

Le presenti linee guida sono redatte, in base all'art. 1.1.11, comma 4 del RUE, al solo scopo di fornire indicazioni agli operatori esterni su come dovranno essere redatti i documenti (elaborati grafici, relazioni tecniche, ecc..) presentati a corredo delle pratiche edilizie.

La tecnica di rappresentazione grafica scelta per una completa comprensione dello spazio insediativo ed architettonico è essenziale per presentare un progetto al fine di soddisfare l'esigenza e la capacità di trasmettere informazioni.

ELABORATI GRAFICI

Tutti gli elaborati devono essere presentati su un unico foglio e non più su fogli rilegati tra loro di dimensioni A4 o A3 e devono contenere:

- estratto della cartografia del R.U.E. nella scala più leggibile, con evidenziata l'area di intervento;
- estratto della cartografia Aerofotogrammetrica in scala 1:2000, con evidenziata l'area di intervento;
- estratto della cartografia catastale in scala 1:1000, con evidenziata l'area di intervento;
 - una o più planimetrie dell'area di pertinenza, in scala non inferiore a 1:200, contenente:
 - l'orientamento;
 - le misure occorrenti per determinare la superficie ed il perimetro del lotto;
 - la larghezza delle strade prospicienti il lotto e dei relativi marciapiedi, se esistenti.

Per interventi di nuova costruzione e su edifici esistenti: in questa tavola deve essere rappresentato:

- planimetria generale dello stato dei luoghi e delle aree attigue (di norma in scala 1/500) che riporti la toponomastica, i profili altimetrici del terreno, le distanze degli immobili oggetto di intervento dai confini di proprietà, da strade, percorsi, edifici limitrofi, indicazione dei manufatti in progetto e di quelli attigui, di parcheggi, accessi e recinzioni, indicazione dell'arredo urbano, delle pavimentazioni e dell'organizzazione delle aree verdi con le essenze arboree e arbustive nel loro sviluppo definitivo, nonché di ogni altro elemento utile per valutare l'inserimento del progetto nel contesto di appartenenza, compresa la segnalazione di eventuali vincoli di rispetto e di eventuali servitù di uso pubblico (devono essere riportate le servitù di uso pubblico rilevabili dagli strumenti urbanistici, o dagli inventari del patrimonio comunale o dagli elenchi comunali delle strade vicinali, nonché, in ogni caso, le servitù costituite su passaggi di accesso a beni demaniali);
- planimetria in scala adeguata (di norma 1/200 o 1/100) che rappresenti gli schemi di progetto delle reti tecnologiche all'esterno dell'edificio e l'eventuale posizione di macchinari e apparecchiature, le canne di smaltimento e di captazione, i contatori e ogni altro elemento tecnico principale comprensivo di eventuali punti luce esterni (L.R. 19/2003);
- le quote longitudinali ed altimetriche, della posizione del caposaldo di riferimento (quota 0,00) per le quote altimetriche;
- la posizione e dell'orientamento degli scatti fotografici per l'illustrazione visiva dello stato di fatto;
- l'orientamento del lotto rispetto ai punti cardinali;
- l'indicazione della scala metrica, ecc.;
- le piante quotate in scala 1:100 o 1:50 dei vari piani e della copertura;
- le sezioni in scala 1:100 o 1:50 in numero non inferiore a due, sia longitudinalmente che trasversalmente indicanti: quote dei vari piani riferite allo 0,00, altezze interne e spessori solai, altezza massima e andamento del terreno ante e post opera;
- i prospetti in scala 1:100 o 1:50 di tutti i fronti del manufatto, eventuali particolari architettonici (contorni finestre, modanature, mensole di gronda, ecc.) in scala adeguata se utili per una più

completa e accurata descrizione dell'opera progettata.

Tutti gli elaborati dovranno essere preferibilmente in scala 1:100 o 1:50 per fabbricati di dimensioni limitate e scala 1:200 per edifici di grandi dimensioni (ad esempio i capannoni industriali). Nel caso l'edificio si affianchi ad altri esistenti i prospetti e le sezioni dovranno comprendere almeno la rappresentazione degli stessi.

Tutte le rappresentazioni devono essere corredate dalle informazioni utili all'illustrazione del progetto ed alla verifica di conformità alle norme in materia edilizia:

- titolo indicativo della rappresentazione (es. pianta piani, sezione, prospetto, ecc.);
- quotatura completa ed accurata sia esterna che interna delle piante, delle sezioni e dei prospetti;
- pianta della copertura con indicazione delle falde e delle pendenze, volumi tecnici e lucernari;
- quotatura delle aperture esterne ed interne con indicazione della luce libera netta (le dimensioni possono essere indicate sull'asse mediano in pianta, larghezza/altezza);
- indicazione delle destinazioni d'uso di ogni singolo vano;
- indicazione della superficie di pavimento e dell'altezza utile media di ciascun vano;
- indicazione del rispetto del rapporto superficie aeroilluminata / superficie utile di pavimento in ciascun vano;
- quotatura dei balconi, scale, pianerottoli, ballatoi, ecc..

ELABORATI GRAFICI DELLO STATO LEGITTIMO

Copia dell'ultimo progetto presentato per l'immobile per il quale sia stato rilasciato un titolo abilitativo. Per i fabbricati costruiti fuori dai centri abitati prima del 01.09.1967 in assenza di strumenti urbanistici (entrata in vigore della L. 765/1967), tale documentazione può essere sostituita da copia della planimetria catastale d'impianto.

ELABORATI GRAFICI COMPARATIVI TRA STATO DI FATTO E STATO LEGITTIMO

Gli elaborati 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 tra l'ultimo stato legittimato (o, nei casi previsti, la planimetria catastale d'impianto) e il rilievo del manufatto.

Le colorazioni utilizzate per indicare lo stato comparativo del progetto, devono essere contenute all'interno delle linee che individuano l'elemento come campitura piena colorata:

RAPPRESENTAZIONE	COLORE	INTERVENTO	
DEMOLIZIONI	GIALLO	Demolizioni	
COSTRUZIONI	ROSSO	Nuova costruzione	
VAR-COSTRUZIONI	AZZURRO	Rinuncia a costruzioni autorizzate	
VAR-DEMOLIZIONI	VERDE	Rinuncia a demolizioni autorizzate	

ELABORATI GRAFICI COMPARATIVI TRA STATO DI FATTO E PROGETTO IN SANATORIA ART. 17, 17bis e 16bis (BLU E VERDE)

Gli elaborati devono ricomprendere tutte le piante, le sezioni e i prospetti in scala adeguata (di norma 1/100) necessari ad evidenziare, attraverso la sovrapposizione dei due disegni, le differenze tra lo stato di fatto (rilievo) e il progetto.

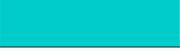
Le colorazioni utilizzate per indicare lo stato comparativo del progetto, devono essere contenute all'interno delle linee che individuano l'elemento come campitura piena o tratteggiata colorata:

RAPPRESENTAZIONE	COLORE	INTERVENTO	
DEMOLIZIONI (ART. 17-16BIS)	VERDE	Demolizioni non autorizzate	
COSTRUZIONI (ART. 17-16BIS)	BLU	Nuova costruzione non autorizzata	
DEMOLIZIONI (ART. 17BIS)	VERDE	Demolizioni non autorizzate	
COSTRUZIONI (ART. 17BIS)	BLU	Nuova costruzione non autorizzata	

ELABORATI GRAFICI COMPARATIVI TRA STATO DI FATTO E PROGETTO TOLLERANZE ART. 19bis (CIANO E MAGENTA)

Gli elaborati devono ricomprendere tutte le piante, le sezioni e i prospetti in scala adeguata (di norma 1/100) necessari ad evidenziare, attraverso la sovrapposizione dei due disegni, le differenze tra lo stato di fatto (rilievo) e il progetto.

Le colorazioni utilizzate per indicare lo stato comparativo del progetto, devono essere contenute all'interno delle linee che individuano l'elemento come campitura piena colorata:

RAPPRESENTAZIONE	COLORE	INTERVENTO	
DEMOLIZIONI	MAGENTA	Demolizioni non autorizzate	
COSTRUZIONI	CIANO	Nuova costruzione non autorizzata	

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO DI FATTO

Documentazione fotografica idonea ad una lettura completa, chiara ed univoca della consistenza del lotto o dell'immobile oggetto d'intervento (compresi i locali interni se interessati dai lavori), nonché delle aree ed edifici contermini e delle preesistenze vegetazionali.

Le immagini sono accompagnate da indicazione planimetrica dei punti di ripresa.

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

Deve contenere le seguenti informazioni:

- tipologia di intervento (N.C., demolizione, ristrutturazione etc.);
- tipologia del manufatto;
- ubicazione dell'intervento;
- classificazione urbanistica;
- vincoli (di legge, da piani sovraordinati, comunali, fasce di rispetto, servitù di uso pubblico);
- descrizione e motivazione delle scelte progettuali (es. per un edificio: struttura, tamponature, infissi esterni, caratteristiche dimensionali (metriche e volumetriche) e prestazionali, scelta dei materiali di finitura e colori e relazione con il contesto).

La relazione può inoltre contenere (qualora non siano distinti in altri elaborati):

- asseverazione di conformità del progetto presentato agli strumenti urbanistici adottati ed approvati ed al RUE, alle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie, nonché alla valutazione preventiva, ove acquisita ;
- se l'intervento è soggetto (o meno) alle normative per l'abbattimento delle barriere architettoniche, per la prevenzione incendi, per la vulnerabilità sismica, etc..

Premessa

Nella relazione di un progetto architettonico la premessa contiene i dati anagrafici e professionali del progettista e del committente, quelli relativi all'immobile oggetto della relazione, la sua collocazione topografica, facendo riferimento al titolo abilitativo necessario.

Descrizione dell'area in cui è compreso l'immobile

Dopo la premessa è opportuno illustrare il contesto in cui è compreso l'immobile, la sua posizione rispetto al centro abitato e la distanza da strutture di interesse pubblico, scuole, servizi alle persone, zone commerciali, fermate e/o stazioni di mezzi pubblici.

Qui potrebbe essere utile inserire una ortofoto (immagine satellitare ottenuta ad esempio da Google Maps) e planimetrie di scala adeguata, su cui individuare la collocazione dell'immobile rispetto all'intera struttura urbana.

Descrizione dello stato dei luoghi

La descrizione dello stato dei luoghi si riferisce:

- alla descrizione del fabbricato in cui è compreso l'appartamento
- alla descrizione delle caratteristiche tipologiche, distributive e funzionali dell'alloggio

Nella descrizione generale del **fabbricato**, vanno inserite tutte le indicazioni relative alla tipologia edilizia, tecnica costruttiva, materiali ed elementi di rifinitura utilizzati. Va anche specificato se l'edificio ricade in zona soggetta a eventuali vincoli (ad esempio storico, architettonico, paesaggistico, idrogeologico, etc.).

Descrizione del progetto di ristrutturazione

In questa sezione della relazione tecnica illustriamo le trasformazioni che riguardano l'alloggio: occorre effettuare un'attenta descrizione dei nuovi ambienti, sotto il profilo compositivo, distributivo e dimensionale, che avrà il doppio intento di illustrare la rinnovata funzionalità domestica post-ristrutturazione e di fornire accurate informazioni all'impresa edile su come operare per la trasformazione degli spazi originari.

Per gli interventi sull'area verde esterna essa dovrà contenere anche l'indicazione delle specie prescelte.

Illustrazione delle modifiche/innovazioni impiantistiche e tecnologiche

E' opportuno perfezionare la relazione progetto architettonico con la descrizione degli aggiornamenti, integrazioni o sostituzioni di impianti, elementi tecnologici e rifiniture, sia per completezza d'informazione alla pratica edilizia, sia per indicazioni di dettaglio a chi dovrà eseguire le progettazioni impiantistiche ed energetiche, nonché all'impresa che realizzerà le opere.

A titolo esplicativo ecco alcuni esempi di descrizioni che potrebbero essere riportate in relazione:

“Gli infissi esterni saranno in alluminio a taglio termico con triplo vetrocamera basso emissivo, riempito con gas argon, nel rispetto delle indicazioni del dm 26 giugno 2015”

“L'impianto elettrico verrà realizzato con tubazioni corrugate autoestinguenti, cavi in fili di rame isolati con materiale termoplastico, interruttore magnetotermico, ed ogni ulteriore elemento in linea con il dm 37/2008 e le norme CEI 64-8 ed altre norme CEI applicabili”

“Per l'impianto idrico-sanitario saranno utilizzate tubazioni di adduzione in polipropilene e in pvc, cassette di scarico ad incasso, chiavi di arresto per i singoli elementi”

“L'impianto termico sarà dotato di pannelli radianti a pavimento in tubazioni in polietilene PE-RT con collettore, alimentati da una caldaia a gas metano a condensazione, utilizzata anche per la produzione di acqua calda sanitaria”.

Dichiarazioni di ordine normativo e legislativo

E' buona norma, e a questo può essere riservata l'ultima sezione della relazione, specificare che gli interventi da realizzare siano conformi agli strumenti urbanistici, legislativi, ecc.

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA PER SANATORIE ART. 17, 17bis, 16bis E/O TOLLERANZE ART. 19bis

In aggiunta a quanto riportato sopra, in caso di sanatoria e/o tolleranza art. 19bis, la relazione tecnica descrittiva dovrà contenere il più dettagliato possibile la descrizione degli interventi in modo tale che l'istruttore della pratica possa comprendere in modo chiaro quanto riportato graficamente.