



INDICAZIONI PER LA REDAZIONE DEI DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLE PRATICHE EDILIZIE

Le seguenti indicazioni vengono fornite agli operatori per una più opportuna redazione dei documenti da allegare alle pratiche edilizie (elaborati grafici, documentazione fotografica, relazione tecnica), fondamentali soprattutto per illustrare in modo chiaro e comprensibile l'oggetto dell'intervento e consentire una corretta istruttoria. Seguono pertanto i capitoli:

A – ELABORATI GRAFICI

B – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO DI FATTO

C – RELAZIONE TECNICA

A – ELABORATI GRAFICI

Tale capitolo si distingue in caratterizzazione degli elaborati grafici di progetto, dello stato legittimo e comparativi.

1- ELABORATI GRAFICI DI PROGETTO

1.1 INDICAZIONI GENERALI

In linea generale tutti gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie dovranno contenere obbligatoriamente i seguenti elementi:

- toponomastica;
- i riferimenti delle precedenti pratiche edilizie;
- i riferimenti di tutti i proprietari, del progettista architettonico e del direttore lavori;
- estratto della cartografia del vigente strumento urbanistico, con evidenziata l'area oggetto di intervento;
- estratto della cartografia aerofotogrammetrica in scala 1:2000, con evidenziata l'area oggetto di intervento;
- estratto della cartografia catastale in scala 1:2000, con evidenziata l'area oggetto di intervento;
- planimetria dell'area di pertinenza, in scala non inferiore a 1:200, che dovrà riportare:
 - l'orientamento del lotto rispetto ai punti cardinali;
 - le misure necessarie per il calcolo della superficie e del perimetro del lotto;
 - la larghezza delle strade adiacenti al lotto e, se presenti, dei relativi marciapiedi.

Gli elaborati grafici dovranno essere preferibilmente redatti in:

- scala 1:100 o 1:50 per edifici di dimensioni contenute;
- scala 1:200 per edifici di grandi dimensioni (es. capannoni industriali), qualora si ritenesse opportuno.

Tutte le rappresentazioni grafiche dovranno essere corredate da informazioni complete e utili alla comprensione del progetto e alla verifica della sua conformità alle normative edilizie. In particolare, ogni tavola dovrà contenere:

- titolo esplicativo del disegno (es. "pianta piano terra", "sezione A-A", "prospetto sud", ecc.);
- quotatura completa e precisa, sia interna che esterna, per piante, sezioni e prospetti;
- pianta della copertura, con indicazione delle falde, delle pendenze, dei volumi tecnici e dei lucernari;
- dimensioni delle aperture, interne ed esterne, specificando la luce libera netta (le misure possono essere indicate sull'asse mediano in pianta, nel formato larghezza/altezza);
- destinazione d'uso di ciascun vano;
- superficie di pavimento e altezza utile media per ogni ambiente;
- indicazione del rispetto del rapporto aeroilluminante (superficie aeroilluminante/superficie utile di pavimento) per ciascun vano;
- quotatura dettagliata di elementi come balconi, scale, pianerottoli, ballatoi, ecc.;
- distanze dell'edificio oggetto di intervento rispetto a confini di proprietà, strade, percorsi, edifici confinanti e pareti finestrate;
- piante quotate dei vari piani e della copertura, in scala 1:100 o 1:50;
- rappresentazione dell'arredo urbano, delle pavimentazioni e dell'organizzazione delle aree verdi, comprensiva delle essenze arboree e arbustive previste nello stato finale e/o per le quali si prevede l'abbattimento.



1.2 INDICAZIONI PER INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE E/O DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Gli elaborati grafici dovranno contenere i seguenti elementi rappresentativi:

- planimetria generale dello stato dei luoghi e delle aree circostanti, preferibilmente in scala 1:500, comprendente:
 - andamento plano-altimetrico del terreno;
 - indicazione dei manufatti in progetto, nonché di parcheggi pubblici e/o pertinenziali privati, accessi e recinzioni;
 - ogni elemento utile alla valutazione dell'inserimento del progetto nel contesto urbano o paesaggistico;
 - evidenziazione di eventuali vincoli di rispetto e servitù di uso pubblico;
- planimetria tecnica, in scala adeguata (1:200 o 1:100), raffigurante:
 - gli schemi di progetto delle reti tecnologiche esterne all'edificio;
 - eventuale posizionamento di macchinari e apparecchiature;
 - sistemi di captazione e smaltimento (come canne fumarie), contatori, punti luce esterni e altri elementi impiantistici principali.
- quote altimetriche e longitudinali del caposaldo di riferimento (quota 0,00) da indicarsi su elemento fisico esistente oppure come quota sul livello del mare;
- indicazione della posizione e dell'orientamento degli scatti fotografici utilizzati per documentare lo stato dei luoghi;
- sezioni longitudinali e trasversali (almeno due ortogonali tra loro), in scala 1:100 o 1:50, contenenti:
 - le quote dei vari piani riferite alla quota 0,00;
 - altezze interne;
 - spessori dei solai;
 - altezza massima dell'edificio;
 - andamento del terreno prima e dopo l'intervento.
- prospetti in scala 1:100 o 1:50 di tutti i fronti dell'edificio, con eventuali particolari architettonici (es. cornici, modanature, mensole di gronda) rappresentati in scala adeguata, se ritenuti utili a descrivere in maniera più completa il progetto, con indicazione dell'altezza del fronte.

1.3 – INDICAZIONI PER INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

Gli elaborati grafici dovranno contenere i seguenti elementi rappresentativi:

- planimetria generale dello stato dei luoghi e delle aree circostanti, preferibilmente in scala 1:500, comprendente:
 - indicazione dell'andamento altimetrico del terreno, se modificato;
 - indicazione dei manufatti esistenti, nonché di parcheggi pubblici e/o pertinenziali privati, accessi e recinzioni;
- piante quotate dei vari piani, inclusi interrati e copertura, in scala 1:100 o 1:50;
- sezioni longitudinali e trasversali (almeno due ortogonali tra loro);
- rappresentazione di tutte le facciate modificate con indicazione delle nuove aperture (porte, finestre), chiusure e l'aspetto finale dell'edificio (finiture);
- indicazione degli isolamenti termici;
- prospetti in scala 1:100 o 1:50 dei fronti principali dell'edificio, con indicazione dell'altezza del fronte.

2- ELABORATI GRAFICI DELLO STATO LEGITTIMO

Deve essere allegata copia dello stato legittimo dell'immobile/unità immobiliare, stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione, integrato dagli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali, dai titoli edilizi in sanatoria, rilasciati anche a seguito di istanza di condono edilizio, dalle tolleranze costruttive di cui all' art. 19 bis della L.R. 23/2004 nonché dalla regolarizzazione delle difformità che consegue al pagamento delle sanzioni pecuniarie, ai sensi dell' art. 21, comma 1, della L.R. 23/2004.

Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti



cartografici, i documenti di archivio o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Tali disposizioni si applicano altresì, indipendentemente dall'epoca di costruzione dell'immobile, nei casi in cui non sia disponibile copia del titolo abilitativo e, tuttavia, sussista un principio di prova dell'avvenuto rilascio dello stesso, anche quando non se ne conoscono gli estremi.

Quanto sopra come disposto dalla vigente disciplina in materia alla quale si rimanda.

3- ELABORATI GRAFICI DELLO STATO DI FATTO (SOLO PER SANATORIE E SANATORIE CON OPERE)

Solo per pratiche in sanatoria, con o senza opere, deve essere allegato un elaborato grafico dello stato di fatto, rappresentante fedelmente e in ogni sua parte la situazione attuale e reale dell'immobile o dell'area oggetto dell'intervento.

L'elaborato deve includere:

- estratto di mappa catastale e dello strumento urbanistico comunale, che inquadrino l'area di intervento;
- rappresentazione del lotto di intervento in scala adeguata (es. 1:500) con l'indicazione di tutti i fabbricati/manufatti presenti;
- piante di tutti i piani, le sezioni e i prospetti in scala maggiore (es. 1:100 o 1:50);
- dimensioni e quote dettagliate di ogni vano, altezza interna e distanze dai confini e dalla viabilità;
- indicazione della destinazione d'uso attuale dei locali;
- rappresentazione di eventuali elementi strutturali o impiantistici rilevanti.

L'elaborato deve essere coerente con la documentazione fotografica allegata all'istanza e conforme a quanto asseverato nella modulistica regionale unificata ai sensi degli artt. 359 e 481 del C.P..

4- ELABORATI GRAFICI COMPARATIVI

Gli elaborati grafici devono ricomprendere tutte le piante, le sezioni e i prospetti in scala adeguata (di norma in scala 1:100) necessari ad evidenziare, attraverso la sovrapposizione dei due disegni, le differenze.

Le colorazioni, come da legende che seguono, devono essere applicate all'interno delle linee che definiscono gli elementi (tramezzi, pilastri, murature, ecc...), utilizzando campiture piene o tratteggiate colorate, in modo da garantire una lettura univoca del disegno.

4.1 TRA STATO LEGITTIMO E TOLLERANZE ART. 19 bis L.R. 23/2004

Gli elaborati devono garantire una chiara individuazione delle opere rientranti nelle tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 19 bis della L.R. 23/2004, per stabilire se le piccole difformità rilevate tra la situazione autorizzata (Stato Legittimo) e quella realizzata (Stato di Fatto) rientrino nei limiti consentiti dalla legge; le tolleranze rappresentate dovranno essere opportunamente caratterizzate (tolleranze 2%, 3%..., tolleranze di cantiere, errori di rappresentazione grafica, ecc...) attraverso note esplicative, comprensive di rimando alla caratterizzazione delle opere sotto il profilo strutturale (IPRIPI, deposito sismico in sanatoria, autorizzazione sismica in sanatoria).

RAPPRESENTAZIONE	COLORE	INTERVENTO	
DEMOLIZIONI	MAGENTA	Demolizioni in tolleranza	
Costruzioni	CIANO	Costruzioni in tolleranza	

4.2 TRA STATO LEGITTIMO E STATO DI PROGETTO

Elaborato sempre obbligatorio per interventi edilizi ordinari (non in sanatoria), che mostri in modo chiaro le modifiche che si intendono apportare all'immobile rispetto al suo stato autorizzato, evidenziando le demolizioni, le nuove costruzioni e le differenze volumetriche o distributive.

Tale elaborato si intende aggiornato dall'indicazione delle tolleranze ai sensi dell'art. 19 bis della L.R. 23/2004 di cui al precedente punto 4.1., ovvero si utilizzerà l'elaborato grafico rappresentante lo stato legittimo già corretto con le tolleranze, con l'indicazione delle sole opere in progetto.

RAPPRESENTAZIONE	COLORE	INTERVENTO	
DEMOLIZIONI	GIALLO	Demolizioni	
Costruzioni	ROSSO	Costruzioni	



Quanto riportato al presente punto 4.2, vale anche per le pratiche edilizie presentate come varianti in corso d'opera (dove per "stato legittimo" dovrà intendersi la soluzione progettuale precedentemente promossa e per "stato di progetto" le opere in variante).

4.3 TRA STATO LEGITTIMO E STATO DI FATTO

Elaborato sempre obbligatorio per interventi edilizi in sanatoria, che individui le difformità e gli abusi edilizi esistenti su un immobile/unità immobiliare. Indispensabile per identificare immediatamente la natura e l'entità della difformità edilizia. Tale elaborato si intende aggiornato dall'indicazione delle tolleranze ai sensi dell'art. 19 bis della L.R. 23/2004 di cui al precedente punto 4.1., ovvero si utilizzerà l'elaborato grafico rappresentante lo stato legittimo già corretto, in analogia a quanto già descritto al precedente punto 4.2.

RAPPRESENTAZIONE	COLORE	INTERVENTO	
DEMOLIZIONI	AZZURRO	Demolizioni in sanatoria	
CONSTRUZIONI	VERDE	Costruzioni in sanatoria	

4.4 TRA STATO DI FATTO E STATO DI PROGETTO

Elaborato sempre obbligatorio per interventi edilizi in sanatoria con opere, che mostri in modo chiaro le opere da sanare e, contestualmente, le ulteriori opere da realizzare nell'immobile/unità immobiliare.

RAPPRESENTAZIONE	COLORE	INTERVENTO	
DEMOLIZIONI	GIALLO	Demolizioni	
CONSTRUZIONI	ROSSO	Costruzioni	

RIEPILOGO:

Di seguito una tabella riepilogativa degli elaborati grafici da allegare in base alla tipologia di pratica edilizia che si intende presentare, dove "X" indica gli elaborati da fornire/produrre:

ELABORATO GRAFICO	TIPOLOGIA DI PRATICA EDILIZIA		
	ORDINARIA	IN SANATORIA	IN SANATORIA CON OPERE
STATO DI PROGETTO	X		X
STATO LEGITTIMO	X	X	X
STATO DI FATTO		X	X
COMPARATIVO TRA STATO LEGITTIMO E TOLLERANZE	X (se applicazione art. 19bis)	X (se applicazione art. 19bis)	X (se applicazione art. 19bis)
COMPARATIVO TRA STATO LEGITTIMO E PROGETTO	X		
COMPARATIVO TRA STATO LEGITTIMO E STATO DI FATTO		X	X
COMPARATIVO TRA STATO DI FATTO E PROGETTO			X

B – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO DI FATTO

Documentazione fotografica che consenta una lettura completa, chiara e univoca della consistenza del lotto o dell'immobile oggetto di intervento. Le fotografie devono includere anche gli eventuali locali interni interessati dai lavori, oltre alle aree e agli edifici confinanti, nonché alle preesistenze vegetazionali.

Le immagini devono essere accompagnate da una planimetria indicante i punti di ripresa fotografica, al fine di garantire la corretta interpretazione del contesto.

In via generale dovranno sempre essere prodotte almeno n. 2 fotografie esterne e n. 4 fotografie interne.



C - RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

Indicazioni generali:

La relazione illustrativa deve contenere le seguenti informazioni:

- Tipologia di intervento (ad esempio: nuova costruzione, demolizione, ristrutturazione, ecc.);
- Destinazione d'uso dell'immobile/unità immobiliare;
- Ubicazione dell'intervento;
- Classificazione urbanistica;
- Vincoli applicabili, quali quelli di legge, derivanti da piani sovraordinati o comunali, fasce di rispetto e servitù di uso pubblico;
- Descrizione e motivazione delle scelte progettuali, comprensiva di:
 - struttura;
 - tamponature;
 - infissi esterni;
 - caratteristiche dimensionali (metriche e volumetriche);
 - prestazioni tecniche;
 - scelta dei materiali di finitura e dei colori;
 - rapporto con il contesto circostante;
 - rilevanza/non rilevanza ai fini sismici con relativa descrizione.

La relazione può inoltre includere (qualora tali aspetti non siano già trattati in altri elaborati):

- indicazione circa l'applicabilità o meno delle normative relative all'abbattimento delle barriere architettoniche, prevenzione incendi, vulnerabilità sismica e altri eventuali requisiti normativi, ovvero rimando alle rispettive relazioni specialistiche (barriere architettoniche, valutazione termotecnica, relazione strutturale, ecc...).

La relazione dovrà essere suddivisa in paragrafi, a senso compiuto, indicativamente secondo i punti che seguono:

Premessa

La premessa della relazione di un progetto architettonico deve riportare i dati anagrafici dei progettisti intervenuti nella progettazione, relative mansioni svolte e i riferimenti del committente, insieme alle informazioni relative all'immobile oggetto della relazione e alla sua collocazione topografica, con riferimento al titolo abilitativo necessario.

Occorrerà allegare l'atto di provenienza con cui il richiedente è divenuto proprietario dell'immobile/unità immobiliare; qualora siano trascorsi più di 5 anni dalla data di tale atto sarà sufficiente citarne solo gli estremi.

Descrizione dell'area

E' opportuno descrivere il contesto in cui si trova l'immobile, evidenziandone la posizione rispetto al centro abitato e la distanza da strutture di interesse pubblico come scuole, servizi per la comunità, aree commerciali, nonché fermate o stazioni dei mezzi pubblici.

In questa sezione può essere utile inserire una ortofoto (ad esempio un'immagine satellitare tratta da Google Maps) e planimetrie in scala adeguata che evidenzino la collocazione dell'immobile all'interno della struttura urbana complessiva.

Indicare se l'intervento comporta modifiche agli accessi pedonali/carrabili, se sono presenti fossi e se è prevista la loro tombinatura.

Indicare la presenza di essenze arboree e se è necessario richiederne l'abbattimento in funzione dell'intervento da realizzare.

Descrizione dello stato dei luoghi

Questa parte riguarda:

- la descrizione del corpo di fabbrica oggetto di intervento;
- la descrizione delle caratteristiche tipologiche, distributive e funzionali dell'immobile/unità immobiliare.

Quanto sopra coerentemente allo stato legittimo presentato ed in accordo alla documentazione probante giusta disciplina art. 10 bis L.R. 15/2013.



Nella descrizione generale del fabbricato vanno specificate tutte le informazioni relative alla tipologia edilizia, alla tecnica costruttiva, ai materiali e agli elementi di finitura utilizzati.

È inoltre necessario indicare se l'edificio ricade in aree soggette a vincoli particolari, quali quelli storico-architettonici, paesaggistici, idrogeologici, o altri.

Descrizione della proposta progettuale

In questa sezione si illustrano le trasformazioni previste per dell'immobile/unità immobiliare, con una descrizione dettagliata dei nuovi ambienti sotto il profilo compositivo, distributivo e dimensionale.

Lo scopo è duplice: da un lato, mostrare la nuova funzionalità post-intervento; dall'altro, fornire all'impresa edile tutte le indicazioni necessarie per eseguire correttamente la modifica degli spazi originari.

Per gli interventi che riguardano l'area verde esterna, la relazione deve includere anche l'indicazione delle specie vegetali prescelte. In caso di sanatoria dovrà essere esplicitata la datazione dell'abuso, coerentemente a quanto asseverato nella modulistica regionale unificata, e relativa descrizione di tali opere.

Specificare se sono previste opere di movimentazione del terreno che producono terre e/o rocce da scavo e specificarne la loro successiva gestione.

Illustrazione delle modifiche e innovazioni impiantistiche e tecnologiche

È opportuno integrare la relazione del progetto architettonico con una descrizione dettagliata degli aggiornamenti, integrazioni o sostituzioni riguardanti impianti, elementi tecnologici e rifiniture. Questa sezione è fondamentale sia per garantire completezza nelle pratiche edilizie, sia per fornire indicazioni precise ai progettisti degli impianti energetici e all'impresa incaricata dell'esecuzione dei lavori. Citare inoltre eventuali pareri di enti gestori di pubblici servizi già ottenuti ovvero evidenziare la necessità di acquisizione da richiedere. A titolo esemplificativo e non esaustivo: adduzione gas metano, rete elettrica, rete telefonica e dati, adduzione e smaltimento idrico (quest'ultimo suddiviso in: rete acquedotto, specificando portata massima richiesta, smaltimento acque meteoriche, rete fognatura per smaltimento reflui).

Verifica parametri urbanistici ed edilizi

Al fine di definire compiutamente le superfici, rappresentare una tabella di raffronto delle superfici utili (SU) ed accessorie (SA) tra stato legittimo e di progetto (ovvero stato legittimo e stato di fatto in caso di sanatoria), in accordo alle vigenti DTU regionali.

Specificare altresì in maniera chiara l'altezza del fronte e le altezze utili in accordo alle vigenti DTU regionali.

Trattare eventuali standards pubblici dovuti e parcheggi pertinenziali, in accordo con le disposizioni dello strumento urbanistico.

Cronoprogramma dei lavori

In funzione dell'efficacia del titolo fornire una stima temporale per l'inizio delle opere e per la loro conclusione, oltre ad evidenziare l'eventuale necessità di modifica temporanea della viabilità (soggetta al rilascio di apposita ordinanza da parte del Comando di Polizia Locale).

Conclusioni

Per eventuali chiarimenti in merito a quanto sopra indicato, l'ufficio tecnico di competenza è reperibile telefonicamente allo 0541 – 862419 (centralino) oltre che all'indirizzo di posta elettronica ordinaria istituzionale edilizia@comune.sanclemente.rn.it

Per gli uffici comunali del presente servizio tecnico il giorno di apertura al pubblico è il martedì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00, previo appuntamento (per la durata massima di 30 minuti) da prenotarsi mediante i contatti di cui sopra.

Tutta la documentazione dovrà essere opportunamente sottoscritta dal tecnico abilitato e dai soggetti interessati, in base a quanto previsto dalla normativa vigente.

Il titolo abilitativo di che trattasi non incide sulla titolarità della proprietà e di altri diritti reali e non comporta limitazioni dei diritti dei terzi.