



Documentazione da produrre a corredo di istanze edilizie, urbanistiche e autorizzazioni ambientali



CONTENUTI GENERALI

Nelle more delle disposizioni regionali inerenti l'elenco della documentazione a corredo delle istanze edilizie, il testo seguente definisce la documentazione minima ed i contenuti essenziali degli elaborati, fermo restando l'eventuale obbligo di presentazione di ulteriore documentazione (verifiche, pareri, nullastata, atti di vincolo, convenzioni, ecc.) specificatamente richiesta dalle normative di settore.

E' comunque prevista la possibilità di concordare con il RUP gli esatti elaborati atti a configurare l'intervento in base alle specificità del caso.

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

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.

Tutta la documentazione dovrà essere firmata dal richiedente, anche mediante apposita procura, e dovrà essere presentata in formato digitale con le modalità previste dal SUE;

Gli elaborati da allegare dovranno essere firmati digitalmente da un tecnico abilitato, nel rispetto delle rispettive competenze.

Per le progettazioni di natura urbanistica è prevista anche la consegna di due copie cartacee.



Documentazione per la richiesta di interventi diretti (anche in sanatoria)

Elementi informativi da indicare nella richiesta:

conformemente alla modulistica disponibile sul sito

Elementi di inquadramento:

- esatta ubicazione
- estratto di mappa catastale rilasciato in data non anteriore a sei mesi (con evidenziata l'area di intervento)
- estratto della/e cartografia/e del Regolamento Urbanistico vigente per un intorno significativo e, nel caso di aree con disciplina specifica, delle relative Norme Tecniche di Attuazione con evidenziata l'area di intervento
- individuazione degli eventuali vincoli ai quali è soggetta l'area di intervento.

Stato di fatto:

- planimetria complessiva dell'area di intervento in rapporto di 1:500 in caso di proposte urbanistiche e in rapporto 1:200 in caso di proposte edilizie, riportante l'orientamento, il rilievo planoaltimetrico quotato del terreno, le costruzioni esistenti nell'area e nelle aree contigue (comprendente le distanze tra edifici dalla strada e dai confini) per una fascia di larghezza opportuna e comunque non inferiore a 20 ml., la viabilità e le opere di urbanizzazione, gli accessi e i parcheggi, le recinzioni, le alberature con indicazione delle specie, le sistemazioni esterne e l'uso delle aree scoperte (pavimentazioni, giardini, muri a retta, terrazzamenti, piazzali di carico e scarico, depositi di materiali, lavorazioni allo scoperto, ecc.); la quota di riferimento del rilievo dovrà essere riferita ad un punto fisso e inamovibile, per permettere in qualsiasi momento la verifica delle quote e misurazioni eseguite
- rilievo quotato dei fabbricati esistenti in scala minima di 1:200, comprensivo di tutti i piani, delle sezioni e dei prospetti, con indicazione delle destinazioni d'uso, compresi i manufatti accessori (pozzi, forni, cappelle, capanne, ecc.)
- documentazione fotografica dell'area, corredata da schema planimetrico con individuazione dei punti di ripresa, in formato minimo 10x15 cm. estesa anche agli elementi circostanti e/o contigui e che possono essere utili per valutare i rapporti ambientali.

Progetto:

- planimetria complessiva dell'area di intervento in rapporto di 1:500 in caso di proposte urbanistiche e in rapporto 1:200 in caso di proposte edilizie, riportante l'orientamento, l'individuazione degli edifici di progetto, le distanze tra edifici, strade e confini, l'assetto planoaltimetrico del terreno, la viabilità e le opere di urbanizzazione, gli accessi e i parcheggi, le recinzioni, le nuove piantumazioni con indicazione delle specie e tutte le opere di sistemazione esterna, la destinazione delle aree scoperte
- prospetti o profili, cioè disegni a semplice contorno, in scala minima di 1:500 o di 1:200 (come sopra indicato), relativi all'intervento nel suo insieme, completi di riferimenti alle cose circostanti l'area; qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti dovranno comprendere anche quelli delle facciate aderenti
- sezioni quotate, in scala minima di 1:500 o di 1:200 (come sopra indicato), relative all'intervento nel suo insieme, complete di riferimenti alle cose circostanti l'area; le quote, riferite al piano di campagna originario ed al piano di campagna modificato, dovranno indicare le dimensioni complessive dell'opera e delle principali parti esterne ed interne; le sezioni saranno non meno di due, una trasversale e una longitudinale



- verifica degli indici e delle prescrizioni urbanistiche, in particolare per quanto riguarda le dotazioni richieste per i parcheggi
- piante quotate in scala minima di 1:100 di tutti i piani e della copertura degli edifici con indicazione delle superfici e delle destinazioni d'uso dei singoli vani, delle quote planimetriche ed altimetriche, della dimensione delle aperture, dei rapporti aeroilluminanti, dell'ubicazione degli apparecchi igienici, dell'ubicazione e delle caratteristiche di canne fumarie e canne di aerazione forzata, dell'ubicazione e delle caratteristiche di scale, rampe, ascensori, montacarichi; gli ingombri dei volumi tecnici devono essere riportati su tutti gli elaborati grafici per poter controllare il buon ordine dei medesimi; in copertura devono essere indicati materiali del manto, andamento delle falde, camini, gronde, punti di calata, ubicazione, estensione e tipo dei lucernari; nel caso di edifici costituiti da ripetizioni di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante delle singole cellule nel rapporto 1:50; per gli edifici residenziali plurifamiliari di nuova costruzione è richiesta la presentazione delle piante degli alloggi con arredo
- sezioni quotate in scala minima di 1:100 con indicazione delle altezze nette dei piani, dello spessore di solai, vespai e coperture e dell'ingombro dei volumi tecnici
- prospetti in scala minima di 1:100 con indicazione dei tipi di materiali di finitura e delle colorazioni, con individuazione di canne fumarie, condotti di aerazione e pluviali ed eventuali altri impianti/canalizzazioni; la rappresentazione dei prospetti deve evidenziare i rapporti tra pieni e vuoti e l'effetto tridimensionale nel caso di fronti non complanari, ad esempio tramite l'uso delle ombre (in alternativa possono essere utilizzati modelli tridimensionali, rappresentazioni assonometriche o prospettiche)
- stato comparato tra stato di fatto e stato di progetto (stato sovrapposto) relativo alle piante, ai prospetti e alle sezioni, compreso l'andamento del terreno con indicazione degli sterri e dei riporti; gli sterri e le demolizioni sono evidenziati in giallo, i riporti e le nuove opere in rosso in scala 1:100
- eventuali disegni in scala opportuna dei particolari dei prospetti con indicazione dei materiali previsti, ringhiere, infissi, ecc.
- in caso di opere complesse e/o di contesti di particolare rilevanza delle quali anche accurati disegni non chiariscono tutti i rapporti con l'ambiente esterno, pubblico o privato, e tutte le caratteristiche funzionali, a richiesta della Commissione Edilizia dovrà essere allegata una particolare documentazione atta a chiarire i fini perseguiti e le soluzioni proposte, ivi compreso eventualmente un plastico volumetrico o un virtuale inserimento paesaggistico
- schemi planimetrici delle reti tecnologiche, dell'ubicazione degli allacciamenti, dei vani tecnici e delle principali canalizzazioni entro l'edificato, con indicazione dell'ubicazione e le caratteristiche degli scarichi verticali, dei pozzetti di ispezione delle acque meteoriche, delle acque di scarico, chiare e luride, ed eventualmente di quelle industriali e di qualsiasi altro impianto di depurazione, delle condutture al recapito finale
- relazione che illustri le scelte progettuali, anche in riferimento allo specifico contesto, le caratteristiche strutturali e tipologiche ed i sistemi tecnologici adottati per i vari impianti; per i fabbricati a destinazione produttiva la relazione deve indicare i cicli di lavorazione, i materiali trattati, depositati, prodotti ed eliminati, gli scarichi liquidi, solidi ed aerei con i relativi impianti di depurazione ed il tipo di energia sfruttata; per le attività produttive vanno inoltre specificati l'intensità dei rumori prodotti, la quantità di acqua e le relative fonti di approvvigionamento.

Qualora l'opera progettata sia comunicante con altri fabbricati (anche di diversa proprietà) gli elaborati di progetto devono essere estesi anche a questi edifici o loro porzioni interessate all'intervento.

Altri elaborati specifici:



- elaborati dimostrativi della conformità alle norme per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche
- relazione geologica o geotecnica ove necessario o se richiesto dal Servizio competente
- relazione sull'impatto acustico, come previsto per legge
- elaborati sulla sicurezza nei cantieri
- elaborati sui dispositivi di sicurezza nelle coperture
- documentazione tecnica inerente l'impianto e l'isolamento termico, redatta in conformità alle disposizioni di legge vigenti e relativo Regolamento, firmata anche dal progettista degli impianti
- documentazione tecnica inerente la sicurezza degli impianti redatta in conformità alle disposizioni della L. 37/2008 e relativo Regolamento, firmata anche dal progettista degli impianti.

Elaborati aggiuntivi nel caso di intervento diretto convenzionato:

- elaborati illustranti le opere ed attrezzature da realizzare e cedere all'Amministrazione Comunale (planimetrie, profili, sezioni, particolari costruttivi)
- computo metrico estimativo relativo ai lavori per l'esecuzione delle opere da realizzare e cedere realizzato con il Prezziario Ufficiale della Regione Toscana in materia di Lavori Pubblici

Documentazione per l'attribuzione della numerazione civica:

- richiesta di attribuzione della numerazione civica provvisoria, da presentare in fase di inizio dei lavori, insieme alla quale, al fine dell'attribuzione della corretta numerazione civica e dell'eventuale avvio del processo di nomina delle nuove vie, deve essere presentata la rappresentazione schematica degli accessi, delle suddivisioni interne dell'edificio e del relativo uso, secondo le istruzioni allegate (Allegato B)
- richiesta di attribuzione di numerazione civica definitiva, da allegare alla comunicazione di fine lavori, ove opportuno con presentazione di una nuova rappresentazione schematica degli accessi, delle suddivisioni interne dell'edificio e del relativo uso.



Requisiti specifici nel caso di edifici e pertinenze per i quali il Regolamento Urbanistico preveda interventi di restauro e risanamento conservativo

Stato di fatto:

- rilievo quotato in scala 1:50 comprendente prospetti, sezioni e piante di tutti i piani con proiezione delle eventuali strutture lignee dei solai e delle volte, con misure diagonali per i singoli vani; le sezioni quotate devono comprendere indicazioni precise 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 piani
- rilievo di dettagli architettonici interni ed esterni (scale, portici, logge, ecc.), con indicazione dei materiali e delle caratteristiche esecutive e decorative; in caso di demolizione e ricostruzione di particolari architettonici e decorativi di pregio, è richiesto un accurato rilievo misurato dei partiti architettonici da smontare e rimontare previa numerazione fotografata
- documentazione fotografica nel formato minimo 10x15 cm. degli ambienti interni più significativi e comunque di tutti i vani oggetto di intervento e relativa ai particolari ed ai dettagli strutturali e costruttivi significativi (gronda del tetto, porte e finestre, tessiture murarie, particolari ornamentali e di documentazione storica, stemmi, lapidi, iscrizioni, tabernacoli, ecc.)
- relazione tecnica contenente:
 - la lettura interpretativa dei caratteri storici, tipologici ed architettonici dell'unità edilizia o del complesso edilizio, con la finalità di individuarne le fasi di crescita, le parti dotate di propria individualità architettonica e funzionale, il grado di organicità esistente tra le varie parti
 - la descrizione delle tecniche e dei materiali caratteristici dell'edificio e dell'eventuale stato di degrado esistente.

Progetto:

- progetto edilizio in scala 1:50, nella doppia versione dello stato definitivo e dello stato sovrapposto
- progetto dei particolari costruttivi in scala appropriata, dei nuovi elementi dell'edificio aventi rilevanza architettonica (infissi di porte e finestre, pavimentazioni, comignoli, davanzali, orditura delle coperture, ecc.)
- progetto dei particolari esecutivi eventualmente necessari per illustrare operazioni di ripristino, di consolidamento e di sostituzione strutturale e progetto degli impianti tecnologici
- relazione illustrativa specifica avente lo scopo di dimostrare la congruità delle opere e delle nuove utilizzazioni funzionali proposte rispetto ai caratteri storici, tipologici ed architettonici dell'edificio, con dettagliata descrizione delle tecniche costruttive e dei materiali da impiegare per la manutenzione ed il ripristino delle strutture originarie e per la sostituzione e l'adeguamento tecnologico;



Documentazione per la formazione dei Piani Attuativi o varianti al Regolamento Urbanistico

Elementi informativi da indicare nella richiesta:

- generalità, luogo e data di nascita, residenza e domicilio, codice fiscale e/o partita I.V.A. del proprietario (o avente titolo) e del progettista; nel caso di ditta e/o impresa denominazione, ragione sociale, domicilio fiscale e dati del legale rappresentante
- generalità, luogo e data di nascita, residenza e domicilio, codice fiscale e partita I.V.A., numero di iscrizione all'albo professionale del progettista
- titolo di proprietà o altro titolo equivalente che abilita il soggetto sottoscrittore.

Elementi di inquadramento:

- esatta ubicazione
- estratto di mappa catastale rilasciato in data non anteriore a sei mesi (con evidenziata l'area di intervento)
- estratto della/e cartografia/e del Regolamento Urbanistico vigente per un intorno significativo e, nel caso di aree con disciplina specifica, delle relative Norme Tecniche di Attuazione
- individuazione degli eventuali vincoli ai quali è soggetta l'area di intervento.

Stato di fatto:

- planimetria complessiva dell'area di intervento, in scala minima di 1:500, riportante l'orientamento, il rilievo planoaltimetrico quotato del terreno, le costruzioni esistenti nell'area e nelle aree contigue (comprendente le distanze tra edifici dalla strada e dai confini) per una fascia di larghezza opportuna e comunque non inferiore a 50 ml., la viabilità e le opere di urbanizzazione, gli accessi e i parcheggi, le recinzioni, le alberature con indicazione delle specie, le sistemazioni esterne e l'uso delle aree scoperte (pavimentazioni, giardini, muri a retta, terrazzamenti, piazzali di carico e scarico, depositi di materiali, lavorazioni allo scoperto, ecc.); dovranno inoltre essere indicati i nomi dei proprietari confinanti; la quota di riferimento del rilievo dovrà essere riferita ad un punto fisso e inamovibile, per permettere in qualsiasi momento la verifica delle quote e misurazioni eseguite
- rilievo quotato dei fabbricati esistenti in scala minima di 1:200, comprensivo di tutti i piani, delle sezioni e dei prospetti, con indicazione delle destinazioni d'uso, compresi i manufatti accessori (pozzi, forni, capelle, capanne, ecc.)
- documentazione fotografica dell'area, corredata da schema planimetrico con individuazione dei punti di ripresa, in formato minimo 10x15 cm. estesa anche agli elementi circostanti e/o contigui e che possono essere utili per valutare i rapporti ambientali
- analisi della viabilità e delle fognature, con individuazione di eventuali servitù derivanti dalla presenza di manufatti relativi ad opere di urbanizzazione (acquedotti, fognature, elettrodotti, metanodotti, ecc.)
- indagine geologica, geomorfologica e idrogeologica.

Nel caso di Piani di Recupero sono richiesti in particolare:

- analisi delle trasformazioni storiche del tessuto urbanistico della zona interessata all'intervento ed analisi dei livelli di degrado



- descrizione di ciascun fabbricato esistente con rilievo di tutti i piani, dei prospetti e delle sezioni e con individuazione di destinazione d'uso dei locali (specificando anche quali non risultano occupati), forma di godimento degli attuali occupanti (proprietà, affitto, ecc.), struttura e tipo di proprietà (privata, di enti o istituti, comunale, ecc.), caratteristiche costruttive del fabbricato, presumibile epoca di costruzione e principali modificazioni eventualmente subite dal medesimo fabbricato, eventuale identificazione di particolari carenze di carattere strutturale, igienico, sanitario e tecnologico
- planimetria quotata alla scala minima di 1:200 ed analisi dettagliata relativa agli spazi aperti pubblici e di uso pubblico esistenti (pavimentazione, vegetazione, elementi di arredo, ecc.)
- rilevazione fotografica dei fronti degli edifici prospettanti lungo i principali percorsi sia veicolari che pedonali
- eventuale documentazione fotografica integrativa con foto di carattere storico.

Progetto:

- planimetria complessiva dell'area di intervento, in scala minima di 1:500, riportante l'orientamento, l'individuazione degli edifici di progetto, le distanze tra edifici, strade e confini, l'assetto planoaltimetrico del terreno, la viabilità e le opere di urbanizzazione, gli accessi e i parcheggi, le nuove piantumazioni con indicazione delle specie e tutte le opere di sistemazione esterna, la destinazione delle aree scoperte; devono in particolare essere individuati i tracciati stradali di progetto con l'indicazione dell'accesso ai vari lotti, gli spazi destinati a parcheggi pubblici, piazze, percorsi pedonali e ciclabili, a verde pubblico o impianti sportivi all'aperto e le aree destinate ad attrezzature pubbliche; deve essere specificata la profondità delle zone laterali da destinare ad opere pubbliche la cui occupazione è necessaria per integrare le finalità delle medesime opere e per soddisfare prevedibili esigenze future; devono inoltre essere individuati eventuali allineamenti planimetrici ed altimetrici da rispettarsi nell'edificazione
- prospetti o profili, cioè disegni a semplice contorno, in scala minima di 1:500, relativi all'intervento nel suo insieme, completi di riferimenti alle cose circostanti l'area
- sezioni quotate, in scala minima di 1:500, relative all'intervento nel suo insieme, complete di riferimenti alle cose circostanti l'area; le quote, riferite al piano di campagna originario ed al piano di campagna modificato, dovranno indicare le dimensioni complessive dell'opera e delle principali parti esterne ed interne; le sezioni saranno non meno di due, una trasversale e una longitudinale; l'andamento del terreno deve avere l'indicazione degli sterri e dei riporti; gli sterri e le demolizioni sono evidenziati in giallo, i riporti e le nuove opere in rosso
- stato comparato tra stato di fatto e stato di progetto (stato sovrapposto) relativo alle piante, ai prospetti e alle sezioni
- planivolumetrico, virtuale inserimento paesaggistico e/o plastico volumetrico
- verifica degli indici e delle prescrizioni urbanistiche, con dimensionamento e dati quantitativi comprendenti:
 - la superficie totale dell'area
 - la superficie dell'area destinata alla viabilità ed ai parcheggi
 - la superficie dell'area destinata a spazi pubblici
 - la superficie di ciascun lotto, con relativi indici urbanistici, volume, superficie coperta, altezza, distanza dai confini e dai fabbricati, ecc.;
- elaborati illustranti le opere di urbanizzazione primaria:



- planimetria e profilo longitudinale delle strade con indicazione degli impianti di fognatura, di illuminazione pubblica, di acquedotto, per il gas, telefono, rete elettrica e quant'altro previsto quali opere di urbanizzazione primaria;
- particolari costruttivi relativi alla viabilità (eventuali muri di sostegno, marciapiedi, zanelle, ecc.) ed agli impianti di progetto;
- computo metrico estimativo relativo ai lavori per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria occorrenti redatto sul Prezziario Ufficiale della Regione Toscana vigente al momento;
- individuazione di massima delle eventuali opere di urbanizzazione secondaria
- individuazione dei sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia per gli spazi carrabili impermeabili
- elaborati illustrativi della sistemazione ed arredo degli spazi scoperti, con indicazione dei materiali, della vegetazione, delle eventuali recinzioni
- individuazione di impianti vegetazionali nelle aree a verde per il miglioramento della qualità dell'aria e del microclima e per la compensazione dell'incremento delle emissioni di anidride carbonica;
- individuazione del verde di connettività cioè delle connessioni sia verso le aree di verde urbano più vicine sia verso le aree agricole attraverso dotazioni di spazi verdi e fasce alberate all'interno dei nuovi insediamenti
- individuazione delle tipologie edilizie e delle relazioni tra spazi costruiti e spazi aperti privati al fine di garantire adeguate prestazioni in termini di privacy e di disponibilità di spazi aperti di uso individuale quale parte integrante dell'alloggio
- individuazione degli edifici o parti di essi oggetto di recupero e riuso, con l'indicazione delle specifiche categorie di intervento ammesse
- norme tecniche di attuazione
- individuazione di eventuali Unità minime di Intervento, con le destinazioni d'uso ammesse ed il dimensionamento di ciascuna di esse, e programma di attuazione
- relazione che illustri le scelte progettuali, anche in riferimento allo specifico contesto, evidenziando gli elementi rilevanti ai fini della sostenibilità dell'intervento (esposizione degli edifici, venti prevalenti, ecc.); la relazione dovrà inoltre dare compiutamente conto della coerenza interna ed esterna e motivare i contenuti del Piano Attuativo con riferimento agli aspetti paesaggistici e socio-economici rilevanti per l'uso del territorio
- descrizione delle soluzioni tecniche per il recupero delle acque meteoriche e l'utilizzo delle acque di riciclo, dei sistemi di climatizzazione passivi e attivi a basso impatto ambientale e dei sistemi di autoproduzione di energia da fonti rinnovabili
- descrizione degli accorgimenti adottati per supportare la mobilità pedonale e ciclopedonale
- relazione geologica e/o idraulica
- relazione di fattibilità.

Nel caso di Piani di Recupero sono richiesti in particolare:

- descrizione dei materiali da impiegarsi negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, colori da rispettare, ecc.
- relazione di spesa per eventuali acquisizioni di aree o di immobili o porzioni di essi per finalità pubbliche



- planimetria quotata alla scala minima di 1:200 relativa agli spazi aperti pubblici e di uso pubblico (pavimentazione, vegetazione, elementi di arredo, ecc.)
- rappresentazione, nella scala di 1:100, dei fronti degli edifici con l'eventuale inserimento dei nuovi elementi (le parti aggiunte debbono essere contraddistinte da apposita simbologia).



Documentazione da allegare alla richiesta di Parere Preventivo

- estratto di mappa catastale rilasciato in data non anteriore a sei mesi (con evidenziata l'area di intervento)
- estratto della/e cartografia/e del Regolamento Urbanistico vigente
- planimetria che consenta l'esatta ubicazione dell'oggetto di intervento, con rilievo non inferiore a 1:500 per le aree e non inferiore a 1:200 per gli edifici, esteso ad un conveniente intorno
- documentazione fotografica nel formato minimo 10x15 cm. dello stato di fatto dell'area e del suo intorno immediato
- descrizione dello stato della viabilità e delle infrastrutture esistenti
- descrizione non equivoca dell'intervento proposto, delle caratteristiche previste e delle necessità, con indicazione dell'eventuale incremento del carico urbanistico indotto ossia dell'incidenza che l'intervento avrà per movimento di persone e/o di mezzi, loro attività, permanenza e, in particolare, indicazione delle idonee aree per parcheggio e per altri eventuali servizi
- elaborati tecnici illustrativi della proposta con le destinazioni d'uso e gli elementi dimensionali.