

Art. 14 - Richiesta di permesso di costruire

1. La domanda di permesso di costruire deve essere redatta sui moduli a stampa forniti dall'Amministrazione comunale, previo rimborso della relativa spesa; deve essere altresì corredata dal progetto e dagli elaborati previsti per i singoli interventi (costituiti da tipi riducibili formato UNI).
2. Gli atti di cui sopra devono essere firmati, sin dal momento della presentazione, da uno dei soggetti legittimati a chiedere il permesso di costruire e da un tecnico abilitato, il quale assume ogni responsabilità relativa.
3. Direttore lavori ed assuntore degli stessi possono essere indicati anche dopo la presentazione della domanda e comunque prima dell'inizio dei lavori;
4. Le eventuali sostituzioni del direttore o dell'assuntore dei lavori o del responsabile del cantiere devono essere immediatamente comunicate per iscritto al Comune, contestualmente, dal titolare del permesso e dagli interessati.

Art. 15 - Documentazione necessaria per il permesso di costruire

1. Alla richiesta di permesso di costruire devono, di norma, essere allegati, pena inammissibilità della stessa, i seguenti atti ed elaborati, firmati dal richiedente il permesso di costruire e dal progettista, in triplice copia:

A) Disegni comprendenti:

a) stralcio degli strumenti urbanistici generali o attuativi vigenti, con l'esatta ubicazione dell'area o dell'immobile interessato;

b) estratto di mappa catastale o copia dei frazionamenti scala 1:2000 o 1:1000 per una zona estesa almeno m. 100 oltre i confini di proprietà in tutte le direzioni;

c) stralcio aerofotogrammetrico 1:2000, esteso almeno 150 m. oltre i confini di proprietà, in tutte le direzioni, con l'esatta ubicazione dell'area o dell'immobile interessato e l'indicazione dei vincoli del P.S.C.;

d) planimetria generale della località, in scala 1:500, estesa per un raggio di almeno mt. 60 dai confini dell'area sulla quale deve essere effettuato l'intervento, dalla quale risultino:

- ☛ l'intervento;
- ☛ le strade con la relativa toponomastica e la loro ampiezza;
- ☛ la posizione del fabbricato con le distanze dai confini, dalle strade e dagli edifici;
- ☛ le eventuali costruzioni confinanti con i relativi distacchi e le loro altezze;
- ☛ le alberature esistenti con l'indicazione delle varie essenze;

e) Planimetria dell'area di pertinenza, non inferiore alla scala 1:200, estesa per un raggio di almeno 20 m. dai confini, contenente:

- ☛ l'orientamento e le misure occorrenti per la determinazione della superficie del lotto;
- ☛ i nomi delle strade confinanti e gli allineamenti stradali;
- ☛ la larghezza delle strade prospicienti il lotto e marciapiedi se esistenti;
- ☛ l'indicazione delle ragioni di confinanza, dei fabbricati limitrofi, delle luci e delle vedute, delle servitù attive e passive e di tutto ciò che serve per illustrare l'inserimento della costruzione;
- ☛ il perimetro della proiezione sul terreno, secondo i punti di massima sporgenza, del fabbricato da costruire con l'indicazione della distanza di ciascun lato dal confine più prossimo, dalle strade e dai fabbricati limitrofi;

- ✦ la canalizzazione dei servizi tecnologici (acquedotto, fognatura, raccolta acque piovane) fino alle reti comunali; all'uopo il Comune fornirà ai progettisti gli elaborati planimetrici relativi alle reti richieste, con l'ubicazione dei pozzetti di allaccio;
- ✦ l'indicazione dell'area di parcheggio;
- ✦ la sistemazione a verde.

f) Planimetria, in scala non inferiore a 1:200, corredata da due o più profili significativi (**ante e post-operam**) dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti, di cui uno almeno secondo la massima pendenza, nella quale risultino precisati la superficie coperta dell'edificio, nonché le quote altimetriche di sistemazione del terreno, delle rampe, dei terrazzamenti, delle scalinate, delle scarpate, ecc., con particolare riguardo ai punti di emergenza del fabbricato. Tutte le quote altimetriche relative al piano di campagna originario e alla sistemazione del terreno post-operam, devono essere riferite ad un determinato caposaldo, imm modificabile fino all'ultimazione dei lavori.

g) Piante di ciascun piano in scala non inferiore a 1:100 comprese fondazioni, eventuali interrati, seminterrati, sottotetti e copertura, dettagliatamente quotate, riportanti:

- ✦ la destinazione di ciascun ambiente;
- ✦ l'indicazione dei camini, degli apparecchi igienici sanitari e scarichi;
- ✦ le dimensioni di ciascun ambiente, dei balconi, delle terrazze, delle scale.

h) Sezione trasversale e longitudinale nella stessa scala delle piante, riportanti:

- ✦ le altezze totali delle fronti sia verso spazi pubblici che interni;
- ✦ le altezze nette interne di ogni piano compreso eventuale interrato, seminterrato, sottotetto;
- ✦ le altezze da pavimento a pavimento di ogni piano;
- ✦ l'andamento del terreno nello stato preesistente e in quello di progetto esteso a monte e a valle di almeno m. 5 oltre i confini, nonché alle eventuali strade di delimitazione. Tutte le quote altimetriche, comprese quelle relative al piano campagna, debbono essere riferite allo stesso caposaldo di cui alla lettera f).

i) Prospetti esterni in rapporto non inferiore a 1:100, con le quote delle fronti riferiti alle quote stradali e alle più basse sistemazioni esterne. Qualora l'opera sia realizzata in maniera continua ad altri fabbricati, devono essere riportate le facciate dei fabbricati limitrofi opportunamente quotate.

j) Nei progetti di demolizione e ricostruzione, occorre predisporre rilievo quotato in scala non inferiore a 1:200 degli edifici da demolire con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative a tutti i piani e le sezioni più indicative, nonché la documentazione fotografica.

k) Particolari architettonici delle parti più significative del progetto, in scala idonea e comunque non inferiore a 1:50. Tali particolari dovranno chiaramente indicare, tra l'altro, i tipi degli infissi esterni e delle relative protezioni, dei rivestimenti, dei parapetti e dei balconi.

I particolari devono, inoltre, specificare le opere di recinzione, sia lungo i confini interni, sia lungo le fronti su strade o spazi pubblici, in armonia con le recinzioni latitanti.

m) Indicazioni relative a tutti quegli impianti che, per dimensioni ed esigenze tecniche (canne fumarie, impianti di riscaldamento, impianti di condizionamento, ascensori, rete principale delle fognature), influiscono sulla caratterizzazione architettonica dell'edificio.

Qualora non sia possibile l'approvvigionamento idrico e lo scarico fognario mediante servizio pubblico, devono essere allegati il progetto e la relazione tecnica del sistema di approvvigionamento adottato e dello smaltimento delle acque di rifiuto, con il visto del competente servizio dell'unità sanitaria locale.

B) Scheda tecnica riassuntiva da cui risulta:

- ☞ superficie catastale di intervento;
- ☞ Ambito dello strumento urbanistico, nella quale ricade il lotto di intervento;
- ☞ superficie fondiaria del lotto di intervento (Sf);
- ☞ lotto minimo d'intervento (Lm);
- ☞ Indice di fabbricabilità differenziato (Ifd);
- ☞ superficie coperta (Sc);
- ☞ superficie utile coperta (Suc);
- ☞ volume del fabbricato (V);
- ☞ superficie utile abitabile (Su);
- ☞ superficie non residenziale (Snr);
- ☞ superficie complessiva (Sce);
- ☞ superficie per attività turistiche, direzionali e commerciali (Sat);
- ☞ distanze dai confini di proprietà, dalle strade, dai confini di zona, dagli edifici esistenti;
- ☞ altezza delle fronti (H) e altezza massima dell'edificio;
- ☞ superficie delle aree destinate a parcheggi, distinti in aree per parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria ed aree per parcheggi di pertinenza degli edifici (articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n.1150 e successive modifiche ed integrazioni);
- ☞ superficie delle aree destinate a verde, suddivise in: verde privato e verde condominiale;
- ☞ superficie delle aree destinate alla viabilità;
- ☞ superficie delle abitazioni (misurata ai sensi dell'articolo 16 della legge 5 agosto 1978, n.457), solo nel caso di edilizia agevolata;
- ☞ altezza virtuale (K) ed altezza netta dei locali abitabili e dei relativi accessori (misurate ai sensi dell'articolo 43 della citata legge n.457 del 1978), solo nel caso di edilizia agevolata;
- ☞ superficie delle aree di uso pubblico;

C) Relazione generale illustrante schematicamente le caratteristiche tipologiche dell'opera progettata (destinazione d'uso, tipo edilizio, piani, ecc.), quelle costruttive (materiali e tecniche impiegati nelle principali strutture, quali fondazioni, elementi portanti verticali ed orizzontali, coperture, ecc.), quelle degli impianti (impianto idrico, elettrico, di gas metano o di qualsiasi fonte energetica alternativa, impianto telefonico, di smaltimento dei rifiuti, di smaltimento degli scarichi idrici, di condizionamento, ecc.). La relazione deve indicare il modo in cui il progetto ha risolto il problema della eliminazione delle cosiddette «barriere architettoniche», specificamente in merito a: percorsi pedonali, parcheggi e posti macchina, accessi, scale, rampe, ascensori, porte, corridoi e passaggi, locali igienici, impianti.

Per i fabbricati a destinazione produttiva, la relazione deve contenere la descrizione delle lavorazioni effettuate e la specificazione dei materiali depositati, trattati, prodotti, eliminati, utilizzati per la produzione dell'energia: ciò in rapporto alla sicurezza interna

ed esterna della fabbrica. Sempre per le attività produttive, va specificata l'intensità dei rumori prodotti durante le lavorazioni, le quantità di acqua utilizzate e le relative fonti di approvvigionamento.

Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, la relazione deve anche illustrare le metodologie di intervento, i risultati degli eventuali saggi compiuti sulle strutture, le possibilità di recupero o di reimpiego dei materiali, le tecniche da utilizzarsi per il restauro o il consolidamento o il risanamento o la sostituzione delle strutture esistenti.

D) Progetto degli impianti di riscaldamento o di produzione centralizzata di acqua calda, ove previsto, redatti in conformità alle leggi e regolamenti vigenti.

E) Progetto impianto elettrico ai sensi della legge 46/90, ove necessario.

F) Documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico alle leggi e regolamenti vigenti.

G) Ogni altro elemento di carattere tecnico necessario ai fini dell'esame del progetto.

H) Titolo di proprietà o disponibilità del terreno.

2. Nel caso di divergenze tra quote e dimensioni grafiche, fanno fede le quote numeriche.

Nei progetti di trasformazione, ampliamento, sopraelevazione e restauro degli edifici, devono essere indicate, con particolare grafia convenzionale, le demolizioni, gli scavi e le nuove opere.

Per i permessi di costruire relativi ad interventi in zona agricola deve essere allegata alla domanda dichiarazione sulla consistenza volumetrica esistente sulla proprietà interessata, nonché atto di vincolo di avvenuta utilizzazione volumetrica dei terreni interessati dalla costruzione; tale atto deve essere, prima del rilascio del permesso, trascritto nei modi e forme di legge nei registri immobiliari a cura del richiedente.

Nel caso di coacervo delle aree il vincolo va esteso alle aree oggetto di coacervo.

Per i permessi di costruire relativi ad interventi di edilizia convenzionata deve essere allegato alla domanda lo schema di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo, redatto sulla base della convenzione tipo, previo accordo con il Comune; tale atto deve essere, prima del rilascio del permesso, trascritto nei modi e forme di legge nei registri immobiliari a cura del richiedente. Per i permessi di costruire onerosi deve essere allegato alla domanda prospetto dimostrativo delle superfici sulle quali va calcolata la quota di contributo relativo al costo di costruzione. Qualora il richiedente intende obbligarsi a realizzare direttamente tutte o in parte le opere di urbanizzazione, la relativa domanda per la realizzazione delle opere suddette deve essere presentata insieme con la domanda di permesso di costruire, previo accordo con il Comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie.

3. La domanda di permesso di costruire deve essere altresì accompagnata, ove richiesto, dai necessari nulla-osta e/o autorizzazioni di cui si richiamano, a titolo esemplificativo: Autorizzazione del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, del Dipartimento Agricoltura e foreste della Regione Calabria, dall'Autorizzazione paesaggistica, dall'Autorizzazione dell'ASP, autorizzazione per gli accessi alle strade statali e provinciali fuori del centro abitato, etc. I pareri, nulla-osta, atti di assenso di cui sopra possono essere acquisiti direttamente dal responsabile del procedimento, eventualmente, convocando una conferenza di servizi. In tal caso, il richiedente il permesso deve presentare i documenti necessari all'ottenimento dei pareri. E' facoltà del responsabile del procedimento, tenuto conto del tipo e dell'entità delle opere da realizzare, richiedere ulteriori elaborati.