spesa e quadro economico riepilogativo delle opere di urbanizzazione.

PREVISIONE DI SPESA E QUADRO ECONOMICO RIEPILOGATIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE, da redigere secondo le disposizioni definite dalla convenzione urbanistica, vale a dire con l'applicazione dei prezzi unitari desunti dal prezziario della C.C.I.A.A.; tale computo dovrà essere asseverato (un modello di asseverazione è stato predisposto dal Settore Urbanistica) e dovrà indicare esplicitamente IVA e spese tecniche generali (progettazione, D.L., imprevisti, ecc.), nonché indicare a parte l'eventuale costo delle misure di risparmio energetico e delle opere fuori comparto;

B) SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

La convenzione urbanistica, nella quale sono definiti gli obblighi funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico assunti dal privato, il cronoprogramma degli interventi e le garanzie finanziarie che il privato si impegna a prestare, per assicurare la realizzazione e cessione al Comune delle opere pubbliche previste dal progetto urbano. La convenzione urbanistica deve riportare una clausola risolutiva secondo la quale, in caso di informazione antimafia interdittiva, il Comune procede alla risoluzione della convenzione nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio;

C) RELAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA PER LA SOSTENIBILITA' ECONOMICA DELL'ACCORDO

La relazione economico-finanziaria, che illustra analiticamente i valori economici degli interventi pubblici e privati programmati e che ne dimostra la fattibilità e la sostenibilità. La relazione è corredata dalle certificazioni camerali e da altre idonee documentazioni per verificare la disponibilità di risorse finanziarie necessarie per la completa attuazione del programma di interventi o degli stralci funzionali in cui lo stesso eventualmente si articola;

D) DOCUMENTO DI VALSAT di cui all'articolo 18, commi 2,3 e 4 ovvero il rapporto preliminare nel caso di accordo operativo sottoposto a verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art.39;

VERSIONE DIGITALE DEL PROGETTO: preordinatamente alla fase di approvazione, dovranno essere consegnati tutti gli elaborati in versione definitiva in formato elettronico.

Ogni altra eventuale documentazione necessaria e utile al fine dell'acquisizione dei pareri di eventuali enti territorialmente competenti (Soprintendenza Archeologica, Paesaggistica, etc.).