



COMUNE DI ORBETELLO

(Prov. di Grosseto)

Via Don Carlo STEEB, 1 58015

tel. 0564/861111

fax.0564/860648

C.F.82001470531

P.I.00105110530

e-mail. urbedi@tiscalinet.it

4°SETTORE-EDILIZIA E URBANISTICA

U.O. 2 - EDILIZIA PRIVATA

DOCUMENTAZIONE NECESSARIA DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA::

1. Elaborati grafici di progetto, a firma di progettista abilitato, predisposti nel classico formato da 21x29,7 (A4) a 21x31 o ad esso ridotti mediante piegatura, nei quali dovranno essere rappresentati:
 - a) Planimetria generale in scala 1:25000 con riportata l'ubicazione puntiforme dell'intervento;
 - b) Planimetria catastale aggiornata in scala originale, con riportato, nelle particelle catastali interessate, i manufatti oggetto della richiesta di c.e.;
 - c) Estratto cartografico del P.R.G. vigente con riportata l'ubicazione puntiforme dell'intervento;
 - d) Planimetria particolare in scala 1:500 o 1:200 dove vengano rappresentati: il lotto ed i confini di proprietà, gli edifici ed i manufatti esistenti sia all'interno del lotto, sia nei lotti limitrofi, le infrastrutture tecniche esistenti e da realizzare, gli edifici ed i manufatti oggetto di intervento o di nuova realizzazione con le distanze dai confini di proprietà, dalle strade e dalle costruzioni esistenti, le quote planimetriche ed altimetriche sia del lotto interessato che degli spazi pubblici prospicienti, riferite a punti fissi facilmente identificabili e stabili nel tempo, le strade interne ed esterne al lotto, i percorsi pedonali, i parcheggi pubblici e privati, gli elettrodotti di alta tensione, i corsi d'acqua e tutti gli altri elementi che possono condizionare la progettazione ai fini del rispetto delle distanze e delle altezze (ALTEZZE EDIFICI ADIACENTI, PARETI FINESTRATE, CIGLI STRADALI E FERROVIARI, CORSI D'ACQUA PUBBLICA, LINEE ELETTRICHE AEREE, SERVITU' PUBBLICHE, ECC.), le sistemazioni esterne delle aree a giardino e delle alberature a medio ed alto fusto;
 - e) Piante delle fondazioni, di tutti i piani entroterra e di tutti i piani fuori terra, compresa la copertura, in scala 1:100 o 1:50, con riportate tutte le quote esterne ed interne atte ad indicare le dimensioni di ciascun vano, l'ingombro di tutte le parti del fabbricato, le altezze di ciascun piano, le altezze in gronda, gli spessori delle strutture portanti, le dimensioni delle aperture verso l'esterno e le destinazioni d'uso di tutti i vani compresi quelli accessori, l'indicazione dei vani abitabili con le verifiche dei rapporti aero-illuminanti;
 - f) sezioni nella scala minima 1:100 in numero e posizioni sufficienti a fornire una completa rappresentazione altimetrica dell'edificio o dell'unita' immobiliare interessata dal progetto, con l'indicazione dell'altezza interna netta di ciascun piano nonché delle altezze minime e massime di eventuali porzioni con copertura inclinata, lo spessore dei solai, le quote dei singoli piani rispetto al piano di campagna e le altezze esterne totali dell'edificio. Nel caso di nuove costruzioni o di interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino modifiche della sagoma dell'edificio, le sezioni dovranno contenere gli ulteriori elementi atti a rappresentare i rapporti altimetrici con le aree scoperte e gli edifici contigui. Potrà ammettersi una rappresentazione grafica semplificata delle sezioni, con la sola indicazione

delle altezze interne, nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente di modesta entità e riferiti a singole unità immobiliari, per loro natura non suscettibili di comportare modificazioni della sagoma. Dovranno essere rappresentate anche le fondazioni da realizzare;

- g) Prospetti dell'edificio nella scala minima 1:100 con indicazione dettagliata dei materiali previsti dal progetto. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, potrà omettersi la rappresentazione dei prospetti che non siano interessati da modifiche. sempre per detti interventi, quando i medesimi siano di modesta entità e riferiti a singole unità immobiliari, potrà ammettersi che la rappresentazione sia limitata alla porzione di prospetto interessata dall'intervento, fermo restando, in ogni caso, l'obbligo di fornire una idonea rappresentazione delle facciate mediante documentazione fotografica. Quando trattasi di edifici costruiti in aderenza, i prospetti dovranno rappresentare anche gli edifici contermini;
- h) Planimetria particolare in scala 1:500 o 1:200 dove vengono rappresentati gli schemi di progetto delle reti tecnologiche all'esterno dell'edificio comprese le modalità di smaltimento delle acque reflue prodotte dall'impianto igienico-sanitario, le macchine, le apparecchiature, i contatori ed ogni altro elemento tecnico. In detta planimetria dovranno essere riportati gli schemi delle fognature da realizzare e di quelle eventualmente esistenti, con l'ubicazione dei pozzetti di ispezione, degli allacci alla fognatura pubblica, delle fosse settiche tipo IMHOFF, delle vasche di fitodepurazione, delle sub-irrigazioni e di qualsiasi altro tipo di impianto di depurazione eventualmente da realizzare; per l'impianto di depurazione, sia che si tratti di fossa settica tipo IMHOFF, di depuratore biologico o di impianto di fitodepurazione, dovrà essere allegato apposito progetto dettagliato, in scala adeguata, comprendente piante e sezioni, se trattasi di struttura interrata, con aggiunta dei prospetti se trattasi di struttura fuori terra. Dovrà essere inoltre specificata la destinazione del refluo depurato.
- i) Particolari architettonici di progetto in scala 1:20, con il dettaglio dei materiali e delle finiture, delle recinzioni, dei muri di cinta, delle cancellate e di tutti gli altri elementi a filo strada;
- j) Progetti relativi agli impianti tecnici dell'edificio fermo restando che, nei casi in cui sono richiesti, i progetti esecutivi ai sensi della Legge n.46/90 e successive integrazioni e modificazioni, dovranno essere presentati al Responsabile del procedimento prima dell'inizio dei lavori.

In caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, gli elaborati grafici, così come sopra descritti, dovranno rappresentare:

- Ø il rilievo edilizio quotato dello stato di fatto dell'edificio, con l'indicazione dettagliata della consistenza, dello stato di conservazione e della destinazione d'uso delle singole parti, la precisa indicazione degli atti amministrativi risultanti dall'Archivio Comunale che legittimano lo stato di fatto dichiarato;
 - Ø lo stato della costruzione dopo le modifiche da apportare;
 - Ø lo stato sovrapposto con evidenziati con il colore giallo gli elementi da demolire e con il colore rosso quelli da realizzare.
- 2) Relazione tecnica che illustri la fattibilità tecnico-urbanistica dell'intervento oggetto della richiesta di c.e., i dati catastali relativi ai terreni e/o alle unità immobiliari interessate dagli interventi, la descrizione degli immobili interessati dagli interventi con i riferimenti degli atti autorizzatori che rendono legittimo lo stato attuale delle costruzioni, la descrizione delle opere da eseguire con particolare riguardo alle scelte progettuali ed ai materiali utilizzati;
 - 3) relazione sull'applicazione della Legge n.122/89, con la dimostrazione della disponibilità delle aree per parcheggi privati e relativi calcoli;
 - 4) schema grafico-analitico con i calcoli dettagliati delle superfici e dei volumi v.p.p. e la dimostrazione del rispetto delle superfici e/o volumi massimi consentiti;

- 5) calcoli delle superfici illuminanti con la precisa dimostrazione del rispetto dei rapporti illuminometrici tra la superficie utile dei vani e la superficie finestrata illuminante, stabiliti dalle norme igienico-sanitarie vigenti;
- 6) relazione Legge n.13/89 e successive integrazioni e modificazioni che dimostri la conformità e/o l'adeguamento delle strutture oggetto degli interventi alla normativa vigente per il superamento delle barriere architettoniche;
- 7) documentazione fotografica ampia e panoramica in originale della zona oggetto di intervento e/o di tutti i fronti dell'edificio se trattasi di interventi su edificio esistente, comprensiva di planimetria con indicati i punti di ripresa fotografica.
- 8) relazione geologico-geotecnica a firma di professionista abilitato;
- 9) Nulla-osta rilasciato dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici per le provincie di Siena e Grosseto nel caso in cui l'immobile interessato dagli interventi sia stato oggetto di notifica della dichiarazione di cui all'art.13 del D.Lgs. n.42/2004 (ex artt. 2 e 3 Legge n.1089/39) E ai sensi dell'art.15 dello stesso Decreto Legislativo;
- 10) Nulla-osta rilasciato dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Soprintendenza archeologica per la Toscana, nel caso in cui le opere da eseguire ricadano in area sottoposta a tutela storico-archeologica ai sensi dell'art.10 del D.Lgs. n.42/2004 (ex artt.1, 2 e 5 della Legge n. 1089/39);
- 11) Nulla-osta rilasciato dall'Amministrazione Provinciale, Ufficio difesa del suolo – Vincolo Idrogeologico, nel caso in cui le opere da eseguire ricadano in area sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30.12.1923 n.3267;
- 12) Nulla-osta dell'ente proprietario della strada qualora gli interventi compresi nel progetto interessino e/o siano adiacenti alle aree di pertinenza della stessa e comunque in tutti i casi in cui sia necessaria l'acquisizione di tale n.o. ai sensi del D.Lgs. 30/04/92 n.285 (Nuovo Codice della Strada);
- 13) Dimostrazione del titolo reale a richiedere la concessione edilizia o l'autorizzazione edilizia, attraverso uno dei seguenti atti da produrre in carta semplice:
 - Ø copia dell'atto di compravendita relativo all'immobile interessato;
 - Ø copia della dichiarazione di successione con l'individuazione catastale dell'immobile interessato, qualora il titolo derivi da successione ereditaria;
 - Ø dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 28.12.2000 N.445 e successive integrazioni e modificazioni (allegando copia fotostatica di un documento di identità oppure sottoscrivendo la stessa dichiarazione davanti al funzionario responsabile del procedimento). La dichiarazione dovrà riportare anche la precisa individuazione catastale dell'immobile interessato.

Interventi per i quali è prescritta l'autorizzazione ai sensi dell'art.146 del D.Lgs. n.42/2004 (ex art.7 della Legge n.1497/39)

Se l'intervento oggetto della domanda di concessione o autorizzazione edilizia ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 (ex Legge n.1497/39), la documentazione di cui ai punti 1), 2), 3) e 5) dovrà essere prodotta in n. 5 copie, altrimenti ne occorreranno soltanto 3.

Interventi su edifici tutelati da vincolo storico – monumentale (ex Legge 1089/39)

In caso di interventi su immobili notificati ai sensi dell'art.15 del D.Lgs. n.42/2004 (ex artt. 2 e 3 della Legge n.1089/39) e/o dichiarati di valore storico, culturale ed architettonico dagli strumenti urbanistici comunali vigenti, la progettazione di cui ai punti 1) e 2), nonché la documentazione di cui al punto 4), dovrà documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il

valore degli immobili stessi e dimostrare la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione degli elementi suddetti. Oltre alla documentazione di cui sopra, alla richiesta di concessione dovrà essere allegato:

DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' DI CUI ALL'ART.9 DELLA L.R. N.52/99.

- 1) Relazione tecnica redatta secondo gli schemi disponibili presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune, a firma di progettista abilitato, che asseveri ai sensi dell'art.9 comma1 della L.R. n.52/99, la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie vigenti. Nell'asseverazione il tecnico progettista dovrà attestare l'avvenuta acquisizione dei necessari nulla-osta in relazione al tipo di intervento. La relazione, oltre a quanto sopra, dovrà descrivere la consistenza degli edifici interessati dagli interventi con i riferimenti agli atti autorizzatori che rendono legittimo lo stato attuale delle costruzioni, la descrizione dettagliata degli interventi da eseguire e dei materiali da utilizzare.
- 2) Elaborati grafici di progetto, a firma di progettista abilitato, predisposti nel classico formato da 21x29,7 (A4) a 21x31 o ad esso ridotti mediante piegatura, contenenti:
 - Ø Planimetria generale in scala 1:25.000 con riportata l'ubicazione puntiforme dell'intervento;
 - Ø Planimetria catastale aggiornata con riportate, nelle particelle catastali interessate, le opere oggetto della D.I.A.;
 - Ø Estratto cartografico del P.R.G. vigente con riportata l'ubicazione puntiforme dell'intervento;
 - Ø Planimetria particolare in scala 1:500 o 1:200 dove vengano rappresentati i confini di proprietà, gli edifici ed i manufatti esistenti, le infrastrutture tecniche esistenti e da realizzare, gli edifici ed i manufatti oggetto di intervento o di nuova realizzazione con le distanze dai confini di proprietà, dalle strade e dalle costruzioni esistenti, le quote planimetriche ed altimetriche sia del lotto interessato che degli spazi pubblici prospicienti, riferite a punti fissi facilmente identificabili e stabili nel tempo, le strade interne ed esterne al lotto, i percorsi pedonali, i parcheggi pubblici e privati, gli elettrodotti di alta tensione, i corsi d'acqua e tutti gli altri elementi che possono condizionare la progettazione ai fini del rispetto delle distanze e delle altezze (ALTEZZE EDIFICI ADIACENTI, PARETI FINESTRATE, CIGLI STRADALI E FERROVIARI, CORSI D'ACQUA, SERVITU' PUBBLICHE, ECC.), le sistemazioni esterne delle aree a giardino e delle alberature a medio ed alto fusto;
 - Ø Planimetria particolare in scala non superiore a 1:500 o 1:200 dove vengono rappresentati gli schemi di progetto delle reti tecnologiche all'esterno dell'edificio comprese le modalità di smaltimento delle acque reflue prodotte dall'impianto igienico-sanitario, le macchine, le apparecchiature, i contatori ed ogni altro elemento tecnico. In detta planimetria dovranno essere riportati gli schemi delle fognature da realizzare e di quelle eventualmente esistenti, con l'ubicazione dei pozzetti di ispezione, degli allacci alla fognatura pubblica, delle fosse settiche tipo IMHOFF, delle vasche di fitodepurazione, delle sub-irrigazioni e di qualsiasi altro tipo di impianto di depurazione eventualmente da realizzare; per l'impianto di depurazione, sia che si tratti di fossa settica tipo IMHOFF, di depuratore biologico o di impianto di fitodepurazione, dovrà essere allegato apposito progetto dettagliato, in scala adeguata, comprendente piante e sezioni, se trattasi di struttura interrata, con aggiunta dei prospetti se trattasi di struttura fuori terra. Dovrà essere inoltre specificata la destinazione del refluo depurato.
 - Ø rilievo dello stato di fatto, in caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, in scala 1:100 o 1:50 con rappresentate le piante relative a tutti i piani comprese le coperture, almeno due sezioni ortogonali tra loro ed i prospetti di tutti i fronti dell'edificio oggetto degli

interventi. Tale rilievo deve essere completo di tutte le quote planimetriche ed altimetriche e dell'indicazione degli atti amministrativi risultanti dall'Archivio Comunale che legittimano lo stato di fatto dichiarato;

- Ø disegni delle opere da realizzare in scala 1:100 o 1:50, se trattasi di nuova realizzazione o dello stato di progetto, in caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, con piante, sezioni e prospetti completi di quote interne ed esterne atte ad indicare le dimensioni di ciascun vano, l'ingombro di tutte le parti del fabbricato, le altezze di ciascun piano, le altezze in gronda e le aperture di facciata. Dovranno essere indicate le destinazioni d'uso di tutti i vani compresi quelli accessori, i vani abitabili con le verifiche dei rapporti aero-illuminanti;
 - Ø Particolari architettonici di progetto in scala 1:20, con il dettaglio dei materiali e delle finiture, delle recinzioni, dei muri di cinta, delle cancellate e di tutti gli altri elementi a filo strada;
 - Ø Progetti relativi agli impianti tecnici dell'edificio fermo restando che, nei casi in cui sono richiesti, i progetti esecutivi ai sensi della Legge n.46/90 e successive integrazioni e modificazioni, dovranno essere presentati al Responsabile del procedimento prima dell'inizio dei lavori.
- 3) documentazione fotografica ampia e panoramica, in originale, dell'area interessata dalle opere da realizzare, o di tutti i fronti della costruzione, se trattasi di interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- 4) Dimostrazione del titolo reale a presentare la Denuncia di inizio attività, attraverso uno dei seguenti atti da produrre in carta semplice:
- Ø copia dell'atto di compravendita relativo all'immobile interessato;
 - Ø copia della dichiarazione di successione con l'individuazione catastale dell'immobile interessato, qualora il titolo derivi da successione ereditaria;
 - Ø dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa ai sensi dell'art.47 del DPR 28.12.2000 n. 445 e successive integrazioni e modificazioni (allegando copia fotostatica di un documento di identità oppure sottoscrivendo la stessa dichiarazione davanti al funzionario responsabile del procedimento). La dichiarazione dovrà riportare anche la precisa individuazione catastale dell'immobile interessato.
- 5) schema grafico-analitico con i calcoli dettagliati delle superfici e dei volumi v.p.p. dello stato di fatto e dello stato di progetto, con la dimostrazione del rispetto delle superfici e/o volumi massimi consentiti.
- 6) calcoli delle superfici illuminanti con la precisa dimostrazione del rispetto dei rapporti illuminometrici tra la superficie utile dei vani e la superficie finestrata illuminante, stabiliti dalle norme igienico-sanitarie vigenti;
- 6) per gli edifici dichiarati di particolare interesse storico dagli strumenti urbanistici comunali vigenti e/o adottati, dovrà essere presentata idonea documentazione storica riferita alle caratteristiche ed alle destinazioni d'uso della costruzione nel tempo, necessaria a giustificare le scelte ed i criteri adottati nell'elaborazione del progetto. Quest'ultimo dovrà evidenziare le caratteristiche tipologiche e strutturali che qualificano il valore della costruzione nonché dimostrare la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione delle suddette caratteristiche.

La documentazione di cui ai punti 1) e 2) dovrà essere prodotta in duplice copia.