

REGOLAMENTO EDILIZIO

COMUNE DI PESCANTINA

(Provincia di Verona)

PARTE PRIMA.....	4
DISPOSIZIONI GENERALI.....	4
TITOLO I.....	4
NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO.....	4
Art. 1 - CONTENUTO, LIMITI E VALIDITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.....	4
Art. 2 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE E DI REGOLAMENTO.....	4
Art. 3 - RESPONSABILITA' DEI COMMITTENTI, DEI PROGETTISTI, DEI DIRETTORI E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI, REQUISITI DEI PROGETTISTI E DEI DIRETTORI DEI LAVORI.....	5
TITOLO II.....	6
TRASFORMAZIONI TERRITORIALI.....	6
Art. 4 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI.....	6
Art. 5 - OPERE SOGGETTE A PERMESSO A COSTRUIRE.....	7
Art. 6 – DISCIPLINA PER IL RILASCIO DEL PERMESSO A COSTRUIRE.....	7
Art. 7 – CARATTERISTICHE E PRESUPPOSTI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	8
Art. 8 - ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	10
Art. 9 - DOMANDE DI PERMESSO DI COSTRUIRE.....	10
Art. 10 - OPERE SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'.....	11
Art. 11 – DISCIPLINA DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'.....	12
Art. 12 – ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA.....	12
Art. 13 - OPERE DA ESEGUIRE DAL COMUNE.....	13
Art. 14 - OPERE DA ESEGUIRE DALLLO STATO.....	13
Art. 15 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI.....	13
Art. 16 – ONEROSITA' DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	18
Art. 17 - ONERI DI URBANIZZAZIONE.....	18
Art. 18 - COSTO DI COSTRUZIONE.....	18
Art. 19 - ALTERNATIVA AL PAGAMENTO DELLE SPESE DI URBANIZZAZIONE.....	19
Art. 20 - PERMESSO DI COSTRUIRE GRATUITO.....	19
Art. 21 - ONEROSITA' DEL PERMESSO DI COSTRUIRE PER OPERE ED IMPIANTI NON DESTINATI ALLA RESIDENZA.....	20
Art. 22 - EVIDENZA DELLA PERMESSO DI COSTRUIRE E DEL PROGETTO.....	20
Art. 23 – VALIDITA' DELLA PERMESSO DI COSTRUIRE.....	20
Art. 24 - EDILIZIA CONVENZIONATA.....	21
Art. 25 - AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE.....	21
TITOLO III.....	25
COMMISSIONE EDILIZIA.....	25
Art. 26 - SOSTITUITO DAL REGOLAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE (approvato con deliberazione consiliare n. 56 del 29/09/2009).....	25
Art. 27 - SOSTITUITO DAL REGOLAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE (approvato con deliberazione consiliare n. 56 del 29/09/2009).....	25
Art. 28 - SOSTITUITO DAL REGOLAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE (approvato con deliberazione consiliare n. 56 del 29/09/2009).....	25
TITOLO IV.....	26
ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE.....	26
Art. 29 - PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO.....	26
Art. 30 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI.....	26
Art. 31 - OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO.....	27
Art. 32 - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI.....	27
Art. 33 - RISCOSSIONE DELLE SOMME.....	28
Art. 34 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE SENZA PERMESSO DI COSTRUIRE O IN DIFFORMITA'.....	28
TITOLO V.....	29
USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI.....	29
Art. 35 - COLLAUDO, LICENZA D'USO, AGIBILITA'.....	29
PARTE SECONDA.....	31

REGOLAMENTO EDILIZIO
COMUNE DI PESCANTINA
(Provincia di Verona)

NORME RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE.....	31
TITOLO I.....	31
CARATTERISTICHE EDILIZIE.....	31
Art. 36- CORTILI E LASTRICI SOLARI.....	31
Art. 37 - CHIOSTRINE O CAVEDI.....	31
Art. 38 - COSTRUZIONI ACCESSORIE.....	32
Art. 39 - PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI.....	32
TITOLO II.....	33
ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI.....	33
Art. 40 - DECORO DEGLI EDIFICI.....	33
Art. 41 - DECORO DEGLI SPAZI.....	33
Art. 42 - ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO.....	34
Art. 43 - ILLUMINAZIONE SOTTERRANEI E AMBIENTI ESTERNI.....	34
Art. 44 - COMIGNOLI, ANTENNE, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE.....	34
Art. 45 - RECINZIONI DELLE AREE PRIVATE.....	35
Art. 46 – ALBERATURE.....	36
Art. 47 – COPERTURE.....	36
Art. 48 - SCALE ESTERNE.....	36
Art. 49 – MARCIAPIEDI.....	36
Art. 50 – PORTICI.....	36
TITOLO III.....	38
PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE.....	38
Art. 51 - INTERVENTI IN ZONE DI INTERESSE AMBIENTALE, MONUMENTALE ED ARCHEOLOGICO E NELLE ZONE SISMICHE.....	38
Art. 52 - INTERVENTI PER LA PROTEZIONE DELLA NATURA.....	38
Art. 53 - RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO – ARTISTICO.....	38
Art. 54 - INDICATORI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI.....	38
Art. 55 - NUMERI CIVICI.....	39
PARTE TERZA.....	40
NORME IGIENICO – SANITARIE.....	40
TITOLO I.....	40
PRESCRIZIONI IGIENICO – COSTRUTTIVE.....	40
Art. 56 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO.....	40
Art. 57 - TIPO, MATERIALI E DIMENSIONI DELLE FONDAZIONI.....	40
Art. 58 - PROTEZIONE DALL'UMIDITA'.....	40
Art. 59 - REQUISITI TERMICI, IGROMETRICI, DI VENTILAZIONE E DI ILLUMINAZIONE NELLE COSTRUZIONI EDILIZIE.....	41
Art. 60 - ISOLAMENTO ACUSTICO.....	41
Art. 61- FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI.....	41
TITOLO II.....	42
FOGNATURE.....	42
Art. 62 - FOGNATURE PRIVATE.....	42
Art. 63 – ALLACCIAMENTI.....	42
Art. 64 - FOGNATURE RESIDENZIALI.....	42
Art. 65 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI.....	42
TITOLO III.....	43
REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI.....	43
Art. 66 – PARAMETRI.....	43
Art. 67 - LOCALI ABITABILI.....	43
Art. 68 – CUCINE.....	44
Art. 69 - LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI.....	44
Art. 70 - SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI.....	45
Art. 71 - CORRIDOI E DISIMPEGNI.....	45

REGOLAMENTO EDILIZIO

COMUNE DI PESCANTINA

(Provincia di Verona)

Art. 72 - LOCALI A PIANO TERRA, SEMINTERRATI E SCANTINATI NON ABITABILI.....	45
TITOLO IV.....	47
COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE.....	47
Art. 73 - EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO.....	47
Art. 74 - BARRIERE ARCHITETTONICHE.....	47
Art. 75 - STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI, AUTORIMESSE.....	47
Art. 76 - EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE DESTINATE AD USI AGRICOLI.....	48
Art. 77 - IMPIANTI AL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA.....	48
PARTE QUARTA.....	49
STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI.....	49
TITOLO I.....	49
NORME DI BUONA COSTRUZIONE.....	49
Art. 78 - STABILITA' DELLE COSTRUZIONI.....	49
Art. 79 - MANUTENZIONE E RESTAURI.....	49
Art. 80 - PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI.....	49
TITOLO II.....	50
PREVENZIONE DAI PERICOLI D'INCENDIO.....	50
Art. 81 - LOCALI PER LAVORAZIONE E DEPOSITO DI MATERIALI COMBUSTIBILI ED INFIAMMABILI.....	50
TITOLO III.....	51
CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI.....	51
Art. 82 - OPERE PROVVISORIALI.....	51
Art. 83 - SCAVI E DEMOLIZIONI.....	51
Art. 84 - MOVIMENTO ED ACCUMULO DI MATERIALI.....	52
PARTE QUINTA.....	53
DEFINIZIONI URBANISTICO- EDILIZIE.....	53
TITOLO I.....	53
INDICI DI FABBRICAZIONE, ELEMENTI GEOMETRICI.....	53
E DEFINIZIONI PARTICOLARI.....	53
Art. 85 - INDICI DI EDIFICABILITA'.....	53
Art. 86 - SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPONDENTE.....	53
Art. 87 - DEFINIZIONE DI PARTICOLARI ELEMENTI ARCHITETTONICI.....	54
Art. 88 - CENTRO ABITATO E NUCLEO ABITATO.....	54
PARTE SESTA.....	55
DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI.....	55
TITOLO I.....	55
DISPOSIZIONI TRANSITORIE.....	55
Art. 89 - AUTORIZZAZIONI A LOTTIZZARE, LICENZE DI COSTRUZIONE E CONCESSIONI EDILIZIE RILASCIATE IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO.....	55
Art. 90 - MISURE DI SALVAGUARDIA.....	55
TITOLO II.....	56
DISPOSIZIONI FINALI.....	56
Art. 91 - ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO.....	56
Art. 92 - NORME ABROGATE.....	56
Art. 93 - DECADENZA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.....	56
Art. 94 - POTERI DI DEROGA.....	56
Art. 95 - SANZIONI.....	56

PARTE PRIMA

DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I

NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

Art. 1 - CONTENUTO, LIMITI E VALIDITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente Regolamento disciplina tutte le attività di costruzione, di demolizione, di trasformazione dell'ambiente fisico, di utilizzazione e sistemazione del suolo e del sottosuolo e i relativi controlli sull'esecuzione e la destinazione d'uso.

Stante la sua natura di fonte normativa secondaria, il presente Regolamento obbliga in quanto non contrasti con atti normativi primari e cioè con leggi sia statali che regionali, e atti aventi forza di legge.

Le norme del presente Regolamento prevalgono in materia di edilizia, sui regolamenti di igiene, polizia municipale, polizia mortuaria del Comune.

Art. 2 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE E DI REGOLAMENTO

Sulla disciplina dell'attività urbanistica ed edilizia si richiamano, oltre alle disposizioni del presente regolamento, le leggi Generali e Speciali della Repubblica Italiana e della Regione del Veneto ed in particolare le vigenti disposizioni in materia di:

urbanistica;

regime dei suoli;

protezione delle bellezze naturali;

tutela del patrimonio artistico, storico ed archeologico;

provvedimenti per l'edilizia con particolari prescrizioni per le zone sismiche;

requisiti dei materiali da costruzione;

progettazione ed esecuzione di opere in conglomerato cementizio semplice, armato e precompresso;

cordinamenti e previdenze professionali;

boschi e foreste;

terreni soggetti al vincolo idrogeologico;

cave e miniere;

REGOLAMENTO EDILIZIO
COMUNE DI PESCANTINA
(Provincia di Verona)

acque pubbliche;

proprietà termiche, igrometriche, di ventilazione e di illuminazione delle costruzioni edilizie;

polizia mortuaria;

impianti di ascensori e montacarichi;

acquedotti ed elettrodotti;

inquinamenti del suolo, del sottosuolo, delle acque e dell'atmosfera;

prevenzione incendi, finanza locale;

imposta sull'incremento del valore degli immobili;

circolazione stradale;

igiene e sanità;

edifici ed impianti di uso collettivo;

vincoli militari, aeroportuali, ecc;

servitù.

**Art. 3 - RESPONSABILITA' DEI COMMITTENTI, DEI PROGETTISTI, DEI DIRETTORI E
DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI, REQUISITI DEI PROGETTISTI E DEI
DIRETTORI DEI LAVORI**

L'osservanza del presente Regolamento non limita la responsabilità dalla legge per i committenti titolari della permesso di costruire, i progettisti, i direttori e gli assuntori dei lavori.

I progettisti e i direttori dei lavori devono essere, nell'ambito delle rispettive competenze, ingegneri, architetti, urbanisti, geometri, periti edili, periti agrari e dottori in agraria, iscritti ai rispettivi ordini, collegi e albi professionali.

Per richiamare i singoli professionisti ad un più vigile senso di responsabilità nei riguardi della società e per difenderli ad un tempo da inopportune richieste dei committenti, tendenti a modificare i rapporti dell'opera progettata con la vigente normativa, il funzionario responsabile può deferire ai rispettivi Ordini e Collegi professionali, affinché vengano presi provvedimenti disciplinari, coloro che, sia nella veste di progettisti, che di direttori dei lavori o collaudatori e per opera diretta o per negligenza ed omissione, dichiarino dati non conformi alla realtà od operino in difformità dalle norme vigenti o dal progetto approvato.

TITOLO II

TRASFORMAZIONI TERRITORIALI

Art. 4 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

"interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

"interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;

"interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

"interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

"interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;

gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;

la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

REGOLAMENTO EDILIZIO
COMUNE DI PESCANTINA
(Provincia di Verona)

gli interventi pertinenziali;

la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Art. 5 - OPERE SOGGETTE A PERMESSO A COSTRUIRE

Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

- a. gli interventi di nuova costruzione;
- b. gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c. gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso. [lettera così modificata ex art. 1, c.1, lett. b), D.Lgs. n. 301/2002 (G.U. 21-1-2003, n. 16)]

Art. 6 – DISCIPLINA PER IL RILASCIO DEL PERMESSO A COSTRUIRE

La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'art. 11 del D.P.R. n.380/2001, va presentata allo sportello unico corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti dal regolamento edilizio, e quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri documenti previsti dalla parte II, nonché da un'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-discrezionali.

Lo sportello unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, i prescritti pareri dagli uffici comunali, nonché i pareri di cui all'art. 5 comma 3 del D.P.R. n.380/2001, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.

Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al punto 3, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla

REGOLAMENTO EDILIZIO
COMUNE DI PESCANTINA
(Provincia di Verona)

richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di cui al presente punto sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al punto 3.

Il termine di cui al punto 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, diverse da quelle di cui all'art. 5, comma 3 del D.P.R. n.380/2001, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14bis, 14ter, 14quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica l'art. 24 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal funzionario responsabile, entro quindici giorni dalla proposta di cui al punto 3, ovvero dall'esito della conferenza di servizi di cui al punto 6. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal regolamento edilizio.

Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.

Il procedimento previsto dal presente articolo si applica anche al procedimento per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici;

Art. 7 – CARATTERISTICHE E PRESUPPOSTI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.

Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. È irrevocabile ed è oneroso ai sensi dell'art.16 del D.P.R. n.380/2001.

Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.

Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero

REGOLAMENTO EDILIZIO
COMUNE DI PESCANTINA
(Provincia di Verona)

cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.

A richiesta del sindaco, e per lo stesso periodo, il presidente della Giunta regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, può ordinare la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli strumenti urbanistici.

Il permesso di costruire è rilasciato dal funzionario responsabile del competente ufficio comunale nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici.

La regione disciplina l'esercizio dei poteri sostitutivi di cui all'art.21 comma 2 del D.P.R. n.380/2001, per il caso di mancato rilascio del permesso di costruire entro i termini stabiliti.

Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorso tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'art.22 del D.P.R. n.380/2001. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Art. 8 - ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il permesso di costruire può essere annullato per motivi di legittimità.

In caso di annullamento del permesso di costruire, qualora non sia possibile, in base a motivata valutazione, la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, il funzionario responsabile del competente ufficio comunale applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'agenzia del territorio, anche sulla base di accordi stipulati tra quest'ultima e l'amministrazione comunale. La valutazione dell'agenzia è notificata all'interessato dal funzionario responsabile dell'ufficio e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa. Prima di adottare il provvedimento di annullamento, che deve essere motivato, il funzionario responsabile dovrà sentire la Commissione Edilizia.

Art. 9 - DOMANDE DI PERMESSO DI COSTRUIRE

Le domande di permesso di costruire ad eseguire le opere citate nel precedente art. 6, bollate a termine di legge, redatte su modelli a stampa rilasciati dal Comune e corredate dalla prova dell'avvenuto versamento di tasse, contributi, diritti comunali e atto dimostrante il possesso del titolo per richiedere il rilascio del permesso di costruire, debbono essere indirizzate al Comune con allegati i disegni in quattro copie, compilati secondo le norme elencate nel successivo art. 15 e con ogni altra documentazione richiesta.

Il Responsabile del procedimento può richiedere un numero maggiore di copie degli elaborati di cui al punto precedente e particolari costruttivi in adeguata scala.

La domanda e le copie di tutti i disegni debbono essere firmate per esteso dal richiedente, dal proprietario dell'area, o titolare di idoneo diritto, dal Progettista, dal Direttore dei lavori e dall'Assuntore dei lavori.

I nominativi del Direttore dei lavori e dell'Assuntore dei lavori possono essere comunicati all'atto della dichiarazione di inizio dei lavori secondo il disposto del successivo art. 30.

I firmatari sono responsabili, a norma di legge, per ogni inosservanza delle disposizioni di legge o regolamento e delle prescrizioni e modalità esecutive fissate nel permesso di costruire.

Gli eventuali cambiamenti nelle persone del richiedente, del proprietario, del Direttore dei lavori o dell'Assuntore dei lavori, devono essere immediatamente comunicati al funzionario preposto mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno dagli interessati uscenti e subentranti. L'eventuale successiva rinuncia all'incarico di Direzione lavori è efficace solo dal momento in cui perviene al Comune; i lavori devono essere immediatamente sospesi fino alla nomina ed accettazione di un nuovo direttore. Il direttore dei lavori è responsabile per qualsiasi difformità o irregolarità delle opere realizzate fino al momento della comunicazione al funzionario preposto dell'eventuale rinuncia all'incarico, o fino alla dichiarazione di ultimazione dei lavori.

Deve essere indicato nella domanda il codice fiscale ed il domicilio dei firmatari.

Per il rilascio del permesso di costruire conforme alle previsioni dello strumento urbanistico generale si applicano le seguenti disposizioni ai sensi dell'art. 29 della legge 7/8/1990 n° 241. Sono fatte salve le disposizioni di cui al D.Lgs n.42/2004.

REGOLAMENTO EDILIZIO
COMUNE DI PESCANTINA
(Provincia di Verona)

Le concessioni edilizie rilasciate su territori soggetti all'autorizzazione a lottizzare dovranno espressamente riportare gli estremi dell'autorizzazione medesima ed essere fornite di stralcio planimetrico e normativo del piano di lottizzazione in cui si inseriscono e del quale dovranno rispettare le specifiche norme di attuazione e le previsioni planivolumetriche.

Art. 10 - OPERE SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA

Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 5 e all'articolo 12 conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

Sono, altresì, realizzabili mediante denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:

gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 5, lettera c);

gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n.443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;

gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

La realizzazione degli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

È comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 2, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione salvo quanto previsto dal secondo periodo del comma 5 dell'art.22 del D.P.R. n.380/2001. In questo caso la violazione della disciplina urbanistico-edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44 del D.P.R. n.380/2001 ed è soggetta all'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 37 del D.P.R. n.380/2001.

Art. 11 – DISCIPLINA DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni di cui al punto 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14 bis, 14 ter, 14 quater della legge 7 agosto 1990, n. 241. Il termine di trenta giorni di cui al punto 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.

La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

Il funzionario responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato al punto 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. È comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività.

Art. 12 – ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

Salvo le disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

- interventi di manutenzione ordinaria;
- interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

REGOLAMENTO EDILIZIO
COMUNE DI PESCANTINA
(Provincia di Verona)

- le opere di assoluta urgenza e/o di necessità immediata ordinate dal funzionario preposto;
- la costruzione di baracche e attrezzature da cantiere;
- le protezioni stagionali;
- le mostre campionarie provvisorie all'aperto;
- i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola, ai miglioramenti fondiari di tipo agronomico e alla coltivazione di cave o torbiere, nonché le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne ai centri edificati, nonché gli interventi comportanti l'occupazione precaria e temporanea del suolo;
- elementi prefabbricati configurabili come arredo giardino: deposito attrezzatura per giardinaggio dimensioni max. m. 2,50x2,50x2,15, altezza max. in colmo m. 2,50 , barbecue, pergolati di dimensione massima pari a 10 mq.. I pergolati potranno essere implementati per una superficie pari al 10% dell'area scoperta eccedente i 100 mq. fino ad un massimo di 30 mq.. Materiali e forme dovranno relazionarsi con il contesto ambientale di riferimento. I pergolati dovranno essere di altezza massima pari a m. 2,50 all'intradosso della copertura. Tutte le strutture sopradescritte dovranno essere posizionate ad almeno m. 1,50 dalla viabilità pubblica ed adeguatamente schermati con vegetazione.

Art. 13 - OPERE DA ESEGUIRE DAL COMUNE

Per le opere da eseguire dal Comune va sentito il parere della Commissione Edilizia e del Responsabile del Servizio di Igiene e Sanità Pubblica dell'A.S.L. La delibera di C.C. di approvazione del progetto sostituisce la permesso di costruire edilizia o l'autorizzazione.

Art. 14 - OPERE DA ESEGUIRE DALLLO STATO

Per le opere in regime di diritto pubblico da eseguirsi da Amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale l'accertamento della conformità alle prescrizioni delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi, salvo che per le opere destinate alla difesa militare, è fatto dallo Stato, d'intesa con la Regione interessata.

Resta fermo quanto previsto dalla legge 18/12/1973 n° 880, concernente la localizzazione degli impianti per la produzione di energia elettrica e dalla legge 2/8/1975 n° 393, relativa a norme sulla localizzazione delle centrali elettro nucleari e sulla produzione e sull'impiego di energia elettrica, e dalla legge 24/12/76 n° 898 per le servitù militari.

Art. 15 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

I disegni devono essere riprodotti in copia eliografica o simile e piegati nelle dimensioni UNI e datati.

Essi devono in ogni caso comprendere una planimetria della località, aggiornata sul posto alla data di presentazione del progetto, in scala 1:2000, che comprenda punti di riferimento atti ad individuare con precisione la località ove si intenda eseguire l'opera o collocare il manufatto progettato.

REGOLAMENTO EDILIZIO
COMUNE DI PESCANTINA
(Provincia di Verona)

Devono contenere altresì l'indicazione della destinazione prevista dal Piano Regolatore Generale secondo la disciplina urbanistica vigente nel territorio comunale, nonché le servitù e i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame.

Con riferimento alle singole opere previste dagli artt. 5 e 10, i progetti devono inoltre contenere:

PER LE NUOVE COSTRUZIONI, ANCHE PREFABBRICATE:

- relazione sommaria delle opere da eseguire;
 - planimetria catastale, in scala 1:2000, estesa ad un raggio di almeno ml. 200 dei limiti del lotto interessato e stralcio del P.R.G. della località interessata;
 - 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 individuarne l'andamento planimetrico ed altimetrico prima e dopo la sistemazione delle aree, compresi i fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, e la larghezza delle strade prospettanti il lotto; devono altresì riportare le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto;
 - planimetria, in scala 1:200 o 1:500, della sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi pedonabili e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde con le relative alberature, alle pavimentazioni, agli eventuali punti luce esterni ed alla recinzione, per quest'ultima sono inoltre richiesti: sezione e prospetto tipo, in scala 1:100, con l'indicazione dei materiali impiegati, e sezione quotata, in scala 1:100, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
 - tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche tra loro, in scala non inferiore a 1:100, quotate e recanti la precisa indicazione della superficie netta e della destinazione dei locali con particolare riferimento ai capannoni industriali, laboratori artigianali, magazzini, depositi, ecc., per i quali debbono essere indicate le attività che possono essere esercitate;
 - pianta, in scala 1:100 delle coperture, con l'indicazione dei volumi tecnici (torrette, vani scala, sovrastrutture varie, ecc.);
 - tutti i prospetti esterni, in scala 1:100, con l'indicazione dei volumi tecnici;
 - almeno una sezione verticale in corrispondenza delle scale e dei locali quotata in scala 1:100;
 - planimetria del fabbricato, in scala 1:100 - 1:200, con l'indicazione degli impianti relativi all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento delle acque usate e meteoriche quotati ed estesi fino alle reti collettrici;
 - i dati metrici relativi alla superficie fondiaria corrispondono, ai sensi delle norme di attuazione, alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione;
 - riproduzione fotografica della zona interessata all'intervento.
- Nel caso di complessi edilizi di notevole estensione gli elaborati di cui ai commi e), f), g), h), i) possono essere rappresentati in scala 1:200.

PER GLI AMPLIAMENTI, LE SOPRAELEVAZIONI, LE RISTRUTTURAZIONI E I RESTAURI:

- le stesse indicazioni del punto precedente, sia per lo stato attuale che per la definitiva sistemazione; in ogni caso la rappresentazione grafica deve essere in corrispondenza fra stato di fatto e di progetto sia per le piante che per i prospetti e sezioni e comunque devono essere adottati colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti da demolire (giallo) e da costruire (rosso).

PER LE NUOVE RECINZIONI, AMPLIAMENTI, SOPRAELEVAZIONI, DEMOLIZIONI E MODIFICAZIONI DI QUELLE ESISTENTI:

REGOLAMENTO EDILIZIO
COMUNE DI PESCANTINA
(Provincia di Verona)

planimetria catastale, in scala 1:2000, estesa ad un raggio di almeno ml. 100 dai limiti del lotto interessato;

planimetria, in scala 1:500, con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote orizzontali, riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento;

sezione e prospetto-tipo della recinzione, in scala 1:20;

sezione quotata, in scala 1:100, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;

l'indicazione dei materiali impiegati.

PER LE DEMOLIZIONI DI EDIFICI:

planimetria catastale, in scala 1:2000, estesa ad un raggio di almeno ml. 200 dei limiti del lotto interessato;

piante ed almeno una sezione, quotate, in scala non inferiore a 1:200 dello stato attuale del fabbricato, con l'indicazione in colore (giallo) indelebile delle parti da demolire.

PER IL COLLOCAMENTO, LA MODIFICAZIONE O LA RIMOZIONE DI EDICOLE

planimetria quotata, in scala 1:100, qualora necessaria;

prospetti e sezioni quotati, in scala 1:20;

indicazioni di materiali e di colori.

PER VARIAZIONE E NUOVE DECORAZIONI PITTORICHE, RIVESTIMENTI ED ORNAMENTI DI QUALUNQUE GENERE SULLE PARETI ESTERNE DEGLI EDIFICI:

prospetti, in scala 1:100;

particolari, in scala 1:20;

indicazioni dei materiali e dei colori;

documentazione fotografica.

PER LE LOTTIZZAZIONI DELLE AREE E LE OPERE DI URBANIZZAZIONE RELATIVE:

relazione sommaria, con la descrizione dell'intervento;

estratto del Piano Regolatore Generale, con evidenziata l'area da lottizzare;

estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a sei mesi dalla data di presentazione del progetto;

rilievo, in scala 1:500, della zona nella quale si inserisce la lottizzazione, esteso alle aree limitrofe per una fascia di almeno ml. 50, con l'indicazione del terreno, delle strade e dei fabbricati esistenti, con le relative quote plani-altimetriche;

REGOLAMENTO EDILIZIO
COMUNE DI PESCONTINA
(Provincia di Verona)

progetto di lottizzazione ⁽¹⁾, quotato planivolumetricamente, in scala 1:500, con l'indicazione del numero degli abitanti previsti, delle strade, delle piazze, dei marciapiedi, dei parcheggi e della relativa segnaletica, delle alberature, del verde pubblico, degli spazi per i cassonetti RSU e degli altri spazi pubblici, delle aree edificabili con le relative indicazioni planivolumetriche e delle altre opere di urbanizzazione primaria (fognature e scarichi industriali, approvvigionamento idrico, gas, pubblica illuminazione, corrente elettrica per uso domestico ed industriale con le relative cabine di trasformazione, ecc.);

sezioni trasversali e profili longitudinali delle strade, quotati, in scala adeguata con l'indicazione dei materiali di pavimentazione delle cordone, dei pozzetti, delle cunette, nonché delle pendenze e delle quote, ecc.;

l'indicazione delle destinazioni dei fabbricati e delle aree;

relazione di un Geologo abilitato che non sussistono impedimenti all'intervento richiesto, secondo quanto previsto dal D.M. 11/03/1988 e dalla Circolare esplicativa del 24/09/1988 n°30483;

documentazione fotografica.

PER GLI SCAVI ED I MOVIMENTI DI TERRA, GLI IMPIANTI SPORTIVI ALL'APERTO, LA MODIFICA DI AREE A BOSCO, LA SISTEMAZIONE DI PARCHI E DI AREE APERTE AL PUBBLICO, LA COSTRUZIONE DI PONTI E DI ACCESSI PEDONALI E CARRABILI, L'APERTURA DI STRADE E LA COSTRUZIONE DI MANUFATTI STRADALI:

planimetria, in scala 1:500 ⁽²⁾, quotata, dello stato attuale e della definitiva sistemazione di progetto, con l'indicazione delle sezioni stradali, delle sezioni di escavo, dei rilevati e dei manufatti da costruire;

piante, prospetti, sezioni dei manufatti, quotati, in scala adeguata;

documentazione fotografica.

PER LA COSTRUZIONE DI LOCALI NEL SOTTOSUOLO:

planimetria catastale, in scala 1:2000, estesa ad un raggio di almeno ml. 200 dai limiti del lotto interessato;

piante quotate di tutti i piani, in scala 1:100, con l'indicazione della destinazione dei locali;

almeno una sezione verticale, quotata, in scala 1:100;

documentazione fotografica.

1

Il progetto viene redatto nel rispetto dei rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, secondo la vigente legislazione (D. n° 1444 2/4/1968 e deliberazione di Consiglio Regionale n° 21 in data 29/3/73).

2

Qualora l'opera in progetto riguardi strade, canali o altri manufatti di notevole estensione la planimetria potrà essere in scala 1:2000.

PER LA COSTRUZIONE DI APPARECCHIATURE ESTERNE (TORRI, SILOS, SERBATOI):

planimetria catastale, in scala 1:2000, estesa ad un raggio di almeno ml. 200 dai limiti del lotto interessato;

piante e prospetti, quotati, delle opere da eseguire, in scala 1:100;

documentazione fotografica.

PER LE MOSTRE E I DEPOSITI:

planimetria catastale, in scala 1:2000, estesa ad un raggio di almeno ml. 200 dai limiti del lotto interessato;

planimetria dell'area, in scala 1:2000, con l'indicazione degli spazi destinati al deposito, della recinzione, delle zone alberate, delle attrezzature fisse e della viabilità;

documentazione fotografica.

PER GLI IMPIANTI TECNICI

planimetria e profilo, in scala adeguata;

piante, prospetti e sezioni, quotati, in scala adeguata, dei manufatti;

documentazione fotografica.

PER LE VARIANTI DA APPORTARE A PROGETTI APPROVATI:

il progetto approvato con le modifiche richieste indicate in colore (rosso) indelebile per le parti aggiunte e in giallo per le parti escluse e/o da demolire.

E' facoltà del funzionario responsabile, sentita la Commissione Edilizia o la U.T.C., chiedere ulteriori delucidazioni, relazioni illustrative, grafici, fotografie, plastici, fotomontaggi, planivolumetrie, modine, simulacri in sito ecc. e campionature in corso d'opera, e comunque ogni altra documentazione necessaria per l'esatta valutazione dell'opera per la quale è richiesta la permesso di costruire o fatta la denuncia.

In tal caso i termini di cui al successivo articolo restano nel frattempo sospesi o decorrono dalla data di presentazione degli elaborati richiesti.

Il Comune fornirà a richiesta degli interessati notizie su tutti i vincoli ricadenti nella propria area e ne manterrà aggiornato il relativo elenco.

Prima del rilascio della permesso di costruire ad edificare debbono essere prodotti a cura del richiedente i seguenti documenti:

copia dell'atto notarile di proprietà o dichiarazione sostitutiva di notorietà attestante il titolo a richiedere la permesso di costruire con allegato estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

REGOLAMENTO EDILIZIO
COMUNE DI PESCANTINA
(Provincia di Verona)

eventuali Nulla-Osta degli Enti;

prova dell'avvenuto versamento di tutti i diritti comunali e contributi statali previsti.

Prima dell'inizio dei lavori deve essere prodotta prova dell'avvenuto deposito del progetto delle opere in c.a. ai sensi della legge 5/11/71 n° 1086 e deve essere depositato il progetto inerente all'isolamento termico ai sensi della legge 9/1/91 n° 10 con esclusione per quest'ultima degli interventi sui fabbricati esistenti per i quali dovrà essere presentata prima del rilascio della permesso di costruire o contestualmente alla D.I.A.

In sede di presentazione dei progetti occorre dichiarare come si provvederà:

all'approvvigionamento di acqua potabile (acquedotto, pozzi artesiani, pozzi trivellati, sorgenti) con dotazione minima per abitante/giorno di litri 250;

allo smaltimento, che dovrà essere igienicamente accettabile, delle acque bianche, gialle e nere nel rispetto delle norme di cui alla Legge 10/05/76 n° 319 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché al Piano Regionale di risanamento delle acque del Veneto e al regolamento di fognatura comunale.

Art. 16 – ONEROSITA' DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione, secondo il disposto del D.P.R. n.380/2001.

Art. 17 - ONERI DI URBANIZZAZIONE

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinata con deliberazione di Consiglio Comunale.

La quota di contributo riguardante gli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio della permesso di costruire, salva la possibilità dei titolari di avvalersi del disposto dell'art. 16 del D.P.R. n°380/2001 in merito alla loro rateizzazione, fatto salvo in ogni caso il disposto dell'art. 86 della L.R. 27/6/85 n° 61.

In caso di rateizzazione i titolari sono tenuti a presentare al Comune idonee garanzie ai sensi dell'art. 13 della legge 14/1/78 n° 1.

Art. 18 - COSTO DI COSTRUZIONE

Il funzionario responsabile, all'atto del rilascio della permesso di costruire ad edificare, stabilisce, in base alle caratteristiche, alla tipologia ed all'ubicazione dell'edificio, l'ammontare e le modalità di corresponsione della quota di contributo pertinente alla permesso di costruire richiesta ai sensi della legge 28/1/77 n° 10 e della L.R. 27/6/85 n° 61.

Art. 19 - ALTERNATIVA AL PAGAMENTO DELLE SPESE DI URBANIZZAZIONE

Il titolare può, in alternativa al pagamento della quota afferente all'incidenza delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 25, realizzare le opere in proprio a scomputo totale o parziale della quota dovuta secondo quanto disposto dall'art. 86 della L.R. 61/85.

Il funzionario responsabile, avvalendosi dell'Ufficio Tecnico e se è il caso dell'Ufficio Tecnico Erariale, deve procedere ad una valutazione del costo reale delle opere da realizzare direttamente dal titolare e compararle con la somma che il medesimo avrebbe dovuto versare se non avesse realizzato direttamente le opere.

Qualora il valore delle opere da eseguire risulti inferiore alla somma che avrebbe dovuto versare il titolare, lo stesso deve corrispondere al Comune la differenza.

Le qualificazioni e gli scomputi saranno effettuati ai sensi dell'art. 86 della L.R. 27/6/85 n° 61 e successive modificazioni.

Art. 20 - PERMESSO DI COSTRUIRE GRATUITO

Il contributo di cui ai precedenti articoli, relativo alle spese di urbanizzazione ed al costo di costruzione, non è dovuto ai sensi dell'art.17 del D.P.R. n.380/2001:

per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153;

per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;

per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;

per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale.

Art. 21 - ONEROSITA' DEL PERMESSO DI COSTRUIRE PER OPERE ED IMPIANTI NON DESTINATI ALLA RESIDENZA

Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. La incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base a parametri che la regione definisce con i criteri di cui al comma 4, lettere a) e b) dell'art. 16 del D.P.R. n.380/2001 nonché in relazione ai tipi di attività produttiva.

Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinata ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n.380/2001 , nonché una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del consiglio comunale.

Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi precedenti, nonché di quelle nelle zone agricole previste dall'art. 17 del D.P.R. n.380/2001, venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

Art. 22 - EVIDENZA DELLA PERMESSO DI COSTRUIRE E DEL PROGETTO

La permesso di costruire, l'autorizzazione a lottizzare e la denuncia di inizio attività finalizzata all'esecuzione dei lavori compresi i disegni allegati, firmati dal funzionario responsabile, devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti agli agenti preposti al controllo.

In ogni cantiere deve essere apposto all'esterno, ben visibile, un tabellone delle dimensioni non inferiori a 1 mq., nel quale debbono essere indicati:

l'oggetto e la destinazione dell'opera da costruire;
i progettisti (opere edili, cementi armati, impianti, ecc.);
gli assuntori dei lavori (opere edili, impianti, ecc.);
il Direttore dei lavori (opere edili, impianti, ecc.);
il titolare e gli estremi della permesso di costruire edilizia;
responsabile della sicurezza per la progettazione;
responsabile della sicurezza per l'esecuzione.

Chiunque violi le disposizioni, di cui al punto 2 del presente articolo ,è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma di duecentocinquanta euri (€ 250,00), come previsto dal Regolamento per l'applicazione delle sanzioni amministrative per le violazioni ai regolamenti ed ordinanze comunali.

Art. 23 – VALIDITA' DELLA PERMESSO DI COSTRUIRE

Nell'atto di permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

REGOLAMENTO EDILIZIO
COMUNE DI PESCANTINA
(Provincia di Verona)

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla data di notifica il termine di ultimazione entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile non può essere superiore a 3 anni dalla data di inizio lavori e può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del titolare, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive; ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il titolare deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova permesso di costruire; in tal caso la nuova permesso di costruire concerne la parte non ultimata.

La permesso di costruire è trasferibile ai successori o aventi causa. Essa non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di annullamento e di decadenza ai sensi della Legge 28/1/77 n° 10.

Resta fermo inoltre il disposto di cui al penultimo comma dell'art. 31 della Legge 17/8/1942 n° 1150.

Art. 24 - EDILIZIA CONVENZIONATA

Per gli interventi di edilizia abitativa, compresi quelli sugli edifici esistenti, il contributo di cui al precedente articolo è ridotto alla sola quota relativa alle spese di urbanizzazione qualora il titolare si impegni con il Comune ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo di cui alla legge regionale 27/6/85 n° 61 e successive modificazioni.

Nella convenzione può essere prevista la diretta esecuzione da parte dell'interessato delle opere di urbanizzazione, in luogo del pagamento della quota relativa; in tal caso debbono essere descritte le opere da eseguire e precisati i termini e le garanzie per l'esecuzione delle opere medesime.

Può tener luogo della convenzione un atto unilaterale d'obbligo con il quale il titolare si impegna ad osservare le condizioni stabilite nella convenzione-tipo e a corrispondere nel termine stabilito la quota relativa alle opere di urbanizzazione, ovvero ad eseguire direttamente le opere stesse.

La convenzione o l'atto d'obbligo unilaterale sono trascritti nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese del titolare.

E' possibile convenzionare parte delle unità immobiliari costituenti uno stesso edificio purché la convenzione sia riferita a tutti i locali che compongono l'unità stessa e alla quota parte degli spazi comuni.

Art. 25 - AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE

L'autorizzazione a lottizzare viene rilasciata dal funzionario responsabile, dopo che sia stata espletata la procedura prescritta dalla legge regionale 27/6/85 n° 61 e successive modificazioni.

La convenzione, oltre che a prevedere quanto disposto dalla legislazione urbanistica e comprendere esplicitamente quanto elaborato nel progetto di lottizzazione che ne fa parte integrante ed imprescindibile, precisa le norme relative alla buona esecuzione, all'ultimazione, alla manutenzione ed al collaudo delle opere di urbanizzazione.

REGOLAMENTO EDILIZIO
COMUNE DI PESCANTINA
(Provincia di Verona)

Nella convenzione sono determinate le aree da cedere al Comune e l'attrezzatura delle stesse; viene indicata inoltre la quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria a carico del lottizzante, determinata in base alle tabelle parametriche regionali e deliberata dal Comune con apposito provvedimento consiliare.

In casi particolari e documentati, quando la quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria venga convertita in denaro, nella convenzione il Comune si impegna ad utilizzare detta somma per realizzare le opere di urbanizzazione secondaria previste dalla vigente disciplina urbanistica.

La permesso di costruire viene sempre rilasciata salvi e impregiudicati i diritti dei terzi, anche senza che il provvedimento del funzionario responsabile contenga espressa menzione al riguardo.

La trasmissione del progetto al Consiglio Comunale è subordinata alla sottoscrizione preliminare della convenzione redatta secondo lo schema proposto dal Comune, sottoscritta dal richiedente e dal Proprietario.

DESCRIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

A) - OPERE DI URBANIZZAZIONE

art. 28 legge 1150/1942

art. 4 legge 847/1964

art. 8 legge 765/1967

art. 44 legge 865/1971

Primaria

strade residenziali

spazi di sosta e di parcheggio

fognatura con eventuali impianti di depurazione

rete idrica

rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono

pubblica illuminazione

spazi di verde attrezzato

Secondaria

asili nido e scuole materne

scuole dell'obbligo

mercati di quartiere

uffici e delegazioni comunali

chiese ed altri edifici per servizi religiosi

impianti sportivi di quartiere

centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie

aree verdi di quartiere

B) - CESSIONE DI AREE

Per opere primarie

Tutte le aree necessarie secondo quanto previsto dalle norme di attuazione del P.R.G.

Per opere secondarie

Tutte le aree necessarie

C) - STANDARD MINIMI (art. 25 e 26 L.R. 27/6/1985 n° 61 e successive modificazioni) per 27,5 mq./ab..

Primari

3,5 mq. aree per parcheggi.

5,0 mq. aree per spazi pubblici di verde attrezzato.

3,0 mq. aree per spazi attrezzati a gioco e parco ai sensi dell'art. 26 della L.R. 27/6/1985 n° 61 e successive modificazioni.

Secondari

4,5 mq. aree per l'istruzione.

4,5 mq. aree per attrezzature di interesse comune di cui 1,5 per chiese e servizi religiosi.

10,0 mq. aree per spazi pubblici attrezzati per parco e sport ai quali vanno eventualmente sottratti gli spazi di cui all'art. 26 della L.R. 27/6/1985 n° 61 se ceduti come primari.

DESCRIZIONE DELLE AREE PER STANDARD

Il verde pubblico primario per la residenza deve essere necessariamente reperito in area di proprietà pubblica (che deve cioè essere ceduta al Comune);

il parcheggio residenziale può essere pubblico o rimanere di proprietà privata con vincolo di uso pubblico;

lo standard per insediamenti a carattere commerciale turistico e direzionale può essere pubblico o, in alternativa, rimanere di proprietà privata con vincolo di uso pubblico e deve essere considerato comunque primario;

REGOLAMENTO EDILIZIO
COMUNE DI PESCANTINA
(Provincia di Verona)

lo standard per insediamenti a carattere industriale deve necessariamente essere pubblico e potrà essere considerato indistintamente primario o secondario.

In caso di utilizzo dell'indice territoriale ogni area a standard non espressamente prevista dal P.R.G., entro il perimetro dei distretti di lottizzazione così come individuati in cartografia, potrà essere computata ai fini del volume.

In caso di utilizzazione dell'indice fondiario:

a. le aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria (o standard secondari) nelle zone residenziali, industriali, artigianali, turistiche, commerciali, direzionali non sono computabili al fine della determinazione della quantità edificabile massima, consentita, perché le aree stesse vanno cedute al Comune;

b. le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e/o a standard primari quando vanno cedute non sono computabili; se non vanno cedute sono computabili, e più precisamente:

in zona residenziale, tutte le opere di urbanizzazione primaria ed il verde primario vanno ceduti e non sono computabili; il parcheggio primario, qualora rimanga privato, gravato da servitù di pubblico uso, è computabile;

in zona industriale ed artigianale, tutte le opere di urbanizzazione primaria ed a standard primari vanno cedute e non sono computabili con esclusione dei parcheggi che nella misura massima del 40% possono rimanere privati gravati da servitù di pubblico uso;

in zona turistica, commerciale e direzionale le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria ed a standard primari, qualora rimangano privati con vincolo di speciale destinazione, sono computabili.

Qualora, nei casi ammessi, si intenda avvalersi della facoltà di individuare standard in aree private le stesse debbono essere gravate da servitù di pubblico uso che deve essere registrata e trascritta a cura del Comune e a spese del proprietario.

Sono in ogni caso ammesse le trasposizioni di zona di cui all'ultimo comma dell'art. 11 della L.R. 27/6/85 n° 61 e successive modificazioni.

REGOLAMENTO EDILIZIO

COMUNE DI PESCANTINA

(Provincia di Verona)

TITOLO III

COMMISSIONE EDILIZIA

**Art. 26 - SOSTITUITO DAL REGOLAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE
(approvato con deliberazione consiliare n. 56 del 29/09/2009)**

**Art. 27 - SOSTITUITO DAL REGOLAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE
(approvato con deliberazione consiliare n. 56 del 29/09/2009)**

**Art. 28 - SOSTITUITO DAL REGOLAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE
(approvato con deliberazione consiliare n. 56 del 29/09/2009)**

TITOLO IV

ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 29 - PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO

Il titolare della Permesso di costruire o dell'autorizzazione prima di dare inizio ai lavori deve chiedere al Responsabile del procedimento l'approvazione dei punti fissi di linea e di livello (allineamenti e quote verticali), che devono essere osservati scrupolosamente.

L'Ufficio Tecnico Comunale o il Tecnico a ciò delegato dal Comune, effettua sopralluogo entro 10 gg. dalla domanda e redige, in contraddittorio con la parte, un verbale che richiama i grafici approvati.

L'assuntore dei lavori è tenuto a fornire personale e mezzi d'opera necessari per tali operazioni.

Ove tale sopralluogo non avvenisse nei termini di cui sopra può darsi inizio ai lavori sulla base di un grafico presentato all'U.T.C. Tale condizione non esclude la responsabilità del D.L. e del Costruttore.

Art. 30 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI

Il periodo entro il quale deve darsi inizio ai lavori di costruzione, a pena di decadenza della relativa permesso di costruire, decorre dalla data di notificazione della permesso di costruire stessa agli interessati.

Nel caso di nuove costruzioni in genere, l'inizio dei lavori si configura all'escavo delle fondazioni e l'ultimazione si riferisce alla data di richiesta del certificato di agibilità dell'opera salvo diverso accertamento da parte degli organi di controllo.

Negli altri casi previsti dall'art. 4, per inizio dei lavori si intende l'istante in cui l'immobile esistente viene in qualunque modo manomesso, al fine di predisporlo agli ampliamenti ed alle modifiche autorizzate; per l'ultimazione dei lavori valgono le prescrizioni del 2° punto del presente articolo.

Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di cui all'art. 25.

Entro 10 gg. dalle date di inizio e di ultimazione dei lavori, il titolare deve darne comunicazione al funzionario preposto.

Unitamente alla comunicazione di inizio lavori, che deve essere inoltrata anche all'Ufficio Regionale del Genio Civile, deve essere dimostrato l'adempimento di quanto disposto dalla Legge 5/11/71 n° 1086, e assolto il disposto della Legge 9/1/91 n° 10.

Qualora nella domanda di cui all'art. 9 non siano stati indicati i nominativi del Direttore e dell'Assuntore dei lavori, essi devono risultare, ove richiesti dal medesimo articolo, dalla comunicazione di inizio lavori.

In tal caso la comunicazione di inizio lavori deve essere sottoscritta anche da questi e deve contenerne l'indicazione del domicilio.

Art. 31 - OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO

Ove per l'esecuzione di opere sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al funzionario preposto ed ottenere la relativa autorizzazione.

La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'area e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.

Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nel provvedimento autorizzatorio; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie e garantire la pubblica incolumità.

Il funzionario responsabile ha la facoltà di revocare l'autorizzazione e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, dopo che siano trascorsi 2 mesi dall'interruzione dei lavori, non causata da ragioni climatiche.

La tassa di occupazione viene determinata in base al relativo Regolamento comunale.

In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il funzionario responsabile subordina il rilascio dell'autorizzazione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

In caso di inadempienza, si procede d'ufficio, a spese dell'interessato.

Art. 32 - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

Il funzionario responsabile esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge, al presente Regolamento ed alle modalità esecutive fissate nella permesso di costruire ad edificare.

Per tale vigilanza il funzionario responsabile si avvale di agenti da lui delegati.

In particolare il funzionario responsabile esercita vigilanza affinché le costruzioni in ogni loro parte non subiscano nel tempo variazioni nella destinazione d'uso stabilita.

Spetta anche al funzionario responsabile la vigilanza delle norme contenute nella legge 2/2/74 n° 64 e l'accertamento con successiva comunicazione all'Ufficio Regionale del Genio Civile di eventuali violazioni.

Eventuali trasgressioni saranno denunciate alle competenti autorità nei modi e nei termini previsti dalle leggi vigenti.

REGOLAMENTO EDILIZIO

COMUNE DI PESCANTINA

(Provincia di Verona)

Art. 33 - RISCOSSIONE DELLE SOMME

In caso di inadempimenti, i contributi, le sanzioni e le spese connesse all'attività edilizia ed urbanistica vengono riscossi con l'ingiunzione prevista dal R. D. 14/4/1910 n° 639.

Art. 34 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE SENZA PERMESSO DI COSTRUIRE O IN DIFFORMITÀ

Per le opere di cui al precedente artt. 4 - 5 eseguite senza permesso di costruire o denuncia di inizio attività o in difformità alle stesse, il funzionario responsabile provvederà secondo le norme di legge;

TITOLO V

USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI

Art. 35 - COLLAUDO, LICENZA D'USO, AGIBILITA'

Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

Il certificato di agibilità viene rilasciato dal funzionario o dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:

nuove costruzioni;

ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;

interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al punto 1.

Con riferimento agli interventi di cui al punto 2, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda entro il termine di cui al punto 5) comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria di 250 €.

Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'art. 6 del regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652, e successive modificazioni e integrazioni.

Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto di cui al punto 3, è tenuto a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione:

accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità;

dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;

dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127 del D.P.R. n.380/2001, nonché all'art. 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli articoli 111 e 126 del D.P.R. n.380/2001;

Lo sportello unico comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al punto 1, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al punto 1, il funzionario responsabile, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la seguente documentazione:

REGOLAMENTO EDILIZIO
COMUNE DI PESCONTINA
(Provincia di Verona)

certificato di collaudo statico di cui all'art. 67 del D.P.R. n.380/2001;

certificato del competente ufficio tecnico della regione, di cui all'art. 62 del D.P.R. n.380/2001, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al capo IV della parte II.

la documentazione indicata al punto 5;

dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche;

Trascorso inutilmente il termine di cui al punto 7, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'A.S.L. di cui all'art.4 comma 3 lett. a) del D.P.R. n.380/2001. In di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.

Il termine di cui al punto 7 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'art. 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265.

Ove una costruzione nuova o restaurata sia abitata od usata senza licenza di agibilità o di esercizio, il funzionario responsabile, impregiudicata l'azione penale ai sensi dell'art. 221 T.U.L.S., può ordinarne lo sgombero.

PARTE SECONDA

NORME RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE

TITOLO I

CARATTERISTICHE EDILIZIE

Art. 36- CORTILI E LASTRICI SOLARI

I cortili ed i lastrici solari devono avere una superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.

La distanza minima tra le pareti opposte deve essere quella stabilita dagli articoli relativi al distacco tra i fabbricati.

Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi o poggiali, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle del cortile, purché la somma delle proiezioni di detti balconi o poggiali non superi il 20% dell'area del cortile stesso nel qual caso si detrae la parte eccedente.

Nel caso di cortili delimitati da muri di cinta con $h > 80$ cm. le superfici di questi muri vanno computate al fine della determinazione del rapporto tra superficie del cortile e superficie dei muri di perimetro.

I cortili ed i lastrici solari devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche.

I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobbligo e devono avere un marciapiede di larghezza non inferiore a ml. 1,00 lungo tutto lo sviluppo dei muri perimetrali.

Qualora nella sezione orizzontale del cortile non si possa iscrivere un cerchio di diametro almeno uguale alla media delle altezze delle fronti che vi si prospettano, si applicano le disposizioni del successivo art. 37.

Art. 37 - CHIOSTRINE O CAVEDI

La superficie non deve essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti di diametro della chiostrina.

Nella sezione orizzontale della chiostrina si deve poter inscrivere un cerchio del diametro di ml. 3,00.

Devono essere previste la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche ed una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno, alla base della chiostrina.

Nelle chiostrine possono affacciarsi solo locali di servizio e di disobbligo.

Art. 38 - COSTRUZIONI ACCESSORIE

Nelle zone residenziali tutti i locali accessori fuori terra, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc. devono far parte del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma, sia nel materiale.

Sono comunque vietate, fuori terra, le costruzioni accessorie isolate, anche a carattere provvisorio, con esclusione di quelle definite ai sensi dell'art.12

Per i fabbricati esistenti nelle zone residenziali, ove la superficie del lotto lo consenta, sono ammessi locali accessori quali autorimesse magazzini, lavanderie, legnaie ecc., staccati dal fabbricato principale qualora ne sia dimostrata la assoluta necessità e l'impossibilità di realizzarli a ridosso del fabbricato stesso.

E' ammessa la costruzione di locali nel sottosuolo al di fuori del perimetro del fabbricato, anche in eccezione alla normativa sul distacco dai confini, purché sia rispettata la distanza dalle strade prevista dalla norma di zona fatta eccezione per le bocche di lupo con sporgenza massima di ml. 1,00 rispetto al limite del distacco dalle strade. In corrispondenza di strade di recente pianificazione (realizzate o allargate a seguito approvazione di piani attuativi di iniziativa pubblica o privata in attuazione del presente P.R.G) possono essere consentite in eccezione del distacco dalle strade scivoli, garages, cantine pertinenziali e corsie di manovra, previo parere dell'ufficio tecnico LL.PP.

Art. 39 - PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI

Oltre alle vigenti disposizioni legislative, in ogni nuovo edificio devono essere previsti almeno un posto macchina ed un magazzino-ripostiglio per ogni unità abitativa, fatto salvo quanto disposto dall'ultimo punto dell'art. 66.

Sono vietati balconi aggettanti la sagoma del fabbricato in corrispondenza dei locali non abitabili.

TITOLO II

ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI

Art. 40 - DECORO DEGLI EDIFICI

Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano.

A tale riguardo il funzionario responsabile, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritture, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali al fine di conseguire soluzioni più corrette, anche se preesistenti alla data di approvazione del presente Regolamento.

Qualora a seguito di demolizione o di interruzione dei lavori parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico, costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del funzionario responsabile, sentita la Commissione Edilizia, di imporre ai proprietari la loro sistemazione.

Il funzionario responsabile può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Art. 41 - DECORO DEGLI SPAZI

Gli spazi devono rispettare nel loro aspetto, il decoro urbano, devono pertanto avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, arborati.

A tale riguardo il funzionario responsabile, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi ecc., e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

Il funzionario responsabile può, all'interno del centro edificato e delle zone oggetto di pianificazione attuativa in corso, imporre la recinzione, la pulizia, il decespugliamento, il taglio dell'erba e di quant'altro costituisca a suo insindacabile giudizio pregiudizio per l'igiene pubblica ed il decoro della zona.

E' ammessa la fissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Comune nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

Il funzionario responsabile, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.

Il funzionario responsabile può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini di inizio e di ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Art. 42 - ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO

Gli aggetti su spazi aperti al pubblico sono regolamentati nel modo seguente:

fino a ml. 5,00 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm. 10;

oltre i ml. 5,00 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di ml. 1,10.

Nelle vie di larghezza inferiore a ml. 6,50 è vietato ogni oggetto sull'area stradale.

Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; dovranno avere una sporgenza massima di ml. 1,50 a tutta apertura, dovranno garantire un'altezza utile dal marciapiede o dalla strada di ml. 2,20, e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede, con colori idonei e tali da armonizzarsi con le tinteggiature delle facciate.

l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità;

per lanterne, lampade, fanali, insegne e altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo punto del presente articolo.

i serramenti posti sulle facciate dei fabbricati siti a distanza inferiore a ml. 1,00 dal confine verso spazi pubblici o aperti al pubblico devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno quando l'altezza del bancale rispetto al marciapiede o al terreno sia inferiore o uguale a ml. 4,00.

Art. 43 - ILLUMINAZIONE SOTTERRANEI E AMBIENTI ESTERNI

Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale, sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo per dare luce ai sotterranei purché siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo; possono venire praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini e devono sempre essere munite di opportune difese.

I punti luce di nuova realizzazione dovranno essere conformi a quanto previsto in materia di inquinamento luminoso dalla L.R. 22/97.

Art. 44 - COMIGNOLI, ANTENNE, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE

1. Gli eventuali elementi emergenti oltre le coperture devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici, in armonia con le tecniche costruttive tradizionali.

REGOLAMENTO EDILIZIO
COMUNE DI PESCANTINA
(Provincia di Verona)

2. L'antenna parabolica:
- deve essere installata sulla copertura dell'edificio, il più possibile defilata dai principali punti di vista dalla pubblica via, posizionandola ove possibile sulla falda tergale.
 - dovrà avere dimensioni le più ridotte reperibili in commercio con diametro massimo di cm. 120, presentare una colorazione che si mimetizzi con quella del manto della copertura, essere priva di fregi, scritte od altri elementi in grado di evidenziarne la presenza.
 - per gli edifici composti da più unità immobiliari è prevista una sola installazione centralizzata. Tale prescrizione si applica solo agli edifici di nuova costruzione ed a quelli esistenti assoggettati ad interventi di ristrutturazione edilizia.
 - non potrà in alcun caso essere installate su falde poste in contrapposizione visiva ad edifici di rilevante valore storico-artistico.
 - La conformità dell'opera alle presenti prescrizioni dovrà essere esplicitamente attestata dall'installatore congiuntamente al deposito presso i competenti uffici comunali della dichiarazione di conformità prevista dalla L. 46/90.
 - Nel caso vengano installate antenne paraboliche con modalità non conformi alle disposizioni del presente regolamento, l'Ufficio Edilizia Privata, previa diffida all'adeguamento entro 60 giorni, procede, in caso di inerzia, a disporre la rimozione.
3. Le apparecchiature esterne degli impianti di condizionamento, non dovranno di norma essere visibili dagli spazi pubblici. Si potrà derogare solo in casi eccezionali, previa specifica e puntuale motivazione, a cura della ditta installatrice. In caso di installazioni difformi alle disposizioni del presente regolamento l'Ufficio Edilizia Privata, previa diffida all'adeguamento entro 60 giorni, procede, in caso di inerzia, a disporre la rimozione.

Art. 45 - RECINZIONI DELLE AREE PRIVATE

Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

entro i limiti delle zone residenziali le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, cancellate, muri con h max. di ml. 0,50 e simili e non superare l'altezza di ml. 1,50 misurata dalla quota media del piano stradale prospettante e dal terreno circostante lungo gli altri confini.

Sono consentiti pilastri pieni e/o forati nella percentuale massima del 25% della superficie eccedente il muretto a condizione che la distanza tra le varie superfici piene non sia inferiore a ml. 3,00, fatta eccezione per i soli pilastri d'angolo e/o di sostegno dei cancelli.

Il funzionario responsabile, sentita la Commissione Edilizia, può vietare l'uso delle recinzioni e può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie;

Entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o da essi assimilati, valgono le norme di cui alla lettera a); è consentita tuttavia l'altezza massima di ml. 2,00 sul fronte strada e ml. 2,50 sugli altri fronti.

Entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli, forma, dimensione e materiali sono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali, fatte salve le norme stabilite nel nuovo codice della strada.

Gli accessi carrai debbono avere il cancello arretrato di ml. 4,00 dal filo esterno del marciapiede, salvo casi particolari.

Art. 46 – ALBERATURE

Tutti gli spazi scoperti non pavimentati, in prossimità e al servizio degli edifici, debbono essere sistemati e mantenuti a verde possibilmente arborato.

Qualora si proceda alla messa a dimora di piante d'alto fusto a carattere ornamentale, la scelta delle essenze dovrà essere fatta nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e delle condizioni morfologiche locali.

Art. 47 – COPERTURE

Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse architettonico e figurativo e devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante. Di norma la linea di colmo dovrà essere parallela al lato lungo dell'edificio, fatte salve casi di particolare composizione architettonica che richiedono soluzioni diverse.

Art. 48 - SCALE ESTERNE

Sono ammesse le scale esterne sino alla quota del pavimento del piano superiore al piano rialzato, ad eccezione di casi di comprovata necessità.

Sono sempre ammesse le scale di sicurezza.

Art. 49 – MARCIAPIEDI

Lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici comunali l'Amministrazione Comunale può provvedere a sistemare i marciapiedi.

Art. 50 – PORTICI

I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di pubblico passaggio, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario.

Il pavimento dei portici destinati ad uso pubblico deve essere costruito con materiale riconosciuto idoneo dal Comune.

Le opere di manutenzione dei portici sono a carico del proprietario.

Il funzionario responsabile fissa i termini di inizio e ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

REGOLAMENTO EDILIZIO

COMUNE DI PESCANTINA

(Provincia di Verona)

Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti, secondo modalità e tipi stabiliti dal Comune.

Al Comune spettano la manutenzione dell'impianto di illuminazione e gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica.

Le aree costituenti i portici ed i passaggi coperti rimangono di proprietà privata, essendo però gravate da servitù perpetua di pubblico transito.

L'ampiezza dei portici, misurata tra il perimetro interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di ml. 2,00, mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml. 2,80.

TITOLO III

PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

Art. 51 - INTERVENTI IN ZONE DI INTERESSE AMBIENTALE, MONUMENTALE ED ARCHEOLOGICO E NELLE ZONE SISMICHE.

In materia di protezione delle bellezze naturali e di tutela del patrimonio storico-artistico ed archeologico devono essere rispettate le disposizioni di legge vigenti.

Nell'ambito dell'applicazione della legge 2/2/74 n° 64 e successivi Decreti restano tuttavia valide le disposizioni di cui agli art. 3 - 17 - 18 della medesima legge, che prevedono sia per i privati che per gli Enti Pubblici la denuncia dei lavori, la preventiva autorizzazione prima dell'esecuzione delle opere, nonché la successiva vigilanza da parte dell'Ufficio Regionale del Genio Civile. Le denunce di cui al paragrafo precedente, vanno eseguite per qualsiasi tipo di lavoro, fermo restando il giudizio, ad atti pervenuti, dell'Ufficio Regionale del Genio Civile, se essi rientrano o meno nei casi contemplati all'art. 3 della legge 2/2/74 n° 64.

Art. 52 - INTERVENTI PER LA PROTEZIONE DELLA NATURA

Spettano alla Regione le funzioni amministrative concernenti gli interventi per la protezione della natura, le riserve ed i parchi naturali.

Art. 53 - RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO – ARTISTICO

Qualsiasi ritrovamento di interesse storico-artistico o archeologico deve essere immediatamente denunciato al funzionario preposto ed alla Sovrintendenza alle Antichità, sospendendo nel contempo eventuali lavori in corso.

Si applicano comunque le vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico o archeologico.

Art. 54 - INDICATORI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI

Al Comune è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private, previo avviso agli interessati, gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi e particolarmente:

tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;

segnaletica stradale e turistica;

REGOLAMENTO EDILIZIO
COMUNE DI PESCANTINA
(Provincia di Verona)

piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;

mensole, ganci, tubi paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;

quadri per affissioni e simili.

Tali applicazioni sono eseguite a cura e spese del Comune e nel rispetto della legislazione vigente.

I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopracitati, non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

Art. 55 - NUMERI CIVICI

All'atto del rilascio del certificato di cui al precedente art. 35, il Comune assegna all'immobile il numero civico; la applicazione della relativa piastrina e il suo costo sono a carico del privato interessato.

E' riservata comunque al Comune la facoltà di variare la numerazione civica o di sostituire la segnaletica relativa.

PARTE TERZA

NORME IGIENICO – SANITARIE

TITOLO I

PRESCRIZIONI IGIENICO – COSTRUTTIVE

Art. 56 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti, deve essere garantita la salubrità del suolo e del sottosuolo, secondo le prescrizioni del presente articolo, le buone regole dell'arte del costruire e le norme del Regolamento di Igiene Ambientale vigente.

In particolare è vietato costruire su terreno paludosi, golenali, franosi o comunque soggetti ad allagamenti o a ristagni d'acqua, negli avvallamenti e nelle anfrattuosità naturali ed artificiali del terreno.

E' vietato inoltre impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni utilizzati in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili, se non quando la riconseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dal Responsabile del Servizio di Igiene e Sanità Pubblica dell'A.S.L. e dall'Ufficio Tecnico Comunale o dal Tecnico a ciò delegato dal Comune.

Art. 57 - TIPO, MATERIALI E DIMENSIONI DELLE FONDAZIONI

Il tipo, i materiali e le dimensioni delle fondazioni sono definiti in funzione della natura del terreno, delle sue caratteristiche meccaniche e delle sollecitazioni cui sono sottoposte.

In particolare le palificazioni di fondazione in zone interessate da escursioni della falda freatica, devono essere realizzate con materiali non soggetti a degrado.

Tutte le strutture di fondazione devono essere progettate, eseguite, collaudate nel rispetto della normativa di cui al Decreto Ministero LL.PP. 21/1/1981 nonché della Circolare Ministero LL.PP. - Servizio Tecnico Centrale n° 3797 del 6/11/1967 e del Decreto Ministero LL.PP. 3/3/1975 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 58 - PROTEZIONE DALL'UMIDITA'

Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo.

Le relative sovrastrutture devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione, che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.

I locali di piano terra, abitabili ai sensi del successivo art. 67, qualora non esista sottostante cantina devono essere sopraelevati di almeno cm. 20 rispetto al terreno circostante, o essere impostati su un vespaio ventilato, dello spessore di almeno cm. 50, oppure su solaio con sottostante camera d'aria.

Per i locali abitabili le murature in calcestruzzo o in elementi prefabbricati cementizi sono consentite soltanto qualora vengano integrate da un paramento interno che consenta la formazione di una intercapedine.

Per i locali abitabili la distanza dal terrapieno deve essere pari all'altezza netta interna del vano.

**Art. 59 - REQUISITI TERMICI, IGROMETRICI, DI VENTILAZIONE E DI ILLUMINAZIONE
NELLE COSTRUZIONI EDILIZIE**

I requisiti dovranno essere conformi alle norme vigenti ed, in mancanza di queste, dovranno rispettare in linea di massima le norme in vigore per l'edilizia civile sovvenzionata.

Attraverso una sufficiente coibenza ed inerzia termica delle pareti e con altri opportuni accorgimenti dovrà essere limitato al massimo il consumo energetico per il riscaldamento.

Le superfici vetrate dovranno essere ridotte facendo salvo il disposto dell'art. 67 del presente Regolamento, e ove occorra munite di doppi vetri.

Dovranno essere in ogni caso rispettate le disposizioni della Legge 9/1/1991 n° 10 e del D.P.R. n° 412 del 26/8/1992.

Art. 60 - ISOLAMENTO ACUSTICO

Particolari accorgimenti e adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un adeguato isolamento acustico nei locali abitabili.

Art. 61- FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI

Il funzionario responsabile, sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, ha la facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, ecc. di varia natura. (Legge 13/7/1966 n° 615 e D.P. 24/10/1967 n° 1288, D.P.C.M. 1/3/1991 e D.M. 203/88)

Il funzionario responsabile fissa i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente. ⁽³⁾

3

Vedasi legge 13/7/1966 n° 615 e D.P. 24/10/1967 n° 1288.

TITOLO II

FOGNATURE

Art. 62 - FOGNATURE PRIVATE

Viene richiamato il rispetto della normativa posta dal D.Lgs n.152/99 per la tutela delle acque dall'inquinamento e del Regolamento allegato al P.R.R.A. Piano Regionale Risanamento Acque D.G.R.V. n° 962 del 1/9/89 e nel rispetto del vigente Regolamento comunale di igiene ambientale.

Art. 63 – ALLACCIAMENTI

le modalità di esecuzione degli allacciamenti privati sono riportati nel vigente regolamento di igiene ambientale.

Art. 64 - FOGNATURE RESIDENZIALI

nelle zone di completamento e nelle zone rurali, in relazione al numero degli abitanti serviti ed allo stato di inquinamento esistente, si dovranno adottare le norme previste dal D.Lgs 152/99 e dal Comitato di Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento G.U. n° 48 del 21/2/77 Suppl. Ord. alleg. 4 e 5 relativa normativa regionale integrativa di attuazione.

Il funzionario preposto ha comunque la facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare l'integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio, il decorso delle acque e la sopravvivenza della flora e della fauna.

Il funzionario preposto può, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Art. 65 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Le acque meteoriche devono essere convogliate dalle coperture al suolo mediante apposite tubazioni, il tratto terminale delle quali, nel caso in cui queste siano fronteggiate gli spazi aperti al pubblico, deve essere costruito con tubazione in ghisa o acciaio per un'altezza non inferiore a ml 2,00 e prolungato fino al pozzetto di raccordo.

Sono consentiti i doccioni quando siano richiesti da particolari soluzioni architettoniche.

TITOLO III

REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

Art. 66 – PARAMETRI

Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq. 9 se per una persona, e di mq. 14 se per due persone.

Ogni abitazione deve essere dotata di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14.

Sono ammesse abitazioni monostanza, purché abbiano una superficie comprensiva dei servizi non inferiori a mq. 28, se per una persona, e a mq. 38 se per due persone.

Ogni abitazione di superficie inferiore a mq. 55 dovrà essere dotata di uno o più locali di servizio (autorimessa, magazzino e ripostiglio) di superficie totale netta non inferiore a mq. 12.

Art. 67 - LOCALI ABITABILI

Sono considerati locali di abitazione permanente e locali di abitazione ai fini dell'applicazione del presente Regolamento, tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere di saltuarietà (abitazioni, uffici, negozi convivenze, ecc.)

Sono considerati locali non abitabili quelli adibiti a cantina garage, magazzino, deposito, archivio, implicanti la presenza solo saltuaria di persone e quelli sussidiari delle abitazioni, destinati a servizi igienici, dispensa disimpegno ingresso, ecc.

I locali di abitazione permanente debbono avere:

superficie minima di pavimento di almeno mq. 9,00 con la larghezza minima di ml. 2,50;

altezza interna utile minima non inferiore a ml. 2,70, per le ristrutturazioni che non comportano demolizione e ricostruzione e gli interventi di restauro e risanamento conservativo l'altezza può essere ridotta a ml. 2,40.

Tale altezza minima può essere mantenuta solo nel caso in cui le Norme di Attuazione del P.R.G. non consentano, per l'edificio in esame, interventi tali da modificare l'altezza interna utile e ciò in dipendenza della tutela del valore architettonico formale dell'edificio.

superficie di illuminazione ed aerazione, direttamente comunicante con l'esterno, pari almeno a 1/8 della superficie del pavimento del locale fatta eccezione per gli edifici siti nel Centro Storico e nelle Corti Rurali nei quali è consentita deroga, sino ad un minimo di 1/12 fatte salve le preesistenze.

Per i locali adibiti ad attività ed usi collettivi, è prescritta l'altezza minima di ml. 3,00 con esclusione di quelli esistenti e per gli esercizi di vicinato in centro storico per i quali, su conforme parere U.L.S.S., è prescritta l'altezza minima di ml. 2,70 con le eccezioni di cui alle norme di zona.

REGOLAMENTO EDILIZIO
COMUNE DI PESCANTINA
(Provincia di Verona)

Per i negozi alti almeno ml. 4,60 sono ammessi i soppalchi, purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del negozio, siano disimpegnati unicamente dal negozio medesimo ed abbiano un'altezza minima di ml. 2,20.

Art. 68 – CUCINE

Le cucine i cucinini per i quali la superficie minima dovrà essere di mq. 5 e le zone cottura oltre ai requisiti richiesti dall'art. precedente, devono comunque essere forniti di un condotto verticale prolungato sopra la linea di colmo del tetto, per aerazione dell'ambiente o per l'eventuale convogliamento dei fumi di combustione.

Dovrà essere realizzato un foro comunicante direttamente con l'esterno della superficie non inferiore a cmq. 100.

Art. 69 - LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI

Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale di servizio igienico, dotato di W.C., bidet, lavabo e vasca da bagno o doccia ed avente i seguenti requisiti:

superficie non inferiore a mq. 3,00;

l'altezza minima è fissata in ml 2,40;

aerazione ed illuminazione dirette dall'esterno, mediante finestra di superficie non inferiore a mq. 0,80 o ciechi con aerazione forzata che garantisca un ricambio d'aria pari a 15 volumi/ora.

gli impianti siano collegati a condotte che diano garanzie di funzionamento continue e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;

in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.

Le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di almeno ml. 2,00.

I locali per servizi igienici non devono comunicare direttamente con le cucine né con altro ambiente di abituale soggiorno, ad eccezione delle stanze da letto se l'alloggio è provvisto almeno di un servizio igienico in comune.

I WC possono comunicare direttamente con le camere da letto solo se provvisti di aerazione naturale.

In caso di aerazione forzata è prescritta la realizzazione di un antibagno della superficie minima di mq. 1,50 con lato minore non inferiore a ml. 1,20 con accesso attraverso porta cieca.

E' consentita una superficie inferiore a mq. 3,00 quando trattasi di servizi igienici ulteriori al primo.

Art. 70 - SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI

Tutte le scale condominiali, con esclusione di quelle a servizio di locali accessori e di quelle dei fabbricati esistenti e la cui destinazione residenziale risulti alla data di entrata in vigore delle presenti Norme, debbono avere rampe di larghezza non inferiore a ml. 1,20 ed essere aerate e illuminate attraverso fori ricavati su parete verticale esterna, di superficie non inferiore ad 1/10 della superficie del vano scale per ogni piano.

Per gli edifici collettivi e di uso pubblico si applicano le vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti.

Per le scale che servono fabbricati di non più di quattro piani abitabili, è ammessa aerazione e l'illuminazione dall'alto, mediante lucernario apribile, di superficie non inferiore a 1/3 di quella del vano scala.

Possono essere illuminati ed aerati dal vano soltanto gli ingressi degli alloggi.

In tutti i fabbricati con più di 3 livelli, deve essere previsto l'impianto di ascensore.

Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, devono essere attuate le provvidenze indicate al precedente art. 60;

L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia.

Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a ml. 1,00 dal piano su cui prospettano dovranno avere altezza minima di ml. 1,00; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 12 di diametro.

E' inoltre consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni senza finestrature sull'esterno a condizione che:

risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene;

le scale ed i disimpegni siano dotati di una idonea ventilazione, diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni.

Art. 71 - CORRIDOI E DISIMPEGNI

I corridoi e i disimpegni possono essere illuminati ed aerati in modo indiretto.

L'altezza minima è fissata in ml. 2,40.

Art. 72 - LOCALI A PIANO TERRA, SEMINTERRATI E SCANTINATI NON ABITABILI

I locali non abitabili a piano terra, i seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima di ml. 2,20.

I locali che abbiano il pavimento a quota inferiore a quella del terreno circostante devono rispettare le prescrizioni del primo e del secondo punto del precedente art. 58.

REGOLAMENTO EDILIZIO

COMUNE DI PESCANTINA

(Provincia di Verona)

Debbono altresì avere soglie sopraelevate rispetto al punto più alto del terreno immediatamente prospiciente.

I locali ricavati nei piani interrati o seminterrati non vengono computati, per la parte sottostante al livello del terreno naturale circostante al fabbricato, né agli effetti del volume né della superficie di calpestio, ad eccezione degli annessi rustici nelle zone agricole.

Sono ammesse funzioni accessorie direttamente connesse alla residenza a condizione che l'altezza interna netta non risulti inferiore a ml. 3,00 e che vi sia la presenza di idonei impianti di aerazione e climatizzazione che garantiscano la salubrità e la funzionalità dei locali e che siano direttamente relazionati alla funzione insediata.

Inoltre dovranno avere una parete rivolta totalmente verso l'esterno, dotate di almeno una apertura (finestra o porta), per locali esclusi i servizi.

I locali così ricavati dovranno avere dimensioni tali che la lunghezza sia minore o uguale a 2,5 volte la larghezza.

TITOLO IV

COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

Art. 73 - EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO

Le norme di agibilità per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, all'esposizione, al culto, al ristoro, al commercio e da altre simili attività, esclusa la destinazione residenziale, possono essere modificate nei limiti delle seguenti prescrizioni previo parere dei competenti uffici:

l'illuminazione naturale può essere parzialmente sostituita da adeguata illuminazione artificiale;

aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale, qualora non vi sia la presenza continuativa di personale addetto.

Devono comunque essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi a parametri e tipologie.

Art. 74 - BARRIERE ARCHITETTONICHE

Nelle progettazioni edilizie e particolarmente negli edifici e negli impianti collettivi e di uso pubblico devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, favorendo l'accessibilità e l'agibilità alle persone fisicamente impediti e lo studio di percorsi alternativi.

Oltre alle provvidenze, di cui al precedente articolo 73, sarà pertanto dedicata particolare cura all'agibilità dei servizi, al dimensionamento ed all'idoneità dei percorsi interni ed esterni, all'accessibilità ed all'uso degli impianti tecnici in genere.

Le opere in genere dovranno rispettare quanto previsto dal D.P.R. 27/4/78 n° 384 in attuazione della Legge 30/3/71 n° 118 ed inoltre quanto previsto dalla legge 13/1989 e del D.M. 14/6/1989 n° 236.

Art. 75 - STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI, AUTORIMESSE

Gli stabilimenti industriali, i depositi, i magazzini, le autorimesse ed i laboratori in genere, devono sottostare alle norme ed alle prescrizioni stabilite dalle vigenti leggi devono inoltre uniformarsi alle prescrizioni generali del presente Regolamento, alle norme per i locali abitabili e per quelli ad essi sussidiari.

Sono considerati locali abitabili, gli uffici, i refettori, gli spogliatoi, ecc.

Adeguate servizi igienici saranno previsti in ragione del numero degli addetti e comunque nel rispetto della vigente legislazione in materia.

Art. 76 - EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE DESTINATE AD USI AGRICOLI

Per gli edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli valgono le disposizioni dei precedenti articoli 66 e seguenti.

Non sono ammessi nel corpo del fabbricato locali ad uso stalle e ricovero di animali, fienile, granaio e depositi di materiali soggetti a fermentazione.

Art. 77 - IMPIANTI AL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA

I ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre aventi superficie complessiva non inferiore a 1/20 della superficie del pavimento, devono inoltre essere ventilati con canne che partendo dal soffitto si elevino oltre il tetto.

Il pavimento deve essere costruito con materiale connesso, scabro, impermeabile raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, le quali adducano il liquame all'esterno in appositi pozzi stagni. Il pavimento può essere protetto da grigliato per la rapida evacuazione degli escrementi.

Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costituiti con materiale di facile lavatura e disinfezione.

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

I fabbricati per gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno sorgere rispettando le distanze di cui al D.G.R. n° 7949/1989.

Tutte le altre stalle ed i ricoveri di animali devono distare non meno di 150 ml. dai nuclei abitati esistenti o previsti e ml. 30 dalle case dei fondi finitimi con eccezione della casa di abitazione del custode, devono essere provviste di concimaia e situata a distanza non minore di ml. 30,00 dalle abitazioni possibilmente sottovento rispetto ad esse, non minore di ml. 20,00 dalle strade, non minore di 50,00 da cisterne e prese di acqua potabile e non minore di 4,00 ml. dalle stalle.

Per le acque usate valgono le disposizioni di cui al precedente art. 64

Gli allevamenti zootecnici in funzione della conduzione del fondo dovranno distare almeno 150 metri dal limite delle zone territoriali A, B, C e F esistenti o previste dal P.R.G. con facoltà del funzionario preposto in casi particolari di prescrivere distanze maggiori e/o minori in funzione di un interesse pubblico.

PARTE QUARTA

STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

TITOLO I

NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 78 - STABILITA' DELLE COSTRUZIONI

Ogni fabbricato deve essere realizzato secondo le migliori regole d'arte del costruire ed in conformità alle vigenti disposizioni di legge, in ordine ai requisiti dei materiali da costruzione, alle sollecitazioni, al calcolo, al dimensionamento e dall'esecuzione delle strutture ai fini di assicurare la stabilità in ogni sua parte.

Art. 79 - MANUTENZIONE E RESTAURI

I proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo da soddisfare permanentemente ai requisiti dell'articolo precedente, per salvaguardare la pubblica incolumità.

Art. 80 - PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI

1. Qualora una casa, un muro, o in genere qualunque fabbricato o parte di esso costituisca pericolo per la pubblica incolumità, il proprietario o il conduttore o l'inquilino hanno l'obbligo di farne denuncia al funzionario preposto, e nei casi d'urgenza, di provvedere ad un sollecito puntellamento.
2. Il funzionario responsabile ricevuta la denuncia di cui al punto precedente o d'ufficio e previo sopralluogo dell'ufficio comunale competente, notifica agli interessati i provvedimenti da adottare immediatamente, riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.
3. Le opere di consolidamento, nei casi di urgenza riconosciuta con ordinanza del funzionario responsabile, possono essere intraprese ai sensi della legislazione vigente.

TITOLO II

PREVENZIONE DAI PERICOLI D'INCENDIO

Art. 81 - LOCALI PER LAVORAZIONE E DEPOSITO DI MATERIALI COMBUSTIBILI ED INFIAMMABILI

1. I locali destinati a lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili, devono rispondere ai requisiti prescritti dalla vigente legislazione in materia.
2. L'accertamento dei requisiti dovrà essere eseguito dal Comando Provinciale dei VV.FF. che rilascerà in proposito apposita certificazione.

TITOLO III

CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 82 - OPERE PROVVISORIALI

1. Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e demolizioni di fabbricati esistenti ecc.) si devono osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo o danno a persone e a cose, ed attenuare, per quanto possibile, le molestie che i terzi possano risentire dall'esecuzione delle opere stesse.
2. Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, il proprietario deve chiudere con adeguata recinzione il luogo destinato all'opera, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi.
3. In ogni caso devono sempre essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, deve essere assicurata la possibilità di transito ed evitata la formazione di ristagni d'acqua.
4. Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di ml. 2,00 ed essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità prescritte dal Comune.
5. Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati.
6. Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie o di altro genere di riparo, devono essere evidenziati mediante zebratura e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole e comunque durante tutto il tempo in cui funziona l'illuminazione pubblica.
7. Tutte le strutture provvisionali (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.
8. Il punto più basso delle opere provvisionali soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di ml. 4,00 ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.
9. Il funzionario responsabile ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

Art. 83 - SCAVI E DEMOLIZIONI

1. Gli scavi ai margini di spazi aperti al pubblico devono essere condotti in modo da evitare scoscendimento delle pareti, le quali pertanto devono essere adeguatamente sbadacchiate o avere una pendenza rapportata alle caratteristiche del traffico e comunque inferiore all'angolo d'attrito del terreno, nel rispetto delle norme di cui al D.M.LL.PP. 21/1/1981.
2. Nelle opere di demolizione, e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danno a persone e a cose, scuotimenti del terreno e conseguente danneggiamento ai fabbricati vicini.

REGOLAMENTO EDILIZIO

COMUNE DI PESCANTINA

(Provincia di Verona)

3. Si devono comunque osservare le prescrizioni stabilite dal Regolamento di Polizia Urbana e deve essere evitato il polverio.

Art. 84 - MOVIMENTO ED ACCUMULO DI MATERIALI

Nei luoghi aperti al pubblico è vietato il carico, lo scarico e l'accumulo dei materiali da costruzione o di risulta da scavi o demolizioni.

Solo nel caso di assoluta necessità, il funzionario responsabile, a richiesta dell'interessato, può autorizzare il carico, lo scarico e il deposito temporaneo di materiali, con quelle norme e cautele che, in ogni singolo caso verranno stabilite, osservando le disposizioni del Regolamento di Polizia Urbana, le norme per l'occupazione del suolo pubblico, nonché le leggi vigenti in materia di circolazione stradale.

PARTE QUINTA

DEFINIZIONI URBANISTICO- EDILIZIE

TITOLO I

**INDICI DI FABBRICAZIONE, ELEMENTI GEOMETRICI
E DEFINIZIONI PARTICOLARI**

Art. 85 - INDICI DI EDIFICABILITA'

Per l'edificazione nelle singole parti del territorio comunale vengono definiti i seguenti indici:

densità edilizia fondiaria;

densità edilizia territoriale;

rapporto di copertura.

Per densità edilizia fondiaria si intende il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente.

Per densità edilizia territoriale si intende il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie della totalità del territorio interessato dall'intervento, tale indice va applicato solo in sede di strumento urbanistico attuativo: piano particolareggiato, piano di lottizzazione, piano di zona per l'edilizia economica e popolare, piano per insediamenti produttivi, piano di recupero, ecc.

Per rapporto di copertura si intende il rapporto percentuale tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente.

Art. 86 - SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPONDENTE

All'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale ogni volume edilizio esistente, o da costruire determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del Piano Regolatore Generale, la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende alle aree pertinenziali dei fabbricati stessi alla data di adozione del P.R.G. , fino a raggiungere il valore degli indici indicati al precedente art. 85.

Per detti volumi edilizi esistenti la superficie fondiaria ad essi corrispondente può risultare inferiore a quella derivante dagli indici.

La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

Le ditte proprietarie possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente con altro atto di vincolo purché detta superficie, comprendendo la superficie coperta del fabbricato, formi una sola figura geometrica.

Art. 87 - DEFINIZIONE DI PARTICOLARI ELEMENTI ARCHITETTONICI

Si definiscono i seguenti elementi architettonici:

cortile: è l'area libera scoperta destinata ad illuminare e ventilare anche locali abitabili, delimitata da fabbricazione lungo il suo perimetro, anche nel caso in cui la delimitazione sia determinata da muri di cinta aventi un'altezza maggiore o uguale a ml. 2,50, con rapporto tra pareti che la circondano non superiore ad 1/4.

L'altezza delle pareti misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del cortile.

Lastrico solare: è la copertura di un volume edilizio delimitato da pareti verticali da essa emergenti; l'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del lastrico.

Chiostrina o cavedio: è l'area libera scoperta delimitata da fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro e destinata ad illuminare e ventilare solo locali non abitabili.

Art. 88 - CENTRO ABITATO E NUCLEO ABITATO

CENTRO ABITATO

Aggregato di case contigue o vicine con interposte strade, piazze e simili, o comunque brevi soluzioni di continuità, caratterizzato dall'esistenza di servizi od esercizi pubblici determinanti un luogo di raccolta ove sogliono concorrere anche gli abitanti dei luoghi vicini, per ragioni di culto, istruzione, affari, approvvigionamenti e simili.

NUCLEO ABITATO

1. Aggregato di case, con almeno cinque famiglie, privo del luogo di raccolta che caratterizza il centro abitato. Il carattere di nucleo abitato è inoltre riconosciuto:
 - al gruppo, anche minimo di case vicine tra loro, situate in zona montana, quando vi abitano almeno due famiglie e le condizioni della viabilità siano tali da rendere difficili e comunque non frequenti i rapporti con le altre località abitate;
 - all'aggregato di case in zona montana, già sede di popolazione e, alla data di censimento, di disabitato per il noto fenomeno dello spopolamento montano;
 - ai fabbricati di aziende agricole e zootecniche (cascina, fattorie, masserie, ecc.) anche se costituiti da un solo edificio, purché il numero delle famiglie in esso abitati non sia inferiore a cinque;
 - ai conventi, alle case di cura alle colonie climatiche e sanatoriali, agli orfanotrofi, alle case di correzione, alle scuole-convitto situati in aperta campagna;

REGOLAMENTO EDILIZIO
COMUNE DI PESCONTINA
(Provincia di Verona)

agli edifici distanti da centri e nuclei abitati, con servizi od esercizi pubblici (stazione ferroviaria, centrale idroelettrica, spaccio, chiesa, ecc.) purché negli stessi o nelle eventuali case prossime, da comprendere nel nucleo, abitino almeno due famiglie.

PARTE SESTA

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

TITOLO I

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 89 - AUTORIZZAZIONI A LOTTIZZARE, LICENZE DI COSTRUZIONE E CONCESSIONI EDILIZIE RILASCIATE IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

1. L'adozione e la successiva entrata in vigore del Regolamento Edilizio, del Piano Regolatore Generale e delle relative varianti comporta la decadenza delle concessioni e autorizzazioni a costruire in contrasto con lo strumento entrato in vigore, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio, fatta eccezione per le licenze edilizie a norma del I comma dell'art. 18 legge 10/77.
2. Qualora i lavori non vengano completati entro tale termine, della licenza o permesso di costruire edilizia va pronunciata la decadenza per la parte non realizzata.

Art. 90 - MISURE DI SALVAGUARDIA

Dalla data di adozione a quella dell'entrata in vigore del presente Regolamento, le normali misure di salvaguardia sono obbligatorie ai sensi dell'art. 71 della legge regionale 27/6/1985 n° 61.

TITOLO II

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 91 - ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

Il presente Regolamento approvato dall'Autorità competente, entra in vigore ai sensi di legge.

Art. 92 - NORME ABROGATE

Il presente Regolamento approvato dall'Autorità competente, entra in vigore ai sensi di legge;

Art. 93 - DECADENZA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

Entro 60 giorni dall'entrata in vigore del presente Regolamento, si provvederà al rinnovo della Commissione Edilizia, ai sensi del precedente art. 28. Tale provvedimento non sarà applicato nei casi di varianti minime e/o parziali.

Art. 94 - POTERI DI DEROGA

Il funzionario preposto, previa deliberazione del Consiglio Comunale, e nel rispetto della legislazione vigente, ha la facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente Regolamento secondo quanto stabilito dall'art. 80 della legge regionale 27/6/1985 n° 61.

Art. 95 – SANZIONI

1. Per le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente ed in particolare dalla legge urbanistica e dalla legge comunale e provinciale.
2. Non è ammessa l'oblazione in via breve.