



COMUNE DI BORGONE SUSA

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

UFFICIO TECNICO

OGGETTO: DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE A CORREDO DELLE PRATICHE EDILIZIE

Descrizione della documentazione	Quando presentarla
ESTRATTO CATASTALE estratto della mappa catastale esteso ad un'area di almeno 100 mt. circostanti la proprietà del richiedente con indicazione: - dell'orientamento; - della scala della mappa - foglio e numero di mappa dell'area di proprietà del richiedente con colorazione verde - del fabbricato oggetto di Permesso a Costruire con colorazione rossa	Sempre
P.R.G.C. estratti degli elaborati del P.R.G.C. e degli eventuali strumenti urbanistici esecutivi con tutte le informazioni e le prescrizioni significative per l'area d'intervento indicando con colorazione rossa il fabbricato oggetto di ristrutturazione e colorazione verde i terreni di proprietà.	Sempre
PLANIMETRIA GENERALE DEL LOTTO planimetria scala 1:200 estesa a tutta la proprietà del richiedente, tale da comprendere lo stato dei luoghi, con indicazione delle distanze dai confini di proprietà, dalle costruzioni limitrofe e dagli spazi pubblici, larghezze delle strade di accesso al lotto, indicazione delle condotte atte allo smaltimento delle acque luride e acque bianche con indicazione di caditoie o fossi per lo scolo delle acque superficiali e indicazione dei tracciati delle tubazioni di acqua potabile, posizione contatore della luce ed eventuale contatore gas; le opere in progetto dovranno essere evidenziate con colorazione rossa	Nuove costruzioni Ampliamenti Ristrutturazioni con mutamenti di destinazione d'uso
PIANO DI CAMPAGNA nel caso di modificazioni del piano di campagna dovrà essere prevista una planimetria in scala 1:200 che evidenzi le zone oggetto di movimento terra con indicazione delle quote attuali ed in progetto, la planimetria dovrà rappresentare in rosso i riporti ed in giallo per gli sterri	Modificazioni del piano di campagna
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA documentazione fotografica di tutti i lati del fabbricato o dell'area dell'intervento, con riferimento al contesto insediativo adiacente; • simulazione fotografica dell'inserimento del progetto nella situazione esistente nel caso di interventi aventi forte impatto per le dimensioni proprie o per le caratteristiche storiche, artistiche o ambientali del contesto in cui si collocano	Sempre
TABELLA CALCOLI tavola riepilogativa dei calcoli con l'indicazione di tutte le superfici dei locali, distinguendo le superfici residenziali da	Modifiche interne

quelle non residenziali, indicazione della superficie oggetto di trasformazione d'uso.	
PARAMETRI URBANISTICI Verifica della superficie coperta, del volume, dell'altezza	Quando oggetto di modificazione
PIANTE piante quotate dello stato attuale e del progetto in scala 1:100 di tutti i piani, compreso il sottotetto nel caso in cui esso sia raggiungibile con scala fissa, con indicazione della destinazione d'uso dei locali e la loro superficie utile con l'indicazione della verifica aereoilluminante; indicazione della posizione dei sanitari all'interno dei bagni.	Nel caso in cui gli interventi in progetto comportino modifiche interne.
PROSPETTI prospetti di tutti i quattro lati del fabbricato con evidenziazione delle parti oggetto di modifica e indicazione dei materiali previsti dal progetto; i prospetti dovranno rappresentare anche il terreno circostante o eventuali recinzioni; nel caso in cui vi sia un terreno non perfettamente piano dovrà essere prevista una quotatura esterna del fabbricato rispetto al piano di gronda	In caso di modifica dei prospetti
BARRIERE ARCHITETTONICHE relazione a firma del progettista ai sensi della legge 09.01.1989 n.13 con relativo elaborato grafico allegato	In caso di ristrutturazione dell'immobile o ampliamento o nuova costruzione.
RELAZIONE RISPARMIO ENERGETICO ai sensi del D.lgs 192/2005 e s.m.i. deve essere prodotta una relazione tecnica di progetto attestante la rispondenza alle prescrizioni per il contenimento del consumo di energia degli edifici e dei relativi impianti termici	Oltre agli interventi di ampliamento e nuova costruzione deve essere presentata anche in caso di ristrutturazione dell'impianto di riscaldamento quando si interviene su almeno due elementi su tre del sistema. Gli elementi dell'impianto sono il generatore (caldaia, pompa di calore, stufa), i tubi di distribuzione e i terminali (radiatori, fancoil, spit etc.). Interventi che coinvolgono una superficie inferiore o uguale al 25 per cento della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio e/o consistono nella nuova installazione, nella ristrutturazione di un impianto termico asservito all'edificio o di altri interventi parziali, ivi compresa la sostituzione del generatore. In tali casi i requisiti di prestazione energetica richiesti si applicano ai soli componenti edilizi e impianti oggetto di intervento, e si riferiscono alle loro relative caratteristiche termo-fisiche o di efficienza.

<p>CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Se l'intervento è soggetto al versamento del contributo di costruzione ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 è necessario che sia prodotto modello ex DM 801/77 e tabella indicando le nuove superfici residenziali, le superfici non residenziali chiuse e le superfici non residenziali aperte; • Nel caso di interventi su fabbricati esistenti che non prevedano la demolizione e ricostruzione di edifici plurifamiliari deve essere allegato computo metrico estimativo redatto utilizzando il prezzario opere pubbliche Regione Piemonte, <p>ESENZIONE CONTRIBUTO IMPRENDITORI AGRICOLI</p> <ul style="list-style-type: none"> • Se l'intervento da realizzare ricade in zona agricola e si vuole ottenere il Permesso di Costruire a titolo gratuito è necessario che siano effettuate le verifiche di possesso dei requisiti di imprenditore agricolo Professionale, così previsto dalla Deliberazione della Giunta Regionale 22 dicembre 2016, n. 15-4452 Guida all'accertamento dei requisiti delle figure professionali in agricoltura di cui alla DGR n. 107-1659 del 28 novembre 2005 – e s.m.i.. 	<p>Casi in cui non è necessario versare il contributo di costruzione:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole per le esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari; b) Per la realizzazione di autorimesse quando siano nel limite di 10 mq/mc di costruzione. <p>Negli altri casi è necessario presentare la documentazione a corredo della pratica edilizia.</p>
<p>IMPIANTI</p> <p>Se il progetto prevede l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti, ai sensi dell'art. 5 del D.M. 37/2008 deve essere redatto un progetto a firma del responsabile tecnico dell'impresa installatrice così come previsto dall'art. 7 del D.M. 37/2008 costituito almeno dallo schema dell'impianto da realizzare, inteso come descrizione funzionale ed effettiva dell'opera da eseguire eventualmente integrato con la necessaria documentazione tecnica attestante le varianti introdotte in corso d'opera.</p> <p>Mentre è redatto da un professionista iscritto agli albi professionali secondo le specifiche competenze tecniche richieste, se rientra in nelle casistiche dell'art. 5 del D.M. 37/2008.</p>	<p>Se il progetto prevede l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti</p>
<p>PARCHEGGI</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tutti gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia con incremento di superficie agibile e Ristrutturazione Urbanistica, con esclusione della Ra(centro storico), debbono prevedere idonei spazi coperti e non, nelle aree di pertinenza nella misura non inferiore a 10 mq. ogni 100 mc. di volume. 	<p>Nuove costruzioni, ampliamenti e incremento della superficie agibile.</p>

<p>RELAZIONE GEOLOGICA</p> <ul style="list-style-type: none"> L'intervento in progetto prevedendo interventi che riguardino opere di cui al punto 6.1.1 delle NTC 2018 (e cioè opere di fondazione, opere di sostegno, opere in sotterraneo, opere e manufatti di materiali sciolti naturali, fronti di scavo, miglioramento e rinforzo dei terreni e degli ammassi rocciosi, consolidamento dei terreni interessanti opere esistenti, nonché valutazione della sicurezza dei pendii e fattibilità di opere che hanno riflessi su grandi aree) è necessario produrre relazione geologica. <p>Nelle aree classificate in classe IIIb2 e IIIb3 e III b4 della Carta di Sintesi Geomorfologica in assenza od in presenza di opere realizzate per la messa in sicurezza del sito sono consentiti gli interventi prescritti dalla D.G.R. 07.04.2014, n. 64-7417, con particolare riferimento all'operatività edilizia definita al punto 7.1 "Interventi edilizi ammessi per classi di sintesi" e relativa tabella riepilogativa riportata nell'allegato A della DGR stessa".</p>	
<p>FOGNATURA</p> <p>Per l'esecuzione dei lavori di allacciamento alla fognatura comunale è necessario procedere con separata istanza alla richiesta di autorizzazione. Sulla tavola di progetto devono essere indicati in rosso i tracciati della condotta fognaria e dei relativi pozzetti di ispezione.</p>	<p>Se l'intervento prevede l'allacciamento alla fognatura o se sono previsti interventi di ristrutturazione, ampliamento o nuova costruzione.</p>
<p>SCARICHI NON IN FOGNATURA</p> <ul style="list-style-type: none"> Se l'immobile non prevede l'allacciamento alla fognatura in quanto essa risulta presente a distanza superiore a 100 metri dalla proprietà dovrà essere presentata apposita istanza per autorizzazione allo scarico reflui non in fognatura (D.Lgs 152/06 e L.R. 13/90), accompagnato dalla necessaria documentazione ed in particolare da relazione di dimensionamento dell'impianto di trattamento, da relazione geologico – tecnica che dimostri la compatibilità dell'impianto in progetto con le caratteristiche dei suoli e dei corsi d'acqua ricettori, dal progetto dell'impianto 	<p>Se l'intervento prevede l'allacciamento alla fognatura o se sono previsti interventi di ristrutturazione, ampliamento o nuova costruzione.</p>
<p>DISTANZE DAI CONFINI DEROGHE</p> <ul style="list-style-type: none"> Se l'intervento prevede l'ampliamento/nuova costruzione a distanza inferiore di metri cinque dal confine è possibile la costruzione a distanza inferiore o su confine secondo Codice Civile quando intercorre accordo tra vicini. E' necessario che sia inoltrata copia della scrittura privata con allegate le carte di identità dei sottoscrittori ed un elaborato grafico firmato dove venga evidenziato che si concede la deroga della distanza di metri cinque dal confine prendendo atto che eventuali ampliamenti o 	<p>In caso di ampliamenti o nuove costruzioni</p>

<p>nuove costruzioni dovranno rispettare la confrontanza tra pareti finestrate di metri dieci.</p>	
<p>CLIMA ACUSTICO</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'art.8, comma 3 della L.447/95 prescrive l'obbligo di produrre una valutazione previsionale del clima acustico delle aree interessate alla realizzazione di nuovi insediamenti residenziali posti in prossimità di strade o ferrovie. 	<p>Nel caso di costruzione di nuovi edifici residenziali</p>
<p>VESPAIO</p> <p>In base a quanto previsto dall'art. 73 del Regolamento Edilizio i pavimenti non devono appoggiare direttamente sul terreno e l'edificio deve essere isolato dal suolo mediante vespaio di altezza non inferiore a 0,30 m, ventilato tramite condotti sfocianti in bocchette di aereazione. Si chiede pertanto di recepire nel progetto tale prescrizione.</p>	<p>Nel caso di interventi di ristrutturazioni di locali posti in aderenza al terreno.</p>
<p>SOPPALCO</p> <p>In base a quanto previsto dall'art. 77 del Regolamento Edilizio la superficie netta del soppalco, anche se distribuita su più livelli, non può superare 2/3 della superficie netta del vano in cui esso è ricavato. L'altezza tra il pavimento finito del soppalco ed il punto più basso del soffitto finito deve risultare non inferiore a 2,00 m. L'altezza tra il pavimento del locale e il punto più basso dell'intradosso della struttura del soppalco deve risultare non inferiore a 2,20 m. Si richiede che il progetto sia adeguato alle seguenti prescrizioni.</p>	<p>Nel caso di costruzione di nuovi soppalchi</p>
<p>COSTRUZIONI O RICOSTRUZIONE DI RECINZIONI</p> <ul style="list-style-type: none"> • In base a quanto previsto dall'art. 83 del Regolamento Edilizio in caso di costruzione o ricostruzione di recinzioni verso area pubblica o di uso pubblico deve essere garantita la presenza di uno stallo di sosta (5,00m x2,50), esterno alla recinzione, per ogni unità immobiliare presente o in progetto. Si invita pertanto ad adeguare il progetto a questa disposizione. • In base a quanto previsto dall'art. 99 del Regolamento Edilizio al fine di consentire il posizionamento dei cassonetti per la raccolta dei rifiuti, nella costruzione e ricostruzione dei muretti di recinzione verso suolo pubblico o ad uso pubblico, si dovrà provvedere all'arretramento della recinzione al fine di consentire 	<p>Nel caso di costruzioni e ricostruzioni di recinzioni.</p>

<p>l'allocazione del cassonetto dei rifiuti su area privata in modo da non occupare marciapiedi o strade.</p> <ul style="list-style-type: none"> • In caso di costruzione o ricostruzione di recinzioni verso area pubblica o di uso pubblico deve essere garantita la presenza di uno stallone di sosta (5,00m x2,50), esterno alla recinzione, per ogni unità immobiliare presente o in progetto. <p>Le recinzioni di nuova costruzione tra le proprietà o verso spazi pubblici possono essere realizzate:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. con muro pieno di altezza massima di 1,00 m; b. con muretto o cordolo di altezza massima di 1,00 m sovrastato da reti, cancellate o siepi per un'altezza massima complessiva di 2,50 m; c. con siepi mantenute ad una altezza massima di 3,0 m; d. con pali infissi al suolo e rete di protezione di altezza non superiore a 2,0 m; <p>Per le zone montane le recinzioni fronteggianti aree ad uso pubblico saranno solamente in legno con paletti verticali e legni trasversali o in pietra a secco, mentre quelle a separazione delle proprietà private potranno essere realizzate in rete plastificata verde.</p>	
<p>ACQUA POTABILE E METEORICA</p> <ul style="list-style-type: none"> • In base a quanto previsto dall'art. 83 del Regolamento Edilizio è necessario indicare per tutti gli interventi di nuova costruzione e per quelli di demolizione e ricostruzione quanto segue: <ul style="list-style-type: none"> - installazione di contatori o lettori di consumo individuali per singola unità abitativa; - realizzazione di reti duali per l'utilizzo di acque meno pregiate, per usi compatibili; - raccolta separata delle acque piovane defluenti dalle coperture e dalle superfici non inquinanti, e loro utilizzo, previo trattamento se necessario, per usi ammissibili, in conformità al D.M. Ambiente 12.06.2003, n. 185 <p>Le reti per l'utilizzo delle acque meno pregiate distribuite nella rete duale, delle acque piovane devono essere adeguatamente differenziate in modo che siano sempre immediatamente riconoscibili;</p> <p>c) In caso di interventi di nuova costruzione, ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, bisogna utilizzare accorgimenti per il risparmio idrico quali: risparmio nell'erogazione dell'acqua potabile per i vasi igienici e per i sanitari (sciacquoni dei w.c. con</p>	<p>Nel caso di costruzione di nuovi edifici, ristrutturazioni che prevedono la demolizione e ricostruzione.</p>

<p>tasto interruttore di flusso o doppio tasto, rubinetti monocomando, rubinetti con frangigetto, rubinetti con apertura e chiusura tramite fotocellula, etc.).</p> <p>Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatorio nelle nuove edificazioni e nelle ristrutturazioni edilizie che prevedono la demolizione e ricostruzione dell'edificio, l'utilizzo dell'acqua piovana, pertanto essa dovrà essere filtrata e successivamente raccolta in vasche con eliminazione dell'acqua di prima pioggia, per essere utilizzata per le cassette dei WC, e lavatrice nonché per l'irrigazione di orti e giardini. L'acqua piovana ricadente sulle superfici impermeabilizzate deve essere opportunamente canalizzata e convogliata in:</p> <p>d) vasche d'accumulo dotate di filtro, in cui viene stoccata al fresco ed al buio in un ambiente igienicamente sicuro. Al raggiungimento della capacità massima delle vasche, l'acqua in eccesso defluisce allo scarico.</p> <p>L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile"</p>	
<p>TINTEGGIATURA</p> <ul style="list-style-type: none"> • In base a quanto previsto dall'art. 105 del Regolamento Edilizio i prospetti architettonicamente unitari debbono essere tinteggiati in modo omogeneo; detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi e riguardano proprietà diverse. Non sono ammessi interventi casuali o sporadici, che riguardino parti singole della costruzione. La scelta del colore della tinteggiatura di edifici non soggetti a specifico vincolo di tutela è subordinata alla rispondenza a quanto previsto dal piano colore (art. 109 del Regolamento Edilizio) <p>https://comune.borgonesusa.to.it/wp-content/uploads/2019/12/Piano-Colore-approvato-1.pdf</p> <p>E' necessario che l'elaborato grafico evidenzi la colorazione (RAL) in progetto.</p>	<p>Nel caso di interventi che prevedano la tinteggiatura del fabbricato o di ampliamenti e nuove costruzioni o interventi di ristrutturazioni che prevedano interventi sulla facciata dell'immobile.</p>
<p>COPERTURE</p> <ul style="list-style-type: none"> • In base a quanto previsto dall'art. 110 del Regolamento Edilizio le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, volumi tecnici, ecc.) sono considerati elementi architettonici della costruzione e la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto, in particolare per quanto riguarda l'aspetto formale e la compatibilità dei materiali impiegati. Negli 	<p>Se sono previsti interventi che interessano le coperture.</p>

<p>edifici residenziali le canne fumarie devono, ove tecnicamente possibile, essere realizzate internamente alla muratura dell'edificio. La parte delle medesime che fuoriesce dalla copertura deve essere posizionata all'interno di un comignolo avente caratteristiche architettoniche omogenee con l'esistente. In alternativa sono ammesse canne fumarie a vista realizzate in rame. I tetti dovranno essere realizzati con manto di copertura in tegole di colore rosso o simile. Non sono ammessi tetti piani, ad esclusione delle coperture destinate a terrazzo.</p> <p>E' consentito l'uso di pannelli per la copertura dei tetti di fabbricati pertinenziali all'edificio principale, con forma e colorazione simile alla tegola del fabbricato principale. Nella zona industriale i fabbricati dovranno avere la copertura realizzata con lamiere di colorazione verde opaco.</p> <p>I fabbricati a servizio dell'attività agricola possono essere realizzati, oltre che con copertura in tegole di colorazione rossa anche con pannelli con forma e colorazione simile alla tegola.</p>	
<p>CORDOLO</p> <ul style="list-style-type: none"> • In base a quanto previsto dall'art. 110 del Regolamento Edilizio è ammessa, fatti salvi vincoli di allineamenti di facciata, la realizzazione del cordolo antisismico per interventi di consolidamento o adeguamento strutturale, purché esso non sia superiore come altezza alla metà della larghezza del muro misurata sotto l'ultimo solaio e a condizione che vengano mantenuti, o ripristinati nel caso di edifici non soggetti a vincoli specifici, gli elementi di pregio architettonico. Tale sopraelevazione viene considerata come intervento di miglioramento funzionale dell'edificio. Nell'elaborato grafico si deve evidenziare con una retinatura specifica la parte di cordolo in c.l.s. con relative quotature sia del cordolo che del muro sottostante in modo da poter appurare il rispetto dell'altezza massima consentita. 	<p>Se si interviene nella realizzazione di un cordolo antisismico.</p>
<p>ANTENNE ED IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO</p> <ul style="list-style-type: none"> • In base a quanto previsto dall'art. 113 del Regolamento Edilizio nelle nuove costruzioni ed in quelle soggette a ristrutturazione o recupero, con più di un'unità immobiliare o nelle quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi riceventi con necessità di collegamento ad antenna, è obbligatoria la posa in opera di una antenna centralizzata sia essa terrestre o satellitare, per ogni tipo di ricezione tale da richiederla; per esigenze di tutela dell'arredo urbano, le antenne paraboliche debbono avere colorazione 	<p>Nel caso di rifacimento della copertura o di installazione.</p>

<p>armonica con il contesto dell'ambiente in cui sono installate.</p>	
<p>Realizzazione di bassi fabbricati uso autorimessa o deposito.</p> <ul style="list-style-type: none"> • In base a quanto previsto dall'art. 15 delle N.T.A. del P.R.G.C. nelle aree di pertinenza degli edifici esistenti ubicati nelle aree Rb e Ri possono altresì essere realizzati, in deroga alle densità edilizie ed alla verifica delle aree verdi e permeabili, bassi fabbricati per autorimesse e depositi (h.max 2,50 alla gronda, con tipologia e materiali analoghi all'edificio principale con manto di copertura in tegole rosse o lamiera simil tegola sempre di colorazione rossa), fino a 30 mq. per ogni unità immobiliare con i limiti delle distanze da confine. E' comunque ammessa costruzione a distanza inferiore o a confine con accordo con il vicino redatto nelle forme di legge. <p>Realizzazione di autorimesse</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le autorimesse edificate nelle aree di pertinenza del fabbricato nel limite massimo di 40 mq per ogni unità immobiliare non sono conteggiate nella cubatura a condizione che siano realizzate in zone edificabili (sono escluse pertanto le aree agricole e le zone Rbl) e d devono essere verificati i parametri: <ul style="list-style-type: none"> - Superficie coperta; - Altezza massima di zona; - 5 metri dal confine o assenso del confinante; - 10 metri di confrontanza tra pareti finestrate; 	<p>Se sono previsti bassi fabbricati o autorimesse.</p>
<p>Linee vita art. 15 L.R. 20/2009</p> <ul style="list-style-type: none"> • In base a quanto previsto dall'art. 15 della L.R. 20/2009 è necessario procedere alla realizzazione della linea vita sul tetto per i seguenti interventi: Nuova costruzione con altezza alla gronda superiore a 3 metri; Manutenzione straordinaria, restauro o ristrutturazione che interessi la copertura con altezza superiore a 3 metri quando sia previsto un intervento strutturale. 	<p>Se sono previste nuove coperture o rifacimenti che interessano la parte strutturale con altezza superiore a 3 metri.</p>
<p>Passi Carrai</p> <ul style="list-style-type: none"> • In tutto il territorio comunale, ad esclusione delle frazioni montane, i cancelli di accesso carraio e le relative recinzioni dovranno essere arretrati rispetto alle aree di passaggio veicolare in modo tale da prevedere uno stallo di sosta con dimensioni pari 5,0 m x 2,5 m; possono essere autorizzati sistemi di apertura automatica nel caso non possano essere arretrati i 	<p>Se sono previsti passi carrai.</p>

<p>cancelli per obiettive impossibilità costruttive, ai sensi dell'art. 46 D.P.R. 495/92. Si richiede di adeguare il progetto a tali prescrizioni.</p>	
<p>Serramenti</p> <ul style="list-style-type: none">• In base a quanto previsto dall'art. 114 del Regolamento Edilizio i serramenti dovranno essere realizzati in legno o altro materiale simil legno (colorazione e venature) per le zone A, Ab, Ra, Na e Ri. <p>I serramenti esistenti, legittimamente posizionati, sono mantenuti nella situazione di fatto, salvo in caso di presenza di serramenti in alluminio color oro che in occasione di interventi di manutenzione straordinaria, o ristrutturazione dell'edificio dovranno essere sostituiti. Si invita ad adeguare il progetto in modo da recepire le prescrizioni sui prospetti.</p>	<p>Se è prevista la sostituzione dei serramenti.</p>