



Città di Fossano

Provincia di Cuneo

**Dipartimento Tecnico Lavori Pubblici / Urbanistica / Ambiente
- Servizio Gestione del Territorio, Edilizia Privata e Convenzionata -**

CIRCOLARE N. 3

LINEE GUIDA PER LA REDAZIONE DEGLI ELABORATI GRAFICI DA ALLEGARE ALLE PRATICHE EDILIZIE

PREMESSE

Scopo della presente Circolare è quello di fornire ai progettisti delle linee guida per la redazione degli elaborati progettuali allegati alle pratiche edilizie, al fine di conformare le modalità di presentazione e consentire una facile lettura e comprensione sia da parte dell'organo tecnico dell'Amministrazione comunale che redige l'istruttoria, che da eventuali Organi tenuti ad esprimere pareri in merito ai progetti, nonché a semplici consultatori aventi diritto di accesso agli atti depositati presso il Comune.

La presente circolare, annulla e sostituisce le precedenti Circolari nn. 1 e 2 relative alle “documentazione necessaria da allegare alle istanze di Concessione edilizia / DIA” e riguarda, nel dettaglio, la modalità di presentazione della documentazione progettuale (grafica e descrittiva) da allegare alle pratiche edilizie.

E' comunque fatta salva la documentazione obbligatoria, in funzione di ogni tipologia di intervento, relativa alla normativa specifica e/o di settore (igienico-sanitaria, barriere architettoniche, antisismica, contenimento energetico, impiantistica, sicurezza cantieri, lavori in copertura, contributi di costruzione, ecc. ecc. ...) dettagliatamente elencata in fase di compilazione della pratica edilizia in formato telematico (Mude Digitale ovvero SUAP attraverso il portale della CC.II.AA.).

Premesso quanto sopra si riportano di seguito le caratteristiche specifiche della documentazione da allegare alle pratiche edilizie.

ELENCO DOCUMENTAZIONE:

1. Relazione illustrativa, a firma del progettista, adeguatamente sviluppata e contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare il calcolo dei volumi e delle superfici (qualora non riportati nello specifico modello “verifiche planovolumetriche”).

Nella relazione dovranno essere descritti i seguenti aspetti:

- tipologia di intervento in riferimento alla normativa vigente;
- descrizione delle opere previste, tipologia costruttiva, aspetti architettonici e materiali utilizzati, in conformità con quanto riportato nel Regolamento Edilizio e nel P.R.G.C. vigente in relazione all' “inserimento ambientale delle costruzioni”;
- destinazioni d'uso esistenti ed in progetto (riferimento ad Art. 103 “usi” delle norme di attuazione del P.R.G.C. vigente);

- per attività produttive: tipo di attività svolta, materiale depositato, numero addetti in riferimento alla superficie utilizzata;
- accorgimenti che si intendono adottare per la protezione dell'umidità per locali pianto terra e sottostanti destinati a permanenza di persone.
- modalità di cessione e/o convenzionamento dell'area dovuta ad uso pubblico, derivante dall'intervento proposto e, delle aree necessarie per la realizzazione di opere di urbanizzazione, ovvero, nei casi previsti dalla normativa, la richiesta di monetizzazione della stessa;
- indicazione e descrizione delle eventuali opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazioni dovuti, da realizzare nell'area;

2. **Verifiche planovolumetriche** dell'intervento mediante compilazione di apposito modello predisposto dall'Ufficio e scaricabile dal sito del Comune di Fossano, eventualmente corredato da elaborati grafici dimostrativi dei computi e delle verifiche ivi contenute.

Per gli interventi produttivi in zona agricola (aziende agricole) dovranno invece essere prodotte le specifiche schede tecniche, a seconda se trattasi di intervento produttivo agricolo o residenza agricola.

Nel caso l'intervento riguardi la recinzione e/o i relativi accessi pedonali e carraio, dovranno essere prodotte le schede "8" (*recinzioni*) e "9" (*passi carrai*), scaricabili dal sito del Comune di Fossano, al fine di permettere all'Ufficio ed alla Polizia Locale di verificare la legittimità dell'intervento con la normativa vigente, in particolar modo per quanto riguarda il rispetto delle distanze dalla strada esistente; tali verifiche dovranno altresì essere corredate da planimetria dell'intervento con indicazione delle distanze rispetto alla strada

3. **Elaborati grafici progettuali**

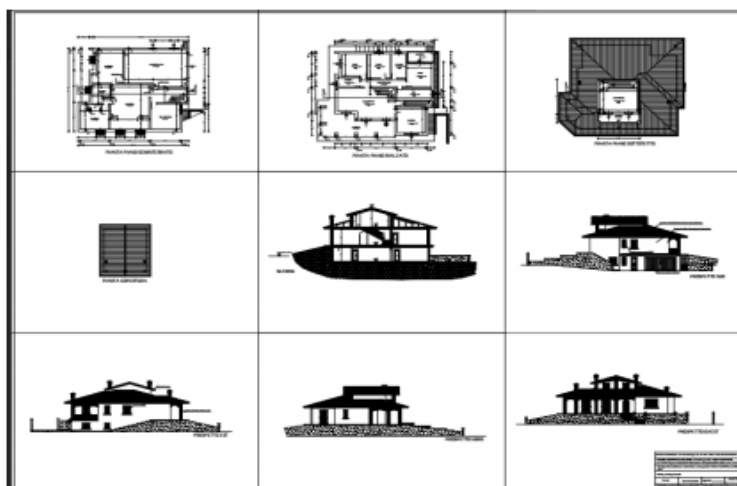
FORMATO DI RAPPRESENTAZIONE

In relazione alle caratteristiche dimensionali ed alla consistenza dell'intervento oggetto di trasmissione, il progettista dovrà predisporre, quando possibile un'unica tavola grafica nel formato carta massimo dell'A0 contenente tutti gli elementi progettuali sopra riportati.

Nel caso invece di interventi di modesta entità la cui rappresentazione grafica di progetto possa essere contenuta nel formato A3, meglio visualizzabile su schermi, il progettista potrà optare tra la predisposizione di un'unica tavola suddivisa in riquadri riconducibili al formato A3, oppure, per la predisposizione di un unico file grafico multipagina in formato A3

Nel caso di rappresentazione del progetto mediante tavola unica, la stessa dovrà essere ricondotta al minor formato standard ISO (A3 – A2 – A1 – A0), utile a contenere i vari elementi progettuali. Gli stessi elementi progettuali (planimetrie, piante, prospetti, sezioni, ecc.) dovranno essere rappresentati nell'elaborato in scala appropriata, possibilmente all'interno di riquadri riconducibili al formato massimo A3. Esempio di tavola unica in A0 con riquadri in A3

Esempio di tavola unica in A0 con riquadri in A3



Nel caso in cui le singole rappresentazioni degli elementi di progetto non possano essere contenute entro il formato massimo ISO A0 potranno essere aggiunte ulteriori tavole redatte secondo le indicazioni precedenti, numerate in modo progressivo (Tav 1- Tav 2 ecc.).

CONTENUTO

- **Estratto della mappa catastale** dell'area interessata alla edificazione estesa ad una zona circostante di almeno m. 250, debitamente aggiornata con le modifiche intervenute sul territorio e non riportate nella mappa catastale (frazionamenti, nuove costruzioni, ampliamenti, ecc.), e con indicazioni delle attività moleste di cui all'elenco unito al D.M. 02/03/1987.
Nella mappa dovranno essere riportate le posizioni previste delle costruzioni in progetto, nonché la localizzazione di eventuali pozzi per l'approvvigionamento di acqua potabile (200 m. se pozzi pubblici, 50 m. se privati).
Per gli interventi produttivi in zona agricola (aziende agricole) dovrà altresì essere prodotta una planimetria in scala catastale con l'individuazione dei mappali in proprietà e di quelli in affitto, con relativa indicazione della coltura in atto
- **Estratto della cartografia del P.R.G.C** dell'area interessata dall'intervento, estesa ad una zona circostante di almeno m. 250, debitamente aggiornata con le modifiche intervenute sul territorio, nonché degli eventuali altri strumenti urbanistici esecutivi;
Per gli interventi ubicati in centro storico dovranno essere prodotti estratti cartografici e vincoli dello "*Sviluppo del Centro Storico*" con evidenziazione del lotto oggetto di intervento, oltre che all'estratto della tavola di piano della zona normativa di appartenenza nel quale figuri l'indicazione dell'area di intervento.
- **Planimetria** in scala adeguata (1:500 o 1:200) dell'area interessata alla edificazione e sue immediate vicinanze desunte dalla mappa catastale aggiornata, contenente:
 - indicazione del "nord" geografico;
 - sistemazione prevista delle aree libere con indicazione delle recinzioni e dei relativi ingressi pedonale e/o carraio, elementi di arredo ed ogni altro elemento atto a definire i rapporti formali e funzionali con l'ambiente circostante;
 - quote planimetriche relative alle dimensioni di tutti i manufatti esistenti e previsti, le loro distanze reciproche, dai confini di proprietà, da pareti finestrate, dalle strade, corsi d'acqua, ferrovia, e qualsiasi altro elemento;
 - tracciati delle reti infrastrutturali (acquedotto, fognatura, illuminazione, fosse imhoff, pozzi perdenti e/o manufatti di trattamento di depurazione o di stoccaggio di liquami ecc.);
 - per i terreni con pendenza accentuata o molto variabile: piano quotato od a curve di livello con congruo numero di sezioni;
 - indicazione degli spazi destinati a verde e parcheggio privato e relativa dotazione vegetativa ed arborea in relazione all'intervento proposto, in conformità con quanto prescritto dalle norme di attuazione del P.R.G.C. vigente;
 - per le recinzioni su strada o altro spazio pubblico, occorrono uno o più sezioni in senso ortogonale alla strada, comprendenti l'intera sede strada e sue pertinenze;
 - per gli interventi produttivi in zona agricola (aziende agricole) dovrà altresì essere prodotta una planimetria dimostrativa di quanto prescritto dall'art. 86 delle norme di attuazione del P.R.G.C. vigente in relazione alla piantumazione una tantum di nuove essenze arboree o arbustive in percentuale rispetto alla Superficie Aziendale di cui all'art. 63 del medesimo P.R.G.C.;
- **Piante** in scala 1:100 di tutti i piani, sottotetto compreso qualora raggiungibile da scala;
(la scala 1:50 è ammessa solo quando non sia possibile la rappresentazione esauriente al 100 o quando ciò sia specificatamente prescritto, mentre la scala 1:200 potrà, invece, essere utilizzata per la rappresentazione di strutture di grandi dimensioni, quando la semplicità e la ripetitività degli elementi costitutivi lo consiglino)
Nella rappresentazione dovranno essere riportati i seguenti elementi:
 - indicazione del "nord" geografico";

- titolo indicativo della rappresentazione (es. piano terreno, piano primo, sezione A-A-, Prospetto ovest, ecc...)
- quotatura completa ed accurata sia esterna che interna;
- quotatura delle aperture esterne ed interne, con indicazione della luce libera netta (le dimensioni possono, in alternativa, essere indicate sull'asse mediano indicato in pianta, larghezza / altezza);
- indicazione delle destinazioni d'uso esistenti e/o in progetto di ogni singolo vano (riferimento ad Art. 103 "usi" delle norme di attuazione del P.R.G.C. vigente);
I vani ubicati al piano sottotetto, che non rispettano i requisiti minimi di cui al D.M. 05/07/1975 e/o le normative locali, potranno avere esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso: "*locale non abitabile ad uso sgombero / ripostiglio / solaio*";
- indicazione delle altezze nette interne di ogni singolo locale; in tutti i locali a soffitto inclinato dovrà essere indicata l'altezza media, risultante dal rapporto fra volume netto a superficie netta;
- indicazione, su apposita tabella rappresentata a margine delle singole piante, del rispetto del rapporto superficie aerilluminata superficie utile di pavimento di ciascun vano, al fine dell'ossequio di quanto prescritto dal DM 05/07/1975.

Per gli interventi ricadenti in area di "*centro storico*" l'elaborato grafico dovrà altresì contenere:

- pianta con l'indicazione della protezione degli orizzontamenti;
 - pianta dei tetti dell'edificio oggetto dell'intervento e di quelli adiacenti.
- **Sezioni** significative in scala 1:100 in numero sufficiente a rappresentare le opere in progetto (con un minimo di 2), di cui una sul vano scala, estese al suolo su cui poggia la costruzione, quotato nei punti salienti, avendo cura di evidenziare l'andamento originario del terreno e quello modificato in seguito all'intervento; le quote dovranno essere riferite al caposaldo di cui alla planimetria in scala 1:200 o 1:500;
Le sezioni dovranno contenere l'indicazione delle altezze nette dei singoli piani, dei parapetti, delle aperture ed i profili del terreno naturale e sistemato; per i locali a soffitto inclinato dovranno essere specificate altezze minime, massime e medie.
Per la rappresentazione in scala diversa vale quanto indicato al punto 3 precedente.
Per gli interventi ricadenti in area di "*centro storico*" la rappresentazione dovrà altresì contenere:
- sezioni delle eventuali parti vincolate;
 - sezioni in scala maggiore di eventuali particolari di valore architettonico o ambientale
 - strisciata a tutto sviluppo in altezza, in scala 1:20 con indicazione dei particolari caratterizzanti illustrati graficamente e nella relazione dettagliata, completa delle indicazioni sulle tinteggiature esterne.
- **Prospetti** in scala 1:100 o altra scala secondo quanto riferito al punto 3, di tutti i fronti, esattamente riferiti all'altimetria del suolo, estesi anche ai fabbricati confinanti.
I prospetti dovranno inoltre contenere le indicazioni dei materiali di finitura, le colorazioni degli elementi rappresentativi e le rappresentazioni grafiche di tutti gli elementi (ringhiere, serramenti, mattoni a vista, zoccolatura, ecc.).
Per gli interventi ricadenti in area di "*centro storico*" l'elaborato grafico dovrà altresì contenere la rappresentazione in scala maggiore di eventuali particolari di valore architettonico o ambientale e una "strisciata" a tutto sviluppo in altezza in scala 1:20 con indicazione dei particolari caratterizzanti illustrati graficamente e nella relazione dettagliata, completa delle indicazioni sulle tinteggiature esterne.
- **Particolari costruttivi** in scala adeguata agli elementi da rappresentare.
I particolari illustrano gli eventuali elementi decorativi ed indicano i materiali, le finiture, i colori, ecc.
Per gli interventi ricadenti in area di "*centro storico*" l'elaborato grafico dovrà altresì contenere la rappresentazione in scala maggiore di eventuali particolari di valore architettonico o ambientale

- **Documentazione fotografica** dell'area e/o degli immobili oggetto di intervento e di quelli confinanti, anche se di altra proprietà.
In caso di interventi aventi forte impatto ambientale a causa delle dimensioni proprie o per le caratteristiche storiche, artistiche o ambientali del contesto in cui si collocano, occorre produrre una simulazione fotografica del progetto sovrapposto alla situazione esistente.
Per gli interventi ricadenti in area di "*centro storico*" dovrà essere prodotta una documentazione fotografica esauriente dell'edificio per il prospetto esterno ed eventualmente per particolari (balconi, portali, cornicioni, ecc.) e per affacci interni, gallerie, scale, ecc. degli edifici adiacenti e di quello prospettante o di quelli prospettanti; dovrà inoltre riguardare anche eventuali particolari di valore architettonico o ambientale, parti di fabbricato vincolate ed ogni significativo particolare necessario ad una migliore individuazione del progetto.
Quando sia possibile, saranno gradite le foto aeree o visioni assonometriche o prospettive complessive.

INTERVENTI SULL'ESISTENTE

Per interventi riguardanti edifici esistenti, le tavole degli elaborati progettuali devono essere suddivise in tre gruppi:

1. Tavole di Rilievo ("R");
2. Tavole di Progetto ("P")
3. Tavole Comparative ("C");

Le Tavole dovranno essere confezionate secondo i criteri specificati nel punto 3 precedente e dovranno essere numerate in maniera evidente ed immediatamente individuabili con i simboli 1R, 2R, 3R ecc. per le tavole di rilievo, 1P, 2P, 3P, ecc. per quelle di progetto e 1C, 2C, 3C, ecc. per le tavole comparative, avendo cura che la tavola 1R corrisponda alla 1C ed alla 1P, la 2R corrisponda alla 2C ed alla 2P e così via.

Le tavole eventualmente non necessarie dei gruppi "C" o "P" devono risultare mancanti e non si dovrà, quindi, seguire la numerazione, essendo fondamentale la corrispondenza dei numeri nelle varie fasi della rappresentazione grafica. Eventuali tavole aggiuntive, rispetto a quelle "R" e "C", devono seguire la numerazione del rispettivo gruppo.

La tavola contenente la planimetria nelle varie scale, gli estratti di mappa e di P.R.G., qualora costituisca una tavola a parte, dovrà genericamente essere denominata "*Planimetrie*" ed il numero di distinzione, qualora non abbia evoluzioni progettuali, non dovrà più essere utilizzato.

Le Tavole di Rilievo "R" dovrà riportare la situazione esistente in conformità con quanto legittimato da titoli abilitativi depositati agli atti dell'Ufficio; in caso contrario dovrà essere preventivamente presentata istanza in sanatoria.

Le Tavole Comparative "C" dovranno evidenziare in maniera chiara gli interventi di demolizione, ricostruzione, introduzione di nuovi elementi, ampliamenti, mediante l'uso di colorazioni degli standards UNI (giallo per le demolizioni e rosso per le opere in progetto) oppure mediante l'uso di opportune ratature definite con relativa esplicazione.

VARIANTI

Le varianti ai titoli abilitativi dovranno essere redatte secondo il principio sopra esposto, mantenendo rigorosamente la numerazione e la corrispondenza delle tavole, avendo cura di far seguire ai numeri le sigle V1 per la variante n. 1, V2 per la variante n. 2, ecc.

Nello specifico sarà sufficiente la presentazione delle sole Tavole Comparative ("C") e di Progetto "P" senza la necessità di dover produrre la tavola del progetto approvato in quanto già agli atti dell'Ufficio.

Le tavole Comparative ("C") nello specifico, dovranno essere redatte utilizzando le specifiche colorazioni stabilite dalle norme UNI; in particolare:

RAPPRESENTAZIONE	COLORE	INTERVENTO
DEMOLIZIONI	GIALLO	demolizione
COSTRUZIONI	ROSSO	nuova costruzione
VAR_COSTRUZIONI	AZZURRO	rinuncia a costruzioni autorizzate
VAR_DEMOLIZIONI	VERDE	rinuncia e demolizioni autorizzate

SANATORIE

Per pratiche di sanatoria, le tavole degli elaborati progettuali devono essere suddivise in tre gruppi:

1. Tavole Situazione autorizzata
2. Tavole Stato di Fatto (Rilievo della situazione esistente)
3. Tavole Comparative (“C”)

Le Tavole dovranno essere confezionate secondo i criteri specificati nel punto 3 precedente.

Per le colorazioni da utilizzare per le tavole Comparative (“C”) si rimanda al punto precedente “Varianti”

Fossano, lì 18 dicembre 2018

IL DIRIGENTE
(Dott. Massimo NARDI)

(f.to in originale)