

Comune di Arezzo

REGOLAMENTO EDILIZIO

ALLEGATO A 1

Documentazione da allegare
alle pratiche edilizie e ai piani attuativi

ALLEGATO A1

Documentazione da allegare alle pratiche edilizie e ai piani attuativi

PARTE I

DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLE PRATICHE EDILIZIE

Il presente allegato definisce la documentazione minima costituente il progetto ed i contenuti degli elaborati. Il progetto contiene tutte le indicazioni necessarie per poterne valutare la conformità agli strumenti urbanistici, ai regolamenti ed alla normativa di settore.

Gli elaborati costituenti il progetto sono prodotti nel formato UNI e piegati nel formato A4.

Per particolari tipologie di intervento gli elaborati progettuali possono essere redatti in scale diverse da quelle normalmente indicate nel presente allegato, ad eccezione degli interventi di restauro e di risanamento conservativo.

Qualora l'intervento riguardi il completamento di lavori già oggetto di precedente titolo legittimante, e questi siano riferiti esclusivamente ad opere di rifinitura, senza modifiche rispetto a quanto già assentito, può essere omessa la presentazione dei relativi elaborati grafici, sostituendoli con esauriente documentazione fotografica e relazione tecnico descrittiva.

Per gli interventi di manutenzione relativi alla sostituzione di elementi o impianti, senza modifiche prospettiche ed alle murature, perimetrali o interne, può essere omessa la presentazione dei relativi elaborati grafici, sostituendoli con esauriente documentazione fotografica e relazione tecnico descrittiva.

Per le varianti in corso d'opera non è dovuta la presentazione delle planimetrie relative allo stralcio catastale e degli strumenti urbanistici, nonché gli elaborati relativi allo stato precedentemente legittimato.

Per le nuove costruzioni e le addizioni volumetriche occorre la presentazione del modello ISTAT/AE.

La presentazione della documentazione di cui al presente allegato non esime il richiedente e/o progettista, a produrre la documentazione, le verifiche, pareri, nulla-osta, atti di vincolo, convenzioni e quanto altro specificatamente richiesto dalle normative di settore

Per gli interventi nel centro storico del capoluogo la documentazione è quella prescritta dalla parte II.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

La documentazione fotografica, a colori, generale o di dettaglio (formato minimo cm 10x15), è proporzionata alla natura e complessità dell'intervento. Dove necessario è corredata da schema planimetrico con indicazione dei punti di ripresa. Per gli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione edilizia o altri interventi che comportino modificazioni nel rapporto fra edificio e l'intorno, è estesa all'ambiente circostante in modo da consentire una corretta valutazione del progetto in rapporto al contesto.

a) Estesa a tutta l'area di intervento ed idonea per valutazioni in ordine ai rapporti ambientali e all'inserimento nel contesto d'intorno dell'oggetto di intervento.

b) Per ogni lato dell'edificio o immobile oggetto di intervento, ovvero, per gli interventi di manutenzione, limitatamente alla porzione di immobile soggetto a trasformazione, qualora il progetto preveda modifiche esterne e/o mutamento dell'aspetto esteriore.

c) Per opere interne ed esterne di edifici di particolare valore storico culturale e architettonico così definiti dagli strumenti urbanistici, ancorché non notificati ai sensi del D. L.vo 42/04, la documentazione fotografica evidenzia l'eventuale presenza di condizioni di degrado funzionale – tipologico, igienico – sanitario e statico, nonché gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano l'immobile.

Ad eccezione degli interventi di restauro o risanamento conservativo, ove è sempre prescritta la documentazione fotografica di cui alla precedente lettera c), non è dovuta la presentazione di

documentazione fotografica per le opere e gli interventi che non recano mutamento dell'aspetto esteriore degli immobili.

Per le varianti in corso d'opera che non incidono in modo determinante su quanto già assentito non è dovuta la documentazione fotografica.

DOCUMENTAZIONE GRAFICA

1. STATO ATTUALE

La rappresentazione grafica dello stato attuale avviene di norma mediante i seguenti elaborati e comunque attraverso tutti gli elaborati necessari ad assicurare la piena leggibilità dell'intervento e del contesto interessato dallo stesso:

a) stralcio del foglio catastale aggiornato in scala 1:1000 o 1:2000 esteso per un raggio significativo, e con evidenziate le particelle oggetto di intervento.

b) stralcio dell'atto di governo del territorio della zona oggetto d'intervento estesa ad un intorno significativo con evidenziato il perimetro dell'ambito dell'intervento, nonché la presenza di eventuali vincoli territoriali.

c) corografia dell'ambito di intervento, contenente:

- rilievo planialtimetrico quotato dell'area riferito ai capisaldi IGM, ovvero a punti certi, eventualmente completato, in relazione alle dimensioni e caratteristiche dell'area, con linee di livello con equidistanza idonea a rappresentare lo stato dei luoghi;
- l'indicazione dei limiti delle aree private, pubbliche o soggette a vincoli, l'indicazione delle strade e le piazze con la relativa toponomastica, la rappresentazione delle recinzioni, delle alberature e degli elementi di arredo;
- l'ingombro planivolumetrico dei fabbricati e l'indicazione delle distanze dai confini di proprietà, dagli edifici limitrofi e loro pareti finestrate;
- le dimensioni del lotto, l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti e gli allacciamenti ai pubblici servizi

d) rilievo quotato dell'immobile o dell'unità immobiliare oggetto di intervento : piante, prospetti, sezioni dell'edificio o edifici esistenti in scala 1:50 per gli interventi di restauro ed in scala 1:100 per gli altri interventi.

1) le piante rappresentano tutti i piani entro e fuori terra e la pianta della copertura. In ogni pianta sono riportate le destinazioni d'uso, le dimensioni di ogni singolo vano, compreso lo spessore delle murature interne ed esterne, il rapporto aeroilluminante tra pavimento e pareti finestrate, le linee di sezione. La pianta del piano terra indica, oltre ai rapporti con l'edificio d'intorno e con la viabilità pubblica, anche la sistemazione esterna e le eventuali recinzioni, distanze dai confini (di proprietà e di R.U.), gli schemi degli impianti di adduzione idrica, nonché gli impianti di smaltimento dei reflui.

Per gli interventi di manutenzione quanto sopra è richiesto limitatamente alle parti di edificio oggetto di intervento.

Per gli interventi di restauro le piante rappresentano le eventuali stratificazioni ed aggiunte.

Nel caso di edifici di particolare valore storico culturale e architettonico, definiti dagli strumenti urbanistici, ancorché non notificati ai sensi del D. L.vo 42/04, le piante, i prospetti e le sezioni evidenziano l'eventuale presenza di condizioni di degrado funzionale – tipologico, igienico – sanitario e statico, nonché gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano l'immobile.

2) I prospetti rappresentano ogni lato dell'edificio, indicando i materiali di finitura, infissi, intonaci, tonalità delle tinteggiature, ecc., nonché gli opportuni particolari costruttivi redatti in apposita scala.

Per gli interventi di manutenzione che recano mutamento dell'aspetto esteriore quanto sopra è richiesto limitatamente ai fronti dell'edificio oggetto dell'intervento.

Per gli edifici di particolare valore storico culturale e architettonico, definiti dagli strumenti urbanistici, ancorché non notificati ai sensi del D. L.vo 42/04, sono evidenziati anche:

- eventuali stratificazioni ed aggiunte.
- condizioni di degrado tipologico, igienico sanitario e statico.

- elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano l'immobile.
- fregi, elementi architettonici, decori e/o elementi di arredo.

3) Le sezioni, trasversali e longitudinali, di cui almeno una passante per il vano scala, indicano:

- l'andamento del terreno di pertinenza circostante.
- le altezze di interpiano, compreso lo spessore dei solai.
- le quote altimetriche di tutti i piani di calpestio interni ed esterni al fabbricato riportate al caposaldo di riferimento.
- i particolari costruttivi redatti in apposita scala.

Il livello di completezza ed accuratezza degli elaborati di cui alle precedenti lettere c) e d) è relazionato ed adeguato al tipo ed alle caratteristiche dell'intervento proposto.

2. STATO DI PROGETTO

La rappresentazione grafica dello stato attuale avviene di norma mediante i seguenti elaborati e comunque attraverso tutti gli elaborati necessari ad assicurare la piena leggibilità dell'intervento e del contesto interessato dallo stesso:

a) Planimetria generale, in scala adeguata, comunque non inferiore a scala 1:500, riportante:

- la localizzazione del lotto o dei lotti nel contesto urbano e territoriale di progetto, con indicato l'ingombro planivolumetrico di tutti i fabbricati circostanti, con particolare riferimento a quelli posti ad una distanza uguale o inferiore a 10 m.
- la distanza dell'edificio progettato dai confini di zona, di proprietà, dalle aree pubbliche, dagli edifici limitrofi e loro pareti finestrate, dagli spazi aperti al pubblico e alla circolazione;
- gli spazi di sosta e di parcheggio, la rete stradale (compreso percorsi pedonali e ciclabili), le alberature, le recinzioni, gli spazi a verde attrezzato;

b) Planimetria in scala 1:500 o 1:200, opportunamente quotata, completata da profili indicanti i movimenti di terra (sterri e riporti), profilo longitudinale e sezioni delle sedi viarie;

Planimetrie in scala 1:200, 1:500 o 1:1000 con indicazione dei tracciati degli impianti di fognatura (reti bianche e nere), della rete idrica, nonché della rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono, della pubblica illuminazione e di elementi di arredo urbano, corredata e da necessari profili longitudinali e sezioni. Dovranno essere indicati gli allacciamenti delle singole utenze alle opere di progetto e gli allacciamenti delle opere di progetto alle reti urbane. Calcoli relativi al dimensionamento e al funzionamento delle opere di urbanizzazione primaria, elaborati tecnici (planimetrie, sezioni trasversali e profili longitudinali) comprensivi di particolari costruttivi (cordonati e zanelle, passi carrai, rampe per superamento barriere architettoniche, armadietti tecnologici, cabine, ecc) redatti in idonea scala, con indicazione dei picchetti, pozzetti, distanze parziali e progressive, quote di scorrimento, livellette, pendenze, diametri, materiali, portate minime e massime, quote del piano di posa, quote dei piani stradali, cabine di riduzione, punti luce, sezioni dei cavi, ecc.), computo metrico estimativo, se necessario in relazione all'eventuale convenzione regolante i rapporti tra comune e soggetti attuatori.

c) Piante, prospetti e sezioni, così come descritti al precedente punto 1 – lettera d), punti 1), 2), 3).

d) Scheda sinottica di calcolo e di confronto tra gli indici ed i parametri degli strumenti urbanistici ed i dati di progetto.

e) Stato sovrapposto: stato comparato tra lo stato attuale e lo stato di progetto, relativo alle piante, ai prospetti e alle sezioni, compreso l'andamento del terreno di pertinenza con indicazione degli sterri e dei riporti. Gli sterri e le demolizioni sono evidenziati in giallo, i riporti e le nuove opere in rosso.

Il livello di completezza ed accuratezza degli elaborati di cui alle precedenti lettere a), b) e c) è relazionato ed adeguato al tipo ed alle caratteristiche dell'intervento proposto.

DOCUMENTAZIONE SCRITTA

a) Relazione/i e/o elaborato/i contenente/i:

- 1) L'illustrazione del progetto;
- 2) Le caratteristiche e la qualità dei materiali da impiegare e le modalità costruttive
- 3) Gli ulteriori elementi idonei ad illustrare il progetto anche per quanto attiene i suoi valori formali, estetici e di inserimento nel contesto;
- 4) La dimostrazione di conformità del progetto alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, del Regolamento Edilizio, e delle norme di riferimento vigenti (corredata da apposite tabelle, elaborati grafici e calcoli di verifica), quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo:
 - 1) Superamento barriere architettoniche;
 - 2) Igienico sanitaria;
 - 3) Sicurezza nei cantieri;
 - 4) Impiantistica;
 - 5) Fattibilità geologica;
 - 6) Parcheggi;
 - 7) Rischio idraulico;
 - 8) Codice della strada;
 - 9) Risparmio energetico;
 - 10) Emissioni atmosferiche;
 - 11) Requisiti acustici;
 - 12) Dispositivi di sicurezza nelle coperture;
 - 13) Terre e rocce da scavo;
 - 14) Ambientale, paesistica, storico architettonica;

b) Relazioni e/o elaborati, corredati da schemi grafici e tabelle analitiche necessari per la determinazione degli oneri di urbanizzazione, del contributo sul costo di costruzione e dei diritti di segreteria. Per le SCIA e per i depositi finali è allegato autocalcolo degli stessi, redatto dal professionista.

ALLEGATO A1												
Trasformazioni urbanistiche ed edilizie di cui agli articoli 78 e 79 della L.R. 01/05	Docum. fotografica			Docum. Grafica stato attuale			Docum. Grafica stato di progetto			Docum. scritta		
NUOVA EDIFICAZIONE	a			a	b	c	a	b	C	a	b	
				d			d	e				
INSTALLAZIONE DI MANUFATTI ...	a			a	b	c	a	b	C	a	b	
				d			d	e				
OPERE DI URBANIZZAZIONE	a			a	b	c	a	b	C	a	b	
				d			d	e				
INFRASTRUTTURE ED IMPIANTI	a			a	b	c	a		c	a		
				d			d	e				
DEPOSITI MERCI O DI MATERIALI	a			a	b	c	a			a		
RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	a	b		a	b	c	a	b	c	a	b	
				d			d	e				
ADDIZIONI VOLUMETRICHE	a	b		a	b	c	a		c	a	b	
				d			d	e				
SOSTITUZIONE EDILIZIA	a	b		a	b	c	a		c	a	b	
				d			d	e				
RINTERRO E SCAVO	a			a	b	c	a			a		
CAMBIO DESTINAZIONE D'USO		b	c	a	b				c	a	b	
				d			d	e				
DEMOLIZIONI SENZA RICOSTRUZIONI		b		a	b		a			a		
OCCUPAZIONI SUOLO NON PERMANENTI	a			a	b	c	a			a		
ALTRE TRASFORMAZIONI	a	b	c	a	b	c	a		c	a	b	
				d			d	e				
MANUTENZIONE ORDINARIA		b	c	a	b					a		
MANUTENZIONE STRAORDINARIA		b	c	a	b	c	a		c	a		
				d				e				
RESTAURO E RISAN. CONSERVATIVO	a	b	c	a	b	c	a		c	a	b	
				d			d	e				
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	a	b		a	b	c	a		c	a	b	
				d			d	e				
SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE		b	c	a	b	c	a		c	a		
				d			d	e				

Elaborati e documenti dell'allegato A 1 necessari

Elaborati e documenti dell'allegato A 1 necessari in relazione alla categoria, caratteristiche e dimensioni dell'intervento

LEGENDA

PARTE II

DOCUMENTAZIONE TECNICA DA PRESENTARE PER GLI INTERVENTI NEL CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO

INTERVENTI	
INTERNI	1) Manutenzione straordinaria – Restauro conservativo Eliminazione barriere architettoniche 2) Ristrutturazione
ESTERNI	RIFACIMENTO E/O RIPRISTINO di 3) Elementi di finitura (intonaco, tinteggiatura, insegne, infissi, davanzali, mostre, manti di copertura) MODIFICHE di 4) Aperture, altezze di gronda, alloggiamenti impianti tecnologici, balconi
DOCUMENTAZIONE RICHIESTA	
RILIEVO	

	FOTO	PROSPETTI	PIANTA DELLA/E U.F.*	SEZIONE/I	PROGETTO con stato approvato
1	X	in caso di variazioni ad aperture esterne	X	X¹	X¹
2	X	in caso di variazioni ad aperture esterne	X	X	X
3	X				
4	X	X			X

Note * estesa anche all'elemento condominiale di accesso (scala, androne, ecc.)

X¹ in caso di interventi su strutture murarie

RILIEVO

Comprende sempre lo stralcio della mappa catastale.

PIANTE: restituzione quotata in scala 1:50 o 1:100 (in relazione all'entità e caratteristiche dell'intervento) del piano (o dei piani) oggetto di intervento edilizio, estesa alle eventuali aree di pertinenza.

PROSPETTI : restituzione quotata in scala 1:50 o 1:100 (in relazione all'entità e caratteristiche dell'intervento), nella quale siano compresi (anche limitatamente al solo contorno) parte dei prospetti degli edifici adiacenti.

SEZIONI : restituzione quotata in scala 1:50 o 1:100 (in relazione all'entità e caratteristiche dell'intervento). Devono fornire precise indicazioni sulle strutture orizzontali (solai, volte, aggetti e volumi sopra la linea di gronda) e verticali con le misure degli spessori e delle altezze nette dei solai.

Le sezioni devono essere in numero necessario per documentare le caratteristiche dell'intervento. Se quest'ultimo si riferisce all'intero fabbricato, la documentazione di rilievo comprende sempre sezioni longitudinali e trasversali (almeno una delle quali passante sul corpo scala) estese all'area di pertinenza ed alle strade adiacenti.

Nei grafici delle piante, prospetti e sezioni sono indicate le aperture sulle strutture murarie che appaiono richiuse e che possono dimostrare le trasformazioni subite dall'edificio.

I limiti planimetrici fra parti della stessa Unità Edilizia per le quali sono ammissibili interventi diversi (come da tavola degli "Interventi ammissibili") devono essere esattamente individuati sul rilievo quotato da presentare al Comune.

PARTICOLARI ARCHITETTONICI ESTERNI ED INTERNI (scale, portici, logge ..): restituzione grafica in opportuna scala di dettaglio. In tali rilievi sono indicati i materiali, le caratteristiche esecutive e quelle decorative.

SPAZI APERTI : restituzione grafica quotata in scala opportuna. Sono indicate le pavimentazioni, gli arredi, le specie arboree, le strutture accessorie, ecc.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA : fotografie, a colori, finalizzate all'oggetto della richiesta (interni, prospetti, aree scoperte, particolari strutturali e decorativi). Il punto di vista (con relativa numerazione) di ogni fotografia è indicato negli elaborati grafici.

PROGETTO

E' redatto sulla base di tutti i disegni di rilievo ed integrato da:

- stato sovrapposto (indicando in giallo le demolizioni ed in rosso le ricostruzioni);
- particolari esecutivi eventualmente necessari per illustrare operazioni di consolidamento, di ripristino e di sostituzione strutturale;
- relazione tecnica contenente una dettagliata illustrazione delle operazioni che si intendono eseguire e dei materiali da impiegare. Per interventi su interi edifici sono individuate le trasformazioni e sovrapposizioni succedutesi nel tempo.

PARTE III
DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AI PIANI ATTUATIVI – PROGETTO
PLANIVOLUMTERICO

- Documentazione fotografica con punti di ripresa anche con viste dall'alto (se possibili) e dell'intorno.
- Relazione tecnica illustrativa che dà compiutamente conto della coerenza esterna ed interna e che motiva i contenuti del piano con riferimento agli aspetti paesaggistici e socio-economici rilevanti per l'uso del territorio.
- Normativa tecnica di attuazione.
- Planimetria catastale con visure attestanti la proprietà ed il dettaglio delle eventuali proprietà da espropriare o da vincolare.
- Relazione di fattibilità e disposizioni relative alla perequazione urbanistica o alle forme di compensazione urbanistica, ove previste.
- Quadro conoscitivo di riferimento dello stato attuale (inquadramento, estratti cartografici, area di intervento, piano quotato, profili e sezioni, piante, sezioni e prospetti)
- Progetto delle opere di urbanizzazione.
- Specificazione della profondità delle zone laterali da destinare ad opere pubbliche, la cui occupazione sia necessaria per integrare le finalità delle medesime opere e per soddisfare prevedibili esigenze future.
- Planivolumetrico complessivo dell'area di intervento con specifiche indicazioni relative ai prospetti lungo le strade e piazze (inquadramento ambientale, area di intervento, piano quotato, profilo e sezioni, tipologie edilizie piante sezioni e prospetti).
- Individuazione degli edifici o parti di essi oggetto di recupero e riuso, con l'indicazione delle specifiche categorie di intervento ammesse, nonché l'indicazione delle tipologie edilizie per i nuovi fabbricati derivanti da interventi di nuova edificazione o da demolizione e ricostruzione (tipologie edilizie piante sezioni e prospetti).
- Eventuale suddivisione del piano in più unità di intervento tra loro funzionalmente coordinate;
- Ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto di riferimento, con particolare riguardo alle connessioni ciclopedonali ed ecologiche, al tessuto urbano o al margine con il territorio rurale;
- Schema di convenzione atta a regolare gli interventi previsti dal piano attuativo e le correlate opere ed interventi di interesse pubblico.
- Verifiche di rispondenza ai parametri urbanistici ed alle norme di settore;
- Relazione geologica di fattibilità, e eventuale relazione idraulica.
- Documento preliminare per la verifica di assoggettabilità alla VAS (da inviare su supporto cartaceo e informatico).