

Mod. 2

DOCUMENTI COSTITUTIVI DELLA PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO (AO)

Presentazione e richiesta di deposito dell'Accordo operativo (Mod. 1), comprensiva dell'**attestazione del versamento dei diritti segreteria**;

Elenco numerato elaborati tecnici costitutivi dell'Accordo operativo, con riferimento ai contenuti del presente documento (Mod. 2);

Scheda dati, da compilare sulla base dello schema predisposto (Mod. 3);

Rilievo dello stato di fatto composto dalle seguenti tavole:

Rilievo del perimetro del comparto: con l'esatta delimitazione del perimetro del comparto, indicazione delle coordinate per la georeferenziazione e la relativa superficie territoriale di intervento; tale perimetro dovrà essere riportato nelle altre tavole di rilievo e nelle tavole di progetto (indicativamente scala 1:1000; 1:500) - **Tavola 1.B**;

Rilievo plano-altimetrico del comparto: con indicate le quote plano-altimetriche del terreno, il caposaldo reale s.l.m., gli esemplari arborei presenti (con particolare riferimento all'art. 45 della Tav. P5 del RUE), il rilievo plano altimetrico degli edifici e dei manufatti esistenti nel comparto e nelle aree limitrofe con indicazione di tutte le distanze significative (dai confini, tra pareti finestrate, fasce di rispetto, ecc. indicativamente scala 1:1000; 1:500). Il rilievo dovrà inoltre comprendere tutte le infrastrutture, sia puntuali sia lineari, entro e fuori terra, nonché ogni altro elemento significativo, sia naturale sia artificiale (corsi, d'acqua, fossi, pavimentazioni, singolarità naturalistiche, archeologiche, ecc.). Si chiede anche di rappresentare i principali elementi in un adeguato intorno, al fine di illustrare il rapporto dell'area con il contesto - **Tavola 1.A - Tavola 1.B**;

Sezioni e profili significativi del terreno, degli edifici e dei manufatti del comparto nel suo stato di fatto, con indicazione delle relative quote in alzato (indicativamente scala 1:500 o di maggior dettaglio). Si chiede anche di rappresentare i principali elementi in un adeguato intorno, al fine di illustrare il rapporto dell'area con il contesto - **Tavola 1.B**;

Documentazione fotografica dello stato di fatto, relativa agli elementi caratterizzanti il sito con indicazione dei punti di vista. - **Tavola 1.A**.

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 alle previsioni del PSC, sia delle eventuali misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e dotazioni ecologiche e ambientali.

Tale progetto urbano deve essere composto dalle seguenti tavole:

Inquadramento territoriale: contestualizzazione dell'area di progetto in rapporto al territorio circostante, con indicazione della toponomastica e stralcio cartografico delle relative previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti. Eventuale inquadramento anche su ortofoto - **Tavola 1.A**;

Progetto-Schema di assetto generale: finalizzato a descrivere la complessiva proposta progettuale nei suoi elementi maggiormente caratterizzanti e il sistema di relazioni con lo stato e le previsioni inerenti il territorio circostante. (Indicativamente scala 1:1.000 o di maggior dettaglio). Il progetto deve indicare l'assetto funzionale del comparto: destinazione d'uso delle aree e eventuali stralci attuativi funzionalmente autonomi - **Tavola 2.A**;

Progetto-Individuazione delle aree private, delle aree da cedere all'A.C. e di quelle (eventuali) private di uso pubblico, comprensiva di tabella relativa alla quantificazione delle aree per dotazioni territoriali: finalizzata a descrivere il regime proprietario delle aree progettate (Indicativamente scala 1:500 o di maggior dettaglio) - **Tavola 2.A - Tavola 2.C**;

Progetto-Assetto dei lotti: identificazione planimetrica del disegno dei lotti e numerazione con indicazione per ciascuno di essi delle relative destinazioni d'uso, dell'estensione, della capacità edificatoria, degli eventuali allineamenti e/o limiti degli ingombri massimi per le costruzioni e/o distacchi dai confini e/o distanze per l'edificazione, nonché delle altezze massime degli edifici. (Indicativamente 1:500 o di maggior dettaglio) - **Tavola 2.A**;

Progetto-Infrastrutture per la mobilità: con indicazione dei tracciati e delle principali caratteristiche delle infrastrutture per la mobilità (strade, percorsi ciclabili, etc.) e relativa segnaletica, dei parcheggi a servizio della collettività, delle aree per la raccolta rifiuti, delle (eventuali) aree e linee per il Trasporto Pubblico Locale, degli accessi ai lotti nonché delle previsioni in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche. Il progetto dovrà essere improntato al massimo sviluppo della viabilità sicura, sostenibile, pedonale e ciclabile. I parcheggi, fermo restando le dotazioni minime di legge, devono essere dimensionati tenendo conto delle oggettive esigenze degli spazi di sosta (Indicativamente scala 1.500 o di maggior dettaglio) - **Tavola 2.B**;

Progetto-Sistemazione degli spazi a verde pubblico e permeabilità, identificazione planimetrica delle aree a ciò destinate, con l'indicazione delle specie arboree da mettere a dimora e quelle da preservare, nonché delle caratteristiche di permeabilità delle diverse aree del comparto e/o delle alternative prestazionali adottate in base ai parametri dello strumento urbanistico comunale vigente. (Indicativamente scala 1:500 o di maggior dettaglio) - **Tavola 2.D;**

Progetto-Schema degli impianti tecnici:

- ✓ *acquedotto*, con indicazione e localizzazione delle reti e degli impianti (indicativamente 1:500) - **Tavola 2.E;**
- ✓ *gas* con indicazione e localizzazione delle reti e degli impianti (indicativamente scala 1:500) ed eventuali dettagli costruttivi - **Tavola 2.E;**
- ✓ *acque bianche* con indicazione e localizzazione delle reti e degli impianti necessari, comprensivi dei dispositivi per la laminazione, con esplicitazione del recapito finale (indicativamente scala 1:500) ed eventuali dettagli costruttivi - **Tavola 2.F;**
- ✓ *fognature acque nere* con indicazione e localizzazione delle reti e degli impianti necessari con esplicitazione del recapito finale (indicativamente scala 1:500) ed eventuali dettagli costruttivi - **Tavola 2.F;**
- ✓ *rete elettrica*, con indicazione e localizzazione delle reti e degli impianti necessari (indicativamente scala 1:500) ed eventuali dettagli costruttivi - **Tavola 2.G;**
- ✓ *illuminazione pubblica*, con indicazione e localizzazione delle reti e degli impianti necessari con relazione illuminotecnica di progetto (indicativamente scala 1:500) ed eventuali dettagli costruttivi - **Tavola 2.H;**
- ✓ *altre reti* in base alle specifiche previsioni, quali teleriscaldamento, telefonia, fibre ottiche, TV via cavo, reti informatiche, ecc. (indicativamente scala 1:500) ed eventuali dettagli costruttivi. Tali informazioni possono, in alternativa, essere riportate sull'elaborato relativo agli impianti tecnici gas oppure su quello relativo alla rete elettrica - **Tavola 2.G;**

Sezioni e profili significativi del terreno, degli edifici e dei manufatti in base alle previsioni dell'Accordo operativo, con indicazione delle relative quote in alzato. (Indicativamente scala 1:500 o di maggior dettaglio) - **Tavola 2.A;**

Schemi tipologici dei fabbricati previsti. (Indicativamente scala 1:500 o di maggior dettaglio) – **Relazione Tecnica Integrata con Allegati;**

(eventuale) Elaborato opere fuori comparto: planimetria con indicate le opere previste e le proprietà interessate (indicativamente scala 1:500), nonché ogni altro dettaglio in merito alle caratteristiche del progetto dell'opera richiesto ai sensi di legge - **Tavola 2.c;**

(eventuali) Viste tridimensionali e/o modellazioni digitali fotorealistiche (rendering).

Schema di convenzione urbanistica, da compilare sulla base dello schema predisposto (Mod. 5), nel 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- Fra i contenuti della convenzione potrà essere ricompreso anche un apposito elaborato per la definizione della ripartizione, fra i diversi lotti, delle quote relative agli scomparti riconosciuti a fronte della realizzazione delle dotazioni territoriali - **BOZZA Schema Convenzione AO Area GIBERTI.**

Cronoprogramma degli interventi, sia pubblici che privati **Relazione Tecnica Integrata con Allegati.**

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. Fra i suoi contenuti è ricompresa anche una stima circa il contributo di costruzione relativo all'insieme delle previsioni dell'Accordo – **Relazione Tecnica Integrata con Allegati.**

Relazione tecnica di progetto contenente indicazioni relative alle scelte progettuali riguardanti aree pubbliche e private, analisi del contesto ambientale, caratteristiche funzionali, formali, tecniche dell'intervento, estratto di PSC-RUE, precedenti edilizi-urbanistici e normativa vigente di riferimento. Allegato specifico contenente il conteggio delle monetizzazioni, qualora dovute – **Relazione Tecnica Integrata con Allegati.**

In caso di aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. prevedere apposita relazione per la valutazione della compatibilità paesaggistica (tali contenuti possono essere ricompresi nel documento di Val.S.A.T.).

Documento di Valsat dell'Accordo operativo, di cui all'articolo 18, della LR 24/17. Tale documentazione dovrà essere comprensiva di sintesi non tecnica ed il riferimento è il D.Lgs 152/2006 e s.m.i. – **VALSAT.**

Tavola dei vincoli e delle servitù insistenti sul comparto, da considerare nell'assetto dell'area. (Indicativamente scala 1:500 o di maggior dettaglio). I contenuti di tale elaborato possono, in alternativa, essere integrati e ricompresi nella Val.S.A.T. – **VALSAT.**

Elaborato in materia di programmazione energetica, costituito dalla valutazione della fattibilità tecnico-economica dell'applicazione di impianti di produzione di energia basati sulla valorizzazione delle fonti rinnovabili, quando dovuta ai sensi di legge. I contenuti di tale elaborato possono, in alternativa, essere integrati e ricompresi nella Val.S.A.T. – **VALSAT.**

Documentazione catastale, comprensiva dell'estratto di mappa e di partita aggiornati e con l'indicazione dei limiti di proprietà (indicativamente scala 1:2000; 1:1000) - **Tavola 2.F – Atto Notorio Proprietà e Documentazione Catastale.**

Titolo di proprietà: allegare una copia del rogito di acquisto dell'area d'intervento o, in alternativa, una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà – **Atto Notorio Proprietà e Documentazione Catastale.**

Norme urbanistiche ed edilizie per la corretta esecuzione del piano – **Relazione Tecnica Integrata con Allegati.**

Quadro economico riepilogativo delle opere di urbanizzazione e di eventuali altre opere pubbliche o di uso pubblico, tale computo dovrà essere asseverato e dovrà indicare esplicitamente IVA e spese tecniche generali (progettazione, D.L., imprevisti, ecc.), nonché indicare a parte il costo delle eventuali opere fuori comparto – **Relazione Tecnica Integrata con Allegati.**

Relazione geologico-sismica, per la verifica della compatibilità delle previsioni di Accordo operativo con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio, comprensiva della documentazione relativa ai risultati delle eventuali prove effettuate in sito – **Relazione Geologica.**

Relazione di invarianza idraulica con indicazione delle ipotesi alla base del calcolo, delle superfici permeabili e impermeabili pre e post-intervento e di quelle trasformate. Dimensionamento dei dispositivi atti a garantire l'invarianza idraulica con tabella riepilogativa nel caso di totale o parziale laminazione in area privata che individui i volumi e le superfici permeabili per ogni lotto di intervento – **Relazione Invarianza Idraulica.**

Documentazione parere idraulico Relazione Idraulica-Idrologica.

Valutazione di impatto/clima acustico, da redigere ai sensi di legge – **Valutazione di Clima Acustico.**

Quadro conoscitivo: che contiene, ai sensi dell'art. 22 comma 2, anche le analisi di pericolosità sismica locale, l'analisi per le condizioni minime dell'emergenza (CLE) e la microzonazione sismica del territorio, evidenziando per tali aspetti le relazioni fra la proposta progettuale ed i contenuti desumibili dagli elaborati costitutivi dello strumento urbanistico generale vigente (a titolo meramente esemplificativo relazioni riconducibili a termini di "coincidenza", "dissonanza", "approfondimento"). Tale elaborato può risultare integrato nel documento di Val. S.A.T. – **VALSAT.**

(eventuale) Verifica per bonifica di fenomeni di contaminazione a carico delle matrici ambientali: nei casi dovuti ai sensi di leggi/norme.

(eventuale) Piano particellare di esproprio, da redigersi ai sensi di legge in caso di apposizione di vincoli espropriativi, anche con rappresentazione cartografica (Indicativamente scala 1:500 o di maggior dettaglio).

Altro

Per quanto concerne gli elaborati di progetto, si chiede la trasmissione del Perimetro del comparto d'intervento oggetto dell'Accordo e lo Schema di Assetto Territoriale (destinazioni funzionali delle parti racchiuse nel Perimetro) in formato vettoriale (prioritariamente *shapefile* poligonale georeferenziato su CTR, oppure . dwg) fin dalla fase di presentazione della stessa, in ottemperanza all'art. 49 della L.R. 24/2017 ed all'Atto di coordinamento tecnico della Regione Emilia-Romagna "Specifiche tecniche degli elaborati di piano predisposti in formato digitale" – **Perimetro Comparto georeferenziato (file.dwg).**

N.B.: Gli elaborati digitali devono essere salvati e trasmessi nel formato pdf-A, oltre che sottoscritti digitalmente dai progettisti incaricati.

N.B.2: Qualora si richieda di fare assumere all'Accordo operativo valore di Titolo abilitativo edilizio per tutti o per parte degli interventi previsti, l'elenco ed i contenuti sopracitati, compreso il loro dettaglio progettuale, dovranno essere adeguati alle disposizioni di legge ed integrati con tutti gli elaborati e pareri specifici richiesti dalla vigente normativa, a titolo esemplificativo ma non esaustivo:

- ✓ Mod.1 titolo edilizio o istanza CdS;
- ✓ Mod. 2 asseverazione di titolo edilizio o istanza;
- ✓ ~~Notifica di avvenuta trasmissione "Autorizzazione sismica";~~
- ✓ ~~Eventuale domanda di Autorizzazione paesaggistica;~~
- ✓ ~~Etc..~~