

NORME PER LA COMPILAZIONE DEI PROGETTI

SOGGETTI AVENTI TITOLO

Le domande di permesso di costruire per l'attuazione di interventi edilizi e/o urbanistici, ai fini della loro validità, devono essere presentate dal proprietario dell'immobile o da chi abbia titolo per richiederlo, ai sensi dell'art. 11 del D.P.R. n. 380/2001. La proprietà o il diverso titolo devono essere documentati mediante produzione dell'atto di acquisto anche in copia semplice, o di documento giudiziale, di contratti o certificazioni rilasciate dai competenti uffici. E' ammessa anche un'attestazione concernente il titolo di legittimazione.

Tra gli aventi titolo sono compresi:

- 1) il proprietario dell'immobile;
- 2) il superficiario cui è attribuito il diritto di fare e mantenere al di sopra o al di sotto del suolo altrui, una costruzione separata dalla proprietà;
- 3) l'enfiteuta al quale sono attribuiti gli stessi poteri di godimento che spettano al proprietario, oltre l'obbligo di migliorare il fondo. Nel concetto di miglioramento del fondo rientrano le addizioni fatte dall'enfiteuta, quali la costruzione della casa colonica, della stalla e simili;
- 4) l'usufruttuario e il titolare di uso e di abitazione e il titolare del diritto di usi e di abitazione, i quali hanno diritto di effettuare interventi di manutenzione straordinaria e di restauro oltre che di manutenzione ordinaria;
- 5) il titolare di servitù prediale coattiva o volontaria tenuto a compiere gli atti necessari per rendere possibile l'esercizio della servitù attuando le manutenzioni e le trasformazioni inerenti al titolo;
- 6) il conduttore di immobile urbano che può eseguire direttamente le riparazioni urgenti, a sensi dell'art. 1577 c.c.;
- 7) l'affittuario del fondo rustico che può eseguire direttamente le opere riguardanti miglioramenti dei fabbricati rurali e della casa di abitazione, nonché gli interventi consentiti dalla L. R. 5-3-1985, n. 24;
- 8) il beneficiario dell'occupazione d'urgenza e l'avente causa ditale beneficiario; il titolare di provvedimento giudiziale per opera nuova o per danno temuto; di provvedimento atipico di urgenza emesso dalla autorità giudiziaria;
- 9) il tutore di minori e di interdetti legali e giudiziali;
- 10) il curatore che può richiedere di effettuare interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo.

DOMANDE DI PERMESSO DI COSTRUIRE: FORMA E CONTENUTO

Le domande per ottenere il rilascio del permesso di costruire vanno indirizzate al Responsabile dello Sportello Unico compilate preferibilmente su modelli predisposti dal Comune e muniti di bollo a sensi di legge, e devono contenere:

- 1) generalità, residenza, codice fiscale, indicazione del titolo abitativo del richiedente;
- 2) individuazione dell'immobile (area o fabbricato) interessato dall'intervento;
- 3) indicazione del progettista e suo domicilio;
- 4) indicazione di eventuali vincoli pubblici (idraulico - ambientale idrogeologico ecc.) o servitù private gravanti sull'immobile, precisazione dei rapporti e dello stato della procedura in relazione a tali vincoli o servitù;
- 5) eventuale indicazione del Direttore e Assuntore dei Lavori;
- 6) eventuale elezione di domicilio; in mancanza ogni comunicazione sarà inviata nella residenza dichiarata dal richiedente;
- 7) elenco degli allegati;
- 8) data e sottoscrizione del richiedente.

Qualora i beni oggetto del programmato intervento appartengono a più proprietari pro quota o siano in regime di comunione familiare, e quando sudi essi esistano diritti reali di godimento a favore di terze persone, la domanda deve essere sottoscritta, eventualmente per accettazione, da tutti gli interessati.

Alla domanda devono essere allegati:

- 1) la documentazione relativa ai titoli richiesti per ottenere il permesso di costruire
- 2) gli elaborati progettuali e la documentazione descritta nell'art. 10 del Regolamento Edilizio Comunale
- 3) eventuali atti costitutivi di vincolo su proprietà confinanti
- 4) autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale, ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-descrizionali.

In sede di presentazione della domanda è sufficiente una dichiarazione sottoscritta dal proprietario del bene vincolato: il formale atto notarile registrato e trascritto deve intervenire prima del rilascio del permesso di costruire. Per la deroga alle distanze dai confini può essere ritenuto sufficiente un atto sottoscritto dai proprietari confinanti.

In caso di trasferimento dei beni o degli altri diritti dopo la presentazione delle domande, questa conserva validità a favore del successore al quale è pertanto rilasciato il permesso di costruire previo deposito del titolo di acquisto, (con relativa domanda di voltura del permesso di costruire).

NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

I disegni devono essere riprodotti in copia eliografica o simili, piegati nelle dimensioni UNi. e datati. Essi devono in ogni caso comprendere:

- a) una planimetria orientata della località, aggiornata sul posto alla data di presentazione del progetto, in scala 1:2000, con punti di riferimento atti ad individuare con precisione l'ubicazione dell'intervento.
Il fabbricato di cui alla richiesta dovrà essere indicato in colore rosso, l'area di pertinenza in colore verde, le strade esistenti o di PRG in giallo, i corsi d'acqua in azzurro, i fabbricati circostanti esistenti in colore grigio.
- b) L'indicazione della destinazione del Piano Regolatore Generale secondo la disciplina vigente nel territorio comunale, nonché le servitù ed i veicoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame.

Con riferimento alle singole opere previste i progetti devono essere corredati degli elaborati di seguito indicati, con la precisazione che l'elaborato contrassegnato con asterisco * è richiesto solo per gli interventi di particolare rilevanza.

A Per le nuove costruzioni ed ampliamenti

- a) relazione sommaria;
- b) planimetria, in scala 1: 500, rilevata topograficamente, con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di tutte le quote orizzontali e verticali atte ad individuare l'andamento planimetrico prima e dopo la sistemazione delle aree. Devono essere considerati i fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, e larghezza delle strade prospettanti il lotto. Devono altresì essere riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto;
- c) planimetria, in scala 1:200, della sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle pavimentazioni, agli eventuali punti luce esterni ed alla recinzione *;
- d) tutte le piante dei vari piani, in scala non inferiore a 1:100, quotate e recanti la precisa indicazione delle destinazioni dei locali;
- e) pianta, in scala 1:100, delle coperture;
- f) tutti i prospetti esterni, in scala 1:100;
- g) almeno una sezione verticale quotata, in scala 1:100;
- h) almeno un particolare del prospetto principale dell'edificio, esteso a tutta l'altezza dello stesso in scala 1: 20, con l'indicazione dei materiali e dei colori *;
- i) planimetria del fabbricato, in scala 1:100 con l'indicazione degli impianti relativa all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, quotate estesi fino alle reti collettive;
- l) i dati metrici relativi alla superficie fondiaria corrispondente ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione;
- m) copie dell'atto di proprietà o altro titolo idoneo, con allegato estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciati dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a sei mesi dalla presentazione del progetto;
- n) dichiarazione di consenso al vincolo, qualora necessaria ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione;
- o) riproduzione fotografica a colori della zona interessata all'intervento *;
- p) dichiarazione che la zona interessata non è soggetta a vincoli militari, idrogeologici, forestali, paesaggistici, di protezione delle bellezze naturali, sulla tutela delle cose di interesse artistico, per l'edificazione nelle zone sismiche, per zone franose, derivanti dalla presenza di acqua anche se incostanti e, in caso positivo, presentazione dei relativi nulla-osta prescritti;
- q) autorizzazione delle competenti autorità qualora richieste dalle vigenti norme.
- r) dichiarazione del tecnico e relativa documentazione che dimostri che in sede progettuale sono state rispettate le disposizioni previste dalla L. 13/89 e successive Barriere architettoniche.

B Per manutenzione Straordinaria - Restauri - Ristrutturazione

- a) le stesse indicazioni del comma precedente, sia per lo stato attuale che per la definitiva sistemazione; è richiesta la rappresentazione sugli elaborati dello stato di progetto dei diversi colori indelebili per le indicazioni dei manufatti da demolire (giallo) e da costruire (rosso);
- b) qualora si versi nelle ipotesi di edifici soggetti al vincolo di cui al D.Lgs. n. 490/1999, è richiesta altresì una relazione storico tecnica per evidenziare gli elementi di pregio presenti nell'edificio oggetto dell'intervento.

C Per nuove recinzioni o modificazioni di quelle esistenti

- a) planimetria in scala 1:500, con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote orizzontali, riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento;
- b) sezione e prospetto tipo della recinzione in scala 1:20 con l'indicazione dei materiali impiegati;

c) sezione quotata, in scala 1:200, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta.

D Per il collocamento, la modificazione o la rimozione di opere

- a) planimetria quotata, in scala 1:100;
- b) prospetti e sezioni quotati in scala 1:100;
- c) indicazioni di materiali e di colori.

E Per le opere di urbanizzazione

- a) planimetria in scala 1: 500, quotata dello stato attuale e della definitiva sistemazione di progetto, con l'indicazione delle sezioni di scavo, dei rilevati, delle alberature da mettere a dimora o da abbattere e dei manufatti da costruire;
- b) piante, prospetti, sezioni dei manufatti, quotati, in scala adeguata;
- c) tutto quanto altro previsto dall'art. 16 della L.R. 61 del 27.6.1985.

F Per la costruzione di locali nel sottosuolo

- a) piante quotate di tutti i piani, in scala 1:100, con l'indicazione della destinazione dei locali;
- b) almeno una sezione verticale, quotata, in scala 1:100.

G Per installazione di elementi prefabbricati

- a) planimetria quotata in scala 1:500 dell'area di intervento;
- b) prospetti illustrativi, anche prestampati, degli elementi.

H Per le demolizioni

- a) piante ad almeno una sezione quotata non inferiore a 1:100 dello stato attuale del fabbricato, con l'indicazione del colore (giallo) indelebile per le parti da demolire;
- b) adeguata documentazione fotografica di tutti i prospetti.

I Per le varianti da apportare a progetti approvati

- a) il progetto approvato con le modifiche richieste in colore indelebile (rosso) per le nuove opere da costruire e in colore indelebile (giallo) per le opere da demolire, comprese le aperture da ricavare mediante demolizione.
- b) copia delle tavole dello stato variato.

L Per i cambi di destinazione d'uso con o senza esecuzione delle opere di cui al punto B)

- a) tutta la documentazione di cui ai punti A) e B) precedenti nel caso di esecuzione di opere.

M Interventi previsti in zone agricole art. 2-3-5-6 L.R. 24/85 oltre a quanto previsto nel paragrafo A

* documenti necessari per gli interventi ai sensi dell'art. indicato.

- a) planimetria catastale in scala 1 : 2000 con indicazioni dell'intero fondo rustico;
- b) individuazione in scala opportuna di tutti i fabbricati esistenti nel fondo sia adibiti a residenza che ad annessi rustici;
- c) certificato PA per l'attestazione di imprenditore agricolo e/o certificato di coltivatore diretto rilasciato dai competenti enti qualora previsto dalla Legge Regionale n. 24/85;

*d) certificato catastale UTE attestante la classifica della qualità colturale ai sensi art. 2 L.R. 24/85 per interventi ex artt. 3-5;

e) per gli interventi previsti dall'art. 6 relazione agronomica firmata da un agronomo indicante la convenienza economica dell'intervento proposto;

f) per gli interventi ai sensi dell'art. 5 L.R. 24/85 dimostrazione della esistenza della famiglia rurale del richiedente la concessione edilizia e che la casa esistente è abitata da almeno 5 anni.

N Interventi su edifici siti nelle zone soggette L.R. 80/80 "A" e per beni culturali individuati ai sensi della LR. 24/85

- a) Planimetria in scala 1:500 rilevata topograficamente, con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di tutte le quote orizzontali e verticali necessarie ad individuare l'andamento planimetrico prima e dopo la sistemazione delle aree, compresi i fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali dei fabbricati e delle recinzioni debitamente quotate assieme alla larghezza delle strade prospettanti; dovrà

essere altresì riportata la planivolumetria di progetto con tutte le quote necessarie ad individuarla.

- b) Planimetria in scala 1:200 della sistemazione dell'area con indicati gli accessi pedonali e carrabili, gli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, le aree a verde con le relative alberature, le pavimentazioni, recinzioni, punti luce esterni, le pavimentazioni e quant'altro esistente sull'area e sulla stessa o in casi di particolare complessità su altra tavola di uguale scala. Le soluzioni di proposte adeguatamente dettagliate. In particolare per le recinzioni e le pavimentazioni, sono richiesti disegni esecutivi in scala 1:20 con indicazione dei materiali e sezioni indicanti anche almeno parte dello spazio pubblico su cui prospetta il manufatto.
- c) Pianta esecutive dei diversi piani in scala non inferiore a 1:50 opportunamente quotate e recanti l'indicazione della destinazione dei singoli locali destinati ad attività diverse dalla residenza dovrà essere indicata l'attività da svolgere.
- d) Pianta esecutiva della copertura in scala non inferiore a 1:50 con indicati gli eventuali volumi tecnici (camini, torrioni, vani scala, sovrastrutture varie, etc.).
- e) Tutti i prospetti esterni in scala non inferiore a 1:50 con indicazione dei materiali usati e ogni altra necessaria informazione. almeno due sezioni di cui almeno una longitudinale e una trasversale in scala non inferiore a 1:50.
- f) Dettagli esecutivi di elementi morfologicamente rilevanti e/o caratterizzati quali serramenti, infissi, portoni, cornicioni, cancellate, etc., in scala adeguata e comunque non inferiore ad 1:20.
- g) Almeno un particolare del prospetto principale dell'edificio esteso a tutta l'altezza dello stesso con indicazione dettagliata dei colori e materiali.
- h) Planimetria del fabbricato in scala non inferiore a 1:100 con l'indicazione degli impianti relativi all'approvvigionamento idrico e allo smaltimento delle acque di rifiuto e meteoriche con indicazione degli elementi tecnici componenti, quotato adeguatamente ed esteso fino alla rete collettrice.
- i) Tutti i dati metrici e stereometrici necessari a verificare la corrispondenza del progetto presentato con la presente normativa speciale.
- j) Documentazione della proprietà mediante copia dell'atto notarile con allegato estratto di mappa o tipo di frazionamento, rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a mesi sei dalla data di presentazione del progetto.
- k) Dichiarazione di consenso a vincolo se necessaria ai sensi delle norme regolamentari ed urbanistiche vigenti.
- l) Relazione.

O Per gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata

- a) stralcio planimetrico, in scala 1:5000 del Piano Regolatore Generale, relativo ad un ragionevole intorno della località interessata dall'intervento con l'ambito dell'intervento stesso;
- b) stralcio normativo dello stesso Piano Regolatore Generale, riguardante le zone interessate dall'intervento;
- c) estratto catastale e certificato di attuale intestazione rilasciati dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a 90 gg. dalla data di presentazione del progetto;
- d) rilievo topografico in scala 1: 500 dello stato di fatto planimetrico-geografico della stessa località e del suo intorno con particolare illustrazione dei servizi esterni all'area, ai quali si intende appoggiare l'insediamento progettato;
- e) planimetria dell'intervento disposta sull'estratto catastale;
- f) planimetria in scala 1: 500 dell'intervento, comprendente le strade, i servizi, le aree edificabili;
- g) progetto in scala 1: 500 delle zone destinate a verde pubblico attrezzato con l'indicazione dei giuochi, delle alberature, degli impianti, delle pavimentazioni, ecc.;
- h) planimetria particolare o generale di ciascun impianto tecnico di distribuzione e raccolta con allegati accordi preventivi con gli Enti interessati;
- i) norme di attuazione dell'intervento progettato con tabella degli indici prescritti anche integrazione di quelli dello strumento urbanistico generale, con l'indicazione per ciascun lotto della superficie fondiaria e della cubatura o superficie realizzabile nell'ambito delle suddette norme;
- l) documentazione fotografica, costituita da almeno due foto di insieme, in formato minimo 18x24, del terreno da lottizzare preso da punti di vista diversi, che più si prestino ad illustrare le caratteristiche ambientali della località;
- m) relazione illustrativa;
- n) schema di convenzione;
- o) capitolato speciale.

PARERI - VISTI - NULLA-OSTA DI ALTRI ENTI

Qualora ai fini del rilascio del permesso di costruire sia richiesto dalla vigente legislazione il preventivo parere, visto o nulla-osta di altri Enti, l'interessato, qualora non abbia già provveduto ad allegarli alla domanda, potrà presentare la domanda allo Sportello Unico per l'Edilizia il quale li acquisisce ai sensi degli artt. 5 e 20 del D.P.R. n. 380/2001.