

Requisiti del progetto edilizio ed elaborati del progetto edilizio

REQUISITI DEL PROGETTO EDILIZIO

Il progetto edilizio da depositare ai fini dell'acquisizione del titolo edilizio deve tenere in considerazione le disposizioni degli strumenti urbanistici, del regolamento edilizio comunale e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, nonché tutti i pareri, le intese, i concerti, i nulla osta o gli altri atti di assenso, comunque denominati, prescritti per la realizzazione dell'intervento e da acquisire ai sensi della normativa vigente.

ELABORATI DEL PROGETTO EDILIZIO

La documentazione da depositare ai fini dell'acquisizione dei diversi titoli abilitativi per l'attività edilizia deve contenere tutte le indicazioni necessarie per poter verificare la conformità del progetto alla vigente normativa in materia edilizia, urbanistica e paesaggistica, tramite idonei elaborati rappresentativi dello stato precedente all'intervento, dello stato di progetto e dello stato di sovrapposizione. A tale scopo è definita, nelle tabelle che seguono, la documentazione da depositare in relazione alla tipologia di intervento, secondo la modulistica deliberata ai sensi dell'art. 63, comma 6, della l.p. n. 9/2018.

A) ELABORATI TESTUALI

Relazione tecnico-illustrativa contenente:

- l'identificazione dell'immobile, in termini catastali, di destinazione e fattibilità urbanistica e paesaggistica, di impatto ambientale, nonché di legittimità dello stato attuale;
- definizione del tipo d'intervento con indicazione della normativa di riferimento e l'illustrazione del progetto;
- specificazione dei materiali e delle relative caratteristiche da impiegare per le facciate, i balconi, le coperture, gli intonaci e le tinteggiature;
- l'indicazione, per i diversi elementi del progetto – ivi compreso l'impianto delle alberature e la sistemazione esterna in generale – dei possibili conflitti e criticità rispetto al contesto esistente e delle relative soluzioni. Descrizione delle finiture/materiali previsti nel progetto;
- la dimostrazione di conformità del progetto ai vincoli insistenti sull'immobile, alla disciplina dello strumento urbanistico e paesaggistico, nonché al Regolamento edilizio;
- costituzione del lotto storico, con allegate le relative partite tavolari, e l'indicazione della provenienza nonché titoli costitutivi, nello specifico riguardante la situazione dei diritti reali;
- dimostrazione dell'avvenuta comunicazione preventiva all'amministratore del condominio per gli interventi di cui all'art. 1122 del Codice Civile;
- verbale di approvazione dell'assemblea condominiale con le maggioranze previste dal Codice Civile per gli interventi sulle parti comuni dell'edificio;
- documentazione comprovante l'idoneo titolo a presentare la pratica edilizia per soggetti diversi dal proprietario o titolare di altri diritti reali compatibili con l'intervento;
- fabbisogno di posti macchina, parcheggi per biciclette e motocicli nonché aree di deposito per i bidoni rifiuti;
- verifica obbligo di convenzionamento;
- indicazioni in materia di abbattimento di barriere architettoniche nei casi e nei termini prescritti dalla relativa normativa in vigore, ivi compresa la dichiarazione di conformità e la specifica delle eventuali soluzioni tecniche alternative;
- indicazioni in materia di geologia e/o geotecnica e/o sismologia nei casi e nei termini prescritti dalle specifiche normative di settore e, ogniqualvolta sia necessario ai fini della tutela di interessi generali e della sicurezza;

- indicazioni in materia di protezione acustica, prestazione energetica dell'edificio, prevenzione incendi, sicurezza degli impianti tecnici e tecnologici, sicurezza sul lavoro, igiene e sanità, produzione materiali di risulta/rifiuti, criteri ambientali minimi (CAM), acque piovane, allacciamenti dei vari servizi infrastrutturali e sistema di smaltimento delle acque;

- tutela degli insiemi (descrizione analitica in ordine al rispetto delle caratteristiche dei beni sottoposti a tutela degli insiemi);

- descrizione dell'organizzazione del cantiere, qualora interferisca con spazi pubblici e relativo cronoprogramma;

- eventuali misure di sicurezza in relative alla copertura degli edifici;

- altre prescrizioni giusta vigente normativa del settore edilizio applicabili all'intervento in oggetto.

Documentazione fotografica corredata di data, di rilievo generale e di dettaglio dell'immobile/della superficie, proporzionata alla natura e complessità dell'intervento ed estesa al contesto circostante.

Prospetto di calcolo per la quantificazione del contributo di intervento (solo per opere onerose) corredato da relativo elaborato grafico dimostrativo dei calcoli dimensionali.

Prospetto di calcolo preventivo del contributo di intervento (per CILA e SCIA).

Relazione paesaggistica (per attività e interventi soggetti ad autorizzazione paesaggistica, incluse eventuali specificazioni relative alla tutela degli insiemi).

B) ELABORATI GRAFICI

CILA* / SCIA / RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE / RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA	Stato di fatto	Progetto confronto	Stato finale
Ortofoto con inserimento dell'opera		X	
Mappa catastale con l'indicazione delle particelle edificiali e fondiari soggette all'intervento e di quelle adiacenti, e con l'inserimento dell'opera, estratti dagli strumenti di pianificazione urbanistica e paesaggistica (piano comunale per il territorio e il paesaggio, piano paesaggistico, piano delle zone di pericolo, piano comunale di classificazione acustica, piano di attuazione), con inserimento dell'opera		X	
Planimetria dell'oggetto dell'intervento, comprendente i seguenti contenuti, in quanto rilevanti per l'intervento: - indicazioni plano-altimetriche con indicazione delle quote del lotto interessato e degli spazi pubblici prospicienti - rilievo quotato del terreno con riferimento a punti fissi facilmente identificabili e dei lotti confinanti, dell'area di proprietà con indicazione degli immobili limitrofi e la sistemazione dei confini, comprendente le infrastrutture con allacciamenti, degli spazi pubblici con indicazione di tutti gli elementi che possono condizionare la progettazione quali collocazione ed altezza degli edifici adiacenti, muri di cinta, muri di sostegno, pareti finestrate, cigli stradali e ferroviari, corsi d'acqua, servitù pubbliche, opere artificiali e quant'altro utile alla definizione completa dell'intervento, alberi ed altri elementi strutturali del paesaggio (p.es. muri a secco, ecc.), ecc. - indicazione delle aree a verde, sia pubbliche che private, con indicazione delle superfici almeno parzialmente permeabili, degli alberi/piantagioni con le dimensioni	X	X	X
Profili dell'andamento altimetrico - in quanto rilevanti con l'oggetto dell'intervento - rispetto al terreno, alle strade nonché agli edifici circostanti e ai lotti confinanti	X	X	X
Tabella esplicativa grafico-analitica dei calcoli per la determinazione dei valori e parametri urbanistici previsti dalla vigente disciplina urbanistico-edilizia scomposti nelle figure geometriche necessarie	X	X	X

Pianta dell'oggetto dell'intervento con le opere limitrofe e le quote dei terreni confinanti, di norma nella scala minima 1:100 e comunque con precisione e indicazioni adeguate alla definizione dell'intervento, completa di quotatura delle dimensioni di ciascun vano e delle aperture di facciata, di indicazione della destinazione di tutti i vani, compresi quelli di servizio e accessori, nonché di indicazione della superficie di ciascun vano abitabile con verifica del relativo rapporto aeroilluminante	x	x	x
Sezioni dell'oggetto dell'intervento con la linea del terreno esistente e modificata ed anche dei lotti confinanti e degli edifici limitrofi, di norma nella scala minima 1:100 e comunque con precisione e indicazioni adeguate alla definizione dell'intervento, debitamente quotate, sufficienti a fornire una completa rappresentazione altimetrica dell'edificio e dell'unità immobiliare, i rapporti altimetrici con le aree e gli edifici contigui	x	x	x
Prospetti dell'oggetto dell'intervento, di norma nella scala minima 1:100 e comunque con precisione e indicazioni adeguate alla definizione dell'intervento, con indicazione dei materiali, nei casi in cui siano previste modifiche in esterno	x	x	x

* CILA: gli elaborati grafici di cui alla tabella sono richiesti anche per la CILA, nella misura in cui ciò si rende necessario in considerazione della tipologia e dimensione dell'intervento e della conseguente verifica del progetto.

INTERVENTI NON SOSTANZIALI (art. 103 co. 11 L.P. n. 9/2018)	Stato di fatto	Progetto confronto	Stato finale
Mappa catastale con inserimento dell'opera		x	
Dati tecnici dell'intervento			
Documentazione fotografica			
Ortofoto con inserimento dell'opera			
Planimetria, sezioni e prospetti dell'oggetto dell'intervento qualora necessario in considerazione della tipologia e dimensione dell'intervento e della conseguente verifica del progetto			