

ALLEGATO “4”

DOCUMENTAZIONE MINIMA COSTITUENTE I PROGETTI DEI DIVERSI TIPI DI INTERVENTO

1 – Disposizioni di carattere generale

1. Le domande di Permesso di costruire e le DIA vengono redatte sugli appositi moduli forniti dall'Amministrazione Comunale, reperibili presso gli uffici comunali e disponibili nella rete civica del Comune di Castel del Piano.
2. L'istanza e le DIA devono essere corredate dal progetto, costituito dagli elaborati prescritti dal presente Allegato in funzione di ciascun tipo di intervento e devono essere sottoscritte, sin dal momento della presentazione, dal soggetto che è legittimato a richiedere l'atto abilitante o a presentare la DIA.
3. Le dichiarazioni del professionista incaricato e gli allegati (elaborati progettuali e asseverazioni) sono sottoscritti da un tecnico abilitato alla progettazione del tipo di intervento ricorrente che, in caso di presentazione cartacea, deve apporre anche il proprio timbro professionale su tutti gli elaborati; in caso di elaborati rilegati in fascicolo, timbro del professionista e firma dello stesso devono essere apposti su ogni pagina del fascicolo.
4. Le istanze con le quali si autocertifica il possesso del titolo a richiedere l'intervento edilizio e le dichiarazioni/asseverazioni del professionista incaricato vengono presentate secondo le modalità di invio e sottoscrizione previste dal D.P.R. 445/2000.
5. Nel caso di presentazione personale agli uffici comunali competenti, queste devono essere sottoscritte in presenza del soggetto preposto a riceverle previa presentazione di un documento di identità. Nel caso in cui dette istanze e dichiarazioni sostitutive vengano inviate per posta, fax ovvero tramite terza persona, deve essere allegata la fotocopia di un documento di identità valido del sottoscrittore.
6. Il Direttore dei lavori e l'assuntore dei medesimi, quando non indicati sin dal momento della richiesta, devono essere nominati prima dell'inizio dei lavori; le eventuali sostituzioni del direttore o dell'assuntore dei lavori devono essere immediatamente comunicate per iscritto al Comune.
7. La documentazione minima costituente il progetto e le caratteristiche dei singoli elaborati sono prescritte nel presente Allegato; i progetti devono comunque contenere tutte le indicazioni necessarie per poterne valutare la conformità agli atti di governo del territorio, al Regolamento Edilizio ed alla vigente normativa in materia edilizia ed urbanistica di carattere nazionale e regionale.

8. In caso di mancata presentazione della documentazione minima di cui al comma precedente, il Comune procede, in unica soluzione, alla richiesta della documentazione mancante, da prodursi entro 60 giorni dal ricevimento; la mancata presentazione della documentazione richiesta entro i termini assegnati, potrà comportare la dichiarazione di nullità della DIA per mancanza dei presupposti legittimanti.

9. Gli elaborati costituenti il progetto devono essere prodotti in duplice copia nel formato da cm. 21x29,7 a cm. 21x31 o ad esso ridotti mediante piegatura; ciascuna tavola di progetto deve prevedere un'apposita mascherina che dia indicazione del contenuto della tavola e riservi apposito spazio per i timbri da apporsi da parte del Comune.

10. Nel caso di interventi per i quali è prescritto il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 87 della L.R. 1/2005 ovvero nel caso in cui, contestualmente all'istanza di Permesso di costruire o presentazione della DIA, si intendano richiedere ulteriori autorizzazioni, N.O. o atti di assenso comunque denominati utilizzando la facoltà prevista dall'art. 82, comma quarto, della L.R. 1/2005, devono essere prodotte le ulteriori copie della documentazione necessaria ad ottenere le predette autorizzazioni, N.O. o atti di assenso, nonché gli eventuali elaborati integrativi.

11. Se l'istanza presentata, finalizzata all'ottenimento di Permesso di costruire in sanatoria o di attestazione di conformità di cui all'art. 140 della L.R. 1/2005, ovvero all'ottenimento della c.d. "sanatoria giurisprudenziale", riguarda interventi soggetti alle vigenti norme in materia di costruzioni in zona sismica ed in generale alla sicurezza statica delle costruzioni, devono essere seguite le procedure di cui all'art. 118 della L.R. 1/2005.

2 - Elaborati relativi allo stato attuale

1. La rappresentazione grafica dello stato attuale deve avvenire, 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:

A1) planimetria (e) di inquadramento generale della zona di intervento in scala 1:1.000 e/o 1:2.000 composta da

- estratto di mappa catastale con perimetrazione dell'area interessata dall'intervento;
- estratto di Carta Tecnica Regionale con perimetrazione dell'area interessata dall'intervento;
- estratto del R.U. vigente con perimetrazione dell'area interessata dall'intervento;
- estratto delle tavole dei vincoli con perimetrazione dell'area interessata dall'intervento;

A2) planimetria in scala 1/200 con indicazione delle quote planimetriche ed altimetriche sia del lotto interessato che degli spazi pubblici prospicienti, riferite a punti fissi facilmente identificabili e stabili nel tempo;

A3) planimetria in scala 1/200 con indicazione dell'area di proprietà, delle strade, dei parcheggi, degli elettrodotti di alta tensione, dei corsi d'acqua e di tutti gli altri elementi che possono condizionare la progettazione ai fini del rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati e delle altezze (altezze edifici adiacenti, pareti finestrate, cigli stradali, corsi d'acqua, servitù pubbliche, ecc.);

A4) planimetria in scala 1/200 delle aree a verde, sia pubbliche che private, con indicazione di camminamenti, delle aree di sosta, delle siepi e delle alberature di medio e alto fusto presenti nell'area di intervento;

A5) profili dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti, nel caso di nuove costruzioni o di interventi che comportino modifica della sagoma dell'edificio;

A6) pianta dell'unità immobiliare interessata dal progetto nella scala minima 1:100, completa di quote atte ad indicare le dimensioni di ciascun vano e delle aperture di facciata, indicazione della destinazione di tutti i vani, compresi quelli accessori, indicazione della superficie di ciascun vano abitabile;

A7) sezioni nella scala minima 1:100, in numero e posizione sufficienti a fornire una completa rappresentazione altimetrica dell'edificio e dell'unità immobiliare interessata dal progetto; nel caso di nuove costruzioni o di interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino modifiche della sagoma dell'edificio, le sezioni devono inoltre contenere gli ulteriori elementi atti a rappresentare compiutamente i rapporti altimetrici con le aree scoperte e gli edifici contigui;

A8) prospetti dell'edificio nella scala minima 1:100, con indicazione dettagliata dei materiali previsti dal progetto, in caso di nuova edificazione e ove siano previste modifiche dei prospetti.

3 - elaborati relativi allo stato di progetto

1. La rappresentazione grafica dello stato di progetto deve avvenire, 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:

B1) planimetria in scala 1/200 con indicazione delle quote planimetriche ed altimetriche sia del lotto interessato che degli spazi pubblici prospicienti, riferite a punti fissi facilmente identificabili e stabili nel tempo;

B2) planimetria in scala 1/200 con indicazione dell'area di proprietà, delle strade, dei parcheggi, degli elettrodotti di alta tensione, dei corsi d'acqua e di tutti gli altri elementi che possono condizionare la

progettazione ai fini del rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati e delle altezze (altezze edifici adiacenti, pareti finestrate, cigli stradali, corsi d'acqua, servitù pubbliche, ecc.);

B3) rappresentazione schematica del terreno, dell'edificio, degli spazi per parcheggi nonché di ogni altro elemento la cui estensione sia rilevante ai fini dell'ammissibilità dell'intervento, scomposti in figure geometriche elementari debitamente quotate;

B4) tavola esplicativa analitica dei calcoli per la determinazione dei valori e parametri urbanistici previsti dalla vigente disciplina urbanistico-edilizia;

B5) planimetria in scala 1/200 delle aree a verde, sia pubbliche che private, con indicazione di camminamenti, delle aree di sosta, delle siepi, delle alberature di medio e alto fusto così come previste a seguito dell'intervento;

B6) profili dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti, nel caso di nuove costruzioni o di interventi che comportino modifica della sagoma dell'edificio;

B7) pianta dell'unità immobiliare interessata dal progetto nella scala minima 1:100, completa di quote atte ad indicare le dimensioni di ciascun vano e delle aperture di facciata, indicazione della destinazione di tutti i vani, compresi quelli accessori, indicazione della superficie di ciascun vano abitabile con verifica del relativo rapporto areo-illuminante;

B8) sezioni nella scala minima 1:100, in numero e posizione sufficienti a fornire una completa rappresentazione altimetrica dell'edificio e dell'unità immobiliare interessata dal progetto; nel caso di nuove costruzioni o di interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino modifiche della sagoma dell'edificio, le sezioni devono inoltre contenere gli ulteriori elementi atti a rappresentare compiutamente i rapporti altimetrici con le aree scoperte e gli edifici contigui;

B9) prospetti dell'edificio nella scala minima 1:100, con indicazione dettagliata dei materiali previsti dal progetto, in caso di nuova edificazione e ove siano previste modifiche dei prospetti;

B10) progetti delle opere di urbanizzazione primaria, nei casi in cui le medesime siano mancanti o quando si intenda avvalersi della facoltà di esecuzione diretta a scapito degli oneri di urbanizzazione;

4 - Elaborati dello stato sovrapposto

1. La rappresentazione grafica dello stato di sovrapposizione deve essere elaborata come confronto tra lo stato originario, inteso come stato precedente all'esecuzione di qualsiasi opera, e lo stato di progetto, senza tener conto di eventuali stati di progetto, anche se legittimati attraverso Permesso di costruire o DIA.

2. Gli elaborati progettuali devono essere gli stessi previsti per lo stato attuale, sovrapponendo a questo le previsioni progettuali ed utilizzando i convenzionali colori giallo e rosso, per indicare rispettivamente demolizioni e nuove costruzioni.

3. Ai fini di una migliore lettura delle modifiche apportate, gli elaborati di sovrapposizione possono essere dotati di quotature in forma semplificata rispetto allo stato attuale e di progetto; devono invece essere indicate le destinazioni d'uso originarie e di progetto di ogni singolo vano.

4. In caso di varianti ai sensi dell'art. 142 della L.R. 1/2005 deve essere prodotto un elaborato di sovrapposizione tra lo stato legittimato e lo stato di progetto, utilizzando i colori giallo e rosso per indicare rispettivamente demolizioni e nuove costruzioni.

5. Gli elaborati dello stato sovrapposto sono i seguenti:

C1) planimetria in scala 1/200 con la sovrapposizione fra la planimetria A2) e la planimetria B1);

C2) planimetria in scala 1/200 con la sovrapposizione fra la planimetria A4) e la planimetria B5);

C3) profili altimetrici di edificio e contesto con la sovrapposizione del profilo della tavola A5) con il profilo della tavola B6)

C4) tavola in scala minima 1:100 con il sovrapposto delle tavole A6) e B7)

C5) tavola in scala minima 1:100 con il sovrapposto delle tavole A7) e B8)

C6) tavola in scala minima 1:100 con il sovrapposto delle tavole A8) e B9)

5 – Relazione tecnica, documentazioni specialistiche e documentazione fotografica

1. Oltre agli elaborati grafici di cui ai punti 2, 3 e 4 il progetto deve sempre essere corredato dalla seguente documentazione:

D1) Relazione tecnico illustrativa contenente:

- l'identificazione dell'immobile;
- l'illustrazione del progetto;
- la dimostrazione di conformità del medesimo al presente Regolamento, alle prescrizioni del PRG e delle altre norme in materia edilizia e urbanistica;
- gli ulteriori elementi idonei ad illustrare il progetto anche per quanto attiene i suoi valori formali e di inserimento nel contesto;
- le caratteristiche dei materiali da costruzione utilizzati nell'intervento;

- la dimostrazione della conformità del progetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche, inclusa la documentazione illustrativa e la dichiarazione di conformità nei casi soggetti a tale disciplina.

D2) Relazione di analisi storico-critica atta a documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore degli immobili per i progetti degli interventi relativi ad immobili classificati come soggetti a restauro o comunque definiti di valore storico , culturale ed architettonico dagli atti di cui all'articolo 52 della L.R. 1/2005 stessi, così come previsto dall'art. 81 della stessa legge.

D3) Relazione di carattere geologico e/o geotecnico, nei casi previsti dalle specifiche normative di settore.

D4) Relazione ed elaborati attestanti il rispetto del D.M. 5/12/1997 (requisiti acustici) nei casi previsti dalla normativa di settore.

D5) Relazione ed elaborati attestanti il rispetto dell'art. 82, comma 14, della L.R. 1/2005.

D6) Documentazione fotografica generale e di dettaglio dell'immobile, proporzionata alla natura e complessità del medesimo; per gli interventi di nuova costruzione o che comunque comportino modificazioni nel rapporto tra l'edificio e l'intorno, la documentazione fotografica deve essere estesa all'ambiente circostante in modo tale da consentire una corretta valutazione del progetto in rapporto al contesto.

D7) Per gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica o sostituzione edilizia occorre produrre dei foto-rendering dell'edificio.