



COMUNE DI NOGAROLE ROCCA

(provincia di Verona)

Area Tecnico - Manutentiva

VARIANTE N. 17 AL P.R.G.

P.R.G. ADOTTATO DALLA G.R.V. CON DELIBERAZIONE N. 4616 DEL 07.08.92
SUCCESSIVE VARIANTI

DELIBERA N. 3633 DEL 05.08.96	variante n.° 1	(zona D1E/1)
DELIBERA N. 1864 DEL 27.05.97	“ n.° 2	(centro storico)
DELIBERA N. 4156 DEL 10.11.98	“ n.° 3	(zona D1E/2)
DELIBERA N. 78 DEL 19.01.99	“ n.° 4	(corti rurali)
DELIBERA N. 1151 DEL 28.03.00	“ n.° 7	(zona D4/1)
DELIBERA N. 2813 DEL 19.10.01	“ n.° 9	(zona Fn.1°;a,b,c,d,)
DELIBERA N. 1918 DEL 16.07.02	“ n.°12	(da zona D a zona C2)
DELIBERA N. 3680 DEL 13.12.02	“ n.°14	(corte Giavoni)

INTEGRATE CON VARIANTI AI SENSI DEL comma 4 & 9 DELL'ART. 50 L.R. 61/85

DELIBERA C.C. n. 26 DEL 29.09.98	“ n.° 5	(zona agricola)
DELIBERA C.C. n. 31 DEL 06.09.99	“ n.° 6	(allevamenti agricoli)
DELIBERA C.C. n. 32 DEL 06.09.99	“ n.° 8	(sottotetti)
DELIBERA C.C. n. 47 DEL 15.11.00	“ n.°10	(P.e.e.p.)
DELIBERA C.C. n. 08 DEL 23.05.01	“ n.°11	(modifica norme)
DELIBERA C.C. n. 37 DEL 18.10.02	“ n.°13	(Porta della città)
DELIBERA C.C. n. 33 DEL 18.10.02	“ n.°15	(Bencarni)
DELIBERA C.C. n. 07 DEL 15.01.03	“ n.°16	(Distributori)

TAV. 3	REGOLAMENTO EDILIZIO
Il Sindaco	
Il Resp. Area Tecnica	



COMUNE DI NOGAROLE ROCCA

(provincia di Verona)

Area Tecnico - Manutentiva

PARTE PRIMA- DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I° - NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

Art. 1 -Contenuto, limiti e validità del Regolamento Edilizio	pag. 6
Art. 2 -Richiamo a disposizioni di legge e di Regolamento	pag. 6
Art. 3 -Riferimento al P.R.G.	pag. 7
Art. 4 -Responsabilità dei Committenti, dei Progettisti, dei Direttori e degli Assuntori dei lavori, requisiti dei Progettisti e dei Direttori dei lavori	pag. 7

TITOLO I I° - COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 5 -Attribuzioni della Commissione Edilizia	pag. 7
Art. 6 -Composizione delle Commissione Edilizia	pag. 8
Art. 7 -Funzionamento della Commissione Edilizia	pag. 9

TITOLO I I I° - CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE

Art. 8 -Opere soggette a concessione	pag. 10
Art. 9 -Opere soggette ad autorizzazione	pag. 12
Art. 10 Opere non soggette a concessione o autorizzazione	pag. 13
Art. 11 -Opere da eseguire dal Comune	pag. 14
Art. 12 -Opere da eseguire dalla Stato	pag. 14
Art. 13 -Domande di concessione	pag. 14
Art. 14 -Norme per la presentazione dei progetti	pag. 15
Art. 15 -Concessione e autorizzazione di costruzione	pag. 20
Art. 16 -Ammissibilità delle domande di concessione edilizia	pag. 21
Art. 17 -Onerosità della Concessione	pag. 21
Art. 18 -Oneri di urbanizzazione	pag. 22
Art. 19 -Costo di costruzione	pag. 22
Art. 20 -Alternativa al pagamento delle spese di urbanizzazione	pag. 22
Art. 21 -Concessione gratuitapag. 23
Art. 22 -Onerosità relativa alla concessione	pag. 23
Art. 23 -Edilizia convenzionata	pag. 24
Art. 24 -Concessione a lottizzare	pag. 24
Art. 25 -Validità della concessione e autorizzazione - obblighi	pag. 27

TITOLO IV° - ESECUZIONE, CONTROLLO ED USO DELLE OPERE

Art. 26 -Punti di linea e di livello	pag. 28
Art. 27 -Inizio e termine dei lavori	pag. 28
Art. 28 -Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico.....	pag. 29
Art. 29 -Vigilanza sulle costruzioni	pag. 30



COMUNE DI NOGAROLE ROCCA

(provincia di Verona)

Area Tecnico - Manutentiva

Art. 30 -Annullamento della Concessione	pag. 30
Art. 31 -Riscossione delle somme	pag. 30
Art. 32 -Provvedimenti per opere eseguite senza concessione o in difformità	pag. 30
Art. 33 -Collaudo, licenza d'uso, abitabilità ed agibilità	pag. 31

PARTE SECONDA - NORME RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE

TITOLO I° - CARATTERISTICHE EDILIZIE

Art. 34 -Cortili e lastricati solari	pag. 32
Art. 35 -Chiostrine o cavedi	pag. 33
Art. 36 -Costruzioni accessorie	pag. 33
Art. 37 -Prescrizioni edilizie particolari	pag. 34

TITOLO II° - ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI

Art. 38 -Decoro degli edifici	pag. 34
Art. 39 -Decoro degli spazi	pag. 35
Art. 40 -Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico	pag. 35
Art. 41 -Illuminazione sotterranei	pag. 36
Art. 42 -Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture	pag. 36
Art. 43 -Recinzione delle aree private	pag. 37
Art. 44 -Alberature	pag. 38
Art. 45 -Coperture	pag. 38
Art. 46 -Scale esterne	pag. 38
Art. 47 -Marciapiedi	pag. 38
Art. 48 -Portici	pag. 38
Art. 49 -Tipologie edilizie	pag. 39

TITOLO III° - PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

Art. 50 -Beni Ambientali	pag. 39
Art. 51 -Interventi per la protezione della natura	pag. 40
Art. 52 -Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico	pag. 40
Art. 53 -Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi	pag. 40
Art. 54 -Numeri civici	pag. 40



COMUNE DI NOGAROLE ROCCA

(provincia di Verona)

Area Tecnico - Manutentiva

PARTE TERZA - NORME IGIENICO - SANITARIE

TITOLO I° - PRESCRIZIONI IGIENICO - COSTRUTTIVE

Art. 55 -Igiene del suolo e del sottosuolo	pag. 41
Art. 56 -Tipo, materiali e dimensioni delle fondazioni	pag. 41
Art. 57 -Protezione dall'umidità	pag. 42
Art. 58 -Requisiti termici, igrometrici, di ventilazione e di illuminazione nelle costruzioni edilizie	pag. 42
Art. 59 -Isolamento acustico	pag. 42
Art. 60 -Fumi, polveri ed esalazioni	pag. 43
Art.60 A - L.n.36/2001 impianti di telefonia mobile	pag. 43
Art.60 B - L.R. n. 48/99 elettrodotti	pag. 43

TITOLO II° - FOGNATURE

Art. 61 -Fognature private	pag. 43
Art. 62 -Condotti e bacini a cielo aperto	pag. 43
Art. 63 -Condotti chiusi.....	pag. 44
Art. 64 -Depurazione degli scarichi	pag. 44
Art. 65 -Allacciamenti	pag. 44
Art. 66 -Fognature residenziali	pag. 44
Art. 67 -Prescrizioni particolari	pag. 45
Art. 68 -Immondizie	pag. 45

TITOLO III° - REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

Art. 69 -Parametri	pag. 46
Art. 70 -Locali abitabili	pag. 46
Art. 71 -Sottotetti o mansarde	pag. 47
Art. 72 -Cucine.....	pag. 48
Art. 73 -Locali per servizi igienici	pag. 48
Art. 74 -Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti	pag. 49
Art. 75 -Corridoi e disimpegni	pag. 49
Art. 76 -Locali a piano terra, seminterrato e scantinati non abitabili.....	pag. 50

TITOLO IV° - COSTRUZIONI E LOCALI DI USO COLLETTIVO

Art. 77 -Edifici e locali di uso collettivo	pag. 50
Art. 78 -Barriere architettoniche	pag. 50
Art. 79 -Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse	pag. 51
Art. 80 -Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli- concimaie ..	pag. 52
Art. 81 -Impianti al servizio dell'agricoltura	pag. 52



COMUNE DI NOGAROLE ROCCA

(provincia di Verona)

Area Tecnico - Manutentiva

PARTE QUARTA - STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

TITOLO I° - NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 82 -Stabilità delle costruzioni	pag. 52
Art. 83 -Manutenzioni e restauri	pag. 52
Art. 84 -Provvedimenti per costruzioni pericolanti	pag. 53

TITOLO II° - PREVENZIONE DAI PERICOLI D'INCENDIO

Art. 85 -Locali per lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili	pag. 53
Art. 86 -Impiego di strutture lignee	pag. 53
Art. 87 -Nulla-osta dei Vigili del Fuoco	pag. 53
Art. 88 -Particolari prevenzioni cautelative	pag. 57
Art. 89 -Uso di gas in contenitori	pag. 57
Art. 90 -Collaudo di competenza dei vigili del fuoco	pag. 58
Art. 91 -Impianti tecnologici	pag. 58

TITOLO III° - CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 92 -Opere provvisorie	pag. 59
Art. 93 -Scavi e demolizioni	pag. 60
Art. 94 -Movimento ed accumulo di materiali	pag. 60

TITOLO IV° - CONTENIMENTO ENERGETICO NEL RISCALDAMENTO DEGLI EDIFICI

Art. 95 -Sfera di applicazione	pag. 60
--	---------

PARTE QUINTA - DEFINIZIONI PARTICOLARI

TITOLO I° - DEFINIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE INDICI DI FABBRICAZIONE, ELEMENTI GEOMETRICI E DEFINIZIONI PARTICOLARI

Art. 96 -Indici di fabbricazione	pag. 61
Art. 97 -Superficie fondiaria corrispondente	pag. 62
Art. 98 -Definizioni e metodi di misurazione degli elementi geometrici.....	pag. 62
Art. 99 -Definizioni di particolari elementi architettonici	pag. 66
Art. 100 -Centro abitato e nucleo abitato	pag. 66



COMUNE DI NOGAROLE ROCCA

(provincia di Verona)

Area Tecnico - Manutentiva

PARTE SESTA - DISPOSIZIONI TRANSITORIE FINALI

TITOLO I° - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 101 -Autorizzazioni a lottizzare, licenze di costruzione e concessioni edilizie rilasciate in data anteriore all'entrata in vigore del presente Regolamentoo	pag. 67
Art. 102 -Misure di salvaguardia	pag. 67

TITOLO II° - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 103 -Entrata in vigore del presente Regolamento	pag. 68
Art. 104 -Norme abrogate	pag. 68
Art. 105 -Poteri di deroga	pag. 68
Art. 106 -Sanzioni	pag. 68



COMUNE DI NOGAROLE ROCCA

(provincia di Verona)

Area Tecnico - Manutentiva

PARTE PRIMA

DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I°

NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

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

1. - Il presente Regolamento disciplina tutte le attività di costruzione, di demolizione, di trasformazione dell'ambiente fisico, di utilizzazione, di trasformazione e sistemazione del suolo e del sottosuolo ed i relativi controllo sull'esecuzione e la destinazione d'uso.
2. - Stante la sua natura di fonte normativa secondaria, ai sensi degli artt. 1 - 4 delle disposizioni di legge in generale, 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.
3. - 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

1. - Oltre a quanto previsto nel presente Regolamento, sono comunque da osservare tutte le leggi ed i regolamenti vigenti della Repubblica Italiana e/o della Regione Veneto 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;
 - ordinamento e previdenze professionali;
 - boschi e foreste;
 - terreni soggetti al vincolo idrogeologico;
 - cave e miniere;
 - acque pubbliche;
 - proprietà termiche, igrometriche, di ventilazione e di illuminazione delle costruzioni edilizie;
 - polizia mortuaria;
 - impianti tecnologici;



COMUNE DI NOGAROLE ROCCA

(provincia di Verona)

Area Tecnico - Manutentiva

- impianti di ascensori e montacarichi;
- acquedotti ed elettrodotti;
- inquinamenti dal suolo, del sottosuolo, delle acque e dell'atmosfera;
- prevenzione incendi, finanza locale;
- igiene e sanità;
- edifici ed impianti di uso collettivo;
- vincoli militari, aeroportuali, ecc.;
- servitù.

Art. 3 - RIFERIMENTO AL P.R.G.

Il presente Regolamento è parte integrante degli elaborati di P.R.G., come da art. 10 L.R. 61/85.

Art. 4 - RESPONSABILITA' DEI COMMITTENTI, DEI PROGETTISTI, DEI DIRETTORI E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI, REQUISITI DEI PROGETTISTI E DEI DIRETTORI DEI LAVORI.

1. - L'osservanza del presente Regolamento non limita la responsabilità della legge per i committenti titolari della concessione, i progettisti, i direttori e gli assuntori dei lavori.
2. - I progettisti e i direttori dei lavori devono essere, nell'ambito delle rispettive competenze, ingegneri, architetti, geometri, periti edili, periti agrari e dottori in agraria, iscritti ai rispettivi ordini, collegi e albi professionali.
3. - Per richiamare i singoli professionisti ad un più vigile senso di responsabilità nei riguardi delle 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 Sindaco o il Dirigente possono deferire ai rispettivi Ordini e Collegi professionali, o all'autorità giudiziaria qualora ne ricorrano gli estremi 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 dalla norme vigenti o dal progetto approvato.

TITOLO I I°

COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 5 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

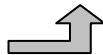
1. - Previo esame da parte del responsabile dell'istruttoria, che esprime per iscritto su apposito verbale il proprio referto, il progetto di tutte le opere descritte dagli artt. 8 e 9, compresi gli elaborati di massima di cui al susseguente art. 13, è presentato alla Commissione Edilizia, la quale esprime il proprio parere sull'osservanza delle norme



COMUNE DI NOGAROLE ROCCA

(provincia di Verona)

Area Tecnico - Manutentiva



urbanistiche, edilizie, tecniche, igieniche vigenti e sull'adeguatezza del progetto, sotto i profili architettonico formale ed ambientale.

2. - La Commissione esprime altresì il proprio parere:
 - sui provvedimenti per le opere eseguite senza concessione ed in difformità, nonché sull'annullamento della concessione;
 - sui progetti di pianificazione esecutiva;La Commissione Edilizia può suggerire di apportare al progetto edilizio quelle modifiche, sia sotto il profilo tipo-morfologico, sia per quanto riguarda i materiali ed i colori da impiegare, che lo rendano idoneo e più coerente con lo spirito delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti e con l'ambiente in cui la costruzione viene a sorgere.
- 3.- **Non sono soggette al parere preventivo della Commissione Edilizia, le domande inerenti:**
 - a) **Demolizione di fabbricati o parti di essi;**
 - b) **Tinteggiature esterne;**
 - c) **Apposizione di segnaletica stradale o pubblicitaria;**
 - d) **D.I.A. ai sensi della L. 662/1996, L. 443/2001 ;**
 - e) **Occupazione temporanea di suolo pubblico;**
 - f) **Interventi disciplinati da Leggi specifiche;**
 - g) **Opere classificate come lavori pubblici ;**

Art. 6 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

1. - La Commissione è composta da 2 membri di diritto e da 5 membri eletti dal Consiglio Comunale oltre agli esperti di cui alla L.R. 31.10.94 n. 63.
2. - Sono membri di diritto:
 - Il Sindaco, o un Assessore o un Consigliere delegati dallo stesso a tale compiti, che funge da Presidente;
 - Il Responsabile dell'Area Tecnica, o un dipendente Comunale inquadrato nella stessa area dallo stesso delegato;
3. - I membri eletti dal Consiglio Comunale dovranno essere tecnici laureati e/o diplomati, iscritti nei rispettivi Ordini e Collegi professionali e singoli cittadini, comunque esperti in materia di edilizia ed urbanistica.
Tale esperienza dovrà essere comprovata mediante presentazione di un curriculum.
In ogni caso deve essere garantita la presenza di almeno un rappresentante della minoranza.
4. - Assiste alle sedute, come segretario, redigendo i verbali, un funzionario comunale, senza diritto di voto.
In assenza del Segretario, la seduta è comunque valida, e le sue funzioni verranno espletate dal funzionario comunale comunque presente.
5. - I membri elettivi rimangono in carica per tutta la durata di una legislatura comunale, e sono rieleggibili. Esercitano comunque le loro funzioni fino alla nomina dei successori.

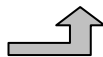




COMUNE DI NOGAROLE ROCCA

(provincia di Verona)

Area Tecnico - Manutentiva



6. - Le sedute ed il funzionamento della Commissione Edilizia sono regolate dalle disposizioni contenute nel capo II° del titolo III° del Reg. 12 febbraio 1911 n. 297 e nelle disposizioni preliminari del T.U. 3 marzo 1934 n. 388 e successive modificazioni, in quanto applicabili.
7. - I pareri della C.E.C., obbligatori, non sono vincolanti per il Dirigente che deve emettere l'atto concessorio.
8. - Non può essere eletto a far parte della Commissione chi sia parente o affine fino al quarto grado di altro componente la Commissione stessa.
9. - E' facoltà dell'Amministrazione concedere ai membri della Commissione Edilizia un gettone di presenza, sulla cui entità dovrà deliberare il Consiglio Comunale.
10. - Il gettone di presenza non spetta ai membri che siano dipendenti o rappresentanti di Enti pubblici.

Art. 7 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.

1. - La Commissione si riunisce ordinariamente, su convocazione del Presidente, o del Dirigente dell'Ufficio ogni mese e straordinariamente ogni volta che gli stessi lo credano opportuno.
2. - L'avviso di convocazione è comunicato ai membri almeno 3 giorni prima di ogni seduta, con l'elenco delle pratiche da esaminare.
3. - Per la validità delle adunanze, che avvengono in seduta segreta, è necessaria la presenza dei membri di diritto di cui al secondo comma del precedente articolo 6 e di almeno un numero di eletti tale da poter conseguire la metà più uno del totale degli aventi diritto al voto.
4. - Qualora uno dei membri eletti risulti assente per tre volte consecutive, senza valida giustificazione, il Consiglio Comunale può dichiararlo dimissionario e provvedere alla sua sostituzione.
5. - Il Consiglio Comunale sostituisce altresì quei membri che per qualunque motivo non possono continuare a ricoprire l'incarico.
6. - I membri eletti in sostituzione restano in carica fino allo scadere del mandato dell'intera Commissione.
7. - I pareri della Commissione sono assunti a maggioranza dei voti dei presenti.
9. - La Commissione può sentire, i firmatari delle domande ed i progettisti di cui all'art. 13 del presente Regolamento, qualora questi ne facciano domanda scritta al Presidente o al Dirigente.

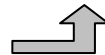




COMUNE DI NOGAROLE ROCCA

(provincia di Verona)

Area Tecnico - Manutentiva



10. - La Commissione può, qualora ne ravvisi la necessità, effettuare sopralluoghi, al fini di acquisire tutti gli elementi necessari per un'esatta valutazione delle opere per le quali è richiesto il suo parere.
11. - Il Presidente ha facoltà di incaricare uno dei membri della Commissione a fungere da relatore su particolari progetti.
12. - Dei pareri espressi dalla Commissione, il Segretario redige un verbale, che viene sottoscritto da questi e da tutti i membri presenti, mentre una copia del progetto esaminato, viene sottoscritta dal Segretario e dal Presidente.
13. - Quando la Commissione sia chiamata a trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei suoi membri, questi, se presente, deve denunciare tale posizione, astenendosi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio relativi all'argomento stesso.
14. - Qualora in tale posizione si trovasse il Presidente, ne fa le veci il più anziano di età dei membri eletti.
15. - Dell'osservanza di tale prescrizione, deve essere presa nota nel verbale.
16. - I membri della Commissione sono tenuti ad osservare il segreto sui lavori della medesima.
17. - Quando il Dirigente responsabile dell'Ufficio Tecnico, assuma una decisione difforme dal parere della Commissione Edilizia, deve darne comunicazione scritta alla Commissione stessa nella seduta successiva.
- 18.- La determinazione del dirigente, sul parere della commissione edilizia, motivate in caso di diniego, devono essere consegnate al richiedente o al progettista che si firmano per ricevuta, entro 60 giorni dalla seduta (art. 79 L.R. 61/85)

TITOLO III°

CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE

Art. 8 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE

1. - Per eseguire le opere sotto elencate, nell'ambito del territorio comunale, deve essere fatta preventiva richiesta al Dirigente per ottenere la prescritta Concessione.
2. - E' prescritta la concessione per:
 - a) nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti di edifici;

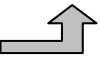




COMUNE DI NOGAROLE ROCCA

(provincia di Verona)

Area Tecnico - Manutentiva



- b) interventi di ristrutturazione edilizia e cioè quelli 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;
 - c) interventi di ristrutturazione urbanistica, e cioè 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;
 - d) variazioni delle destinazioni d'uso delle costruzioni con opere a ciò preordinate;
 - e) negli insediamenti produttivi, variazione del tipo di attività produttiva, secondo le classifiche I.S.T.A.T.;
 - f) costruzioni, modificazioni e demolizione di edicole funerarie, di tombe e di altre decorazioni cimiteriali;
 - g) sistemazione di aree aperte al pubblico con realizzazione di volumetria
 - h) costruzione di locali nel sottosuolo con esclusione di quelli destinati a parcheggi di pertinenza del lotto su cui insiste il fabbricato (L. 122/89)
 - i) collocamento, modificazione di apparecchiature esterne (torri, serbatoi, silos, ecc.);
 - l) costruzioni prefabbricate, purché non siano a carattere precario e temporaneo (locali, boxes, tettoie, ecc.);
 - m) collocazione di case mobili, case prefabbricate e simili, purché non siano a carattere precario e temporaneo;
3. - Si richiama altresì l'obbligo di chiedere ed ottenere una nuova concessione edilizia per varianti di qualunque natura da apportare alle opere elencate nel presente articolo, ancorché in corso d'opera, salvo diverse disposizioni impartite da Leggi Nazionali.
4. - Per gli immobili di proprietà dello Stato, delle Regioni, delle Province, dei Comuni, degli Enti Pubblici, la concessione per opere da realizzare in regime di diritto privato, è data a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione, al godimento del bene.
5. - La concessione è gratuita nei casi, e secondo le modalità, di cui all'art. 9 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10, a meno che non sia previsto il rilascio di un'autorizzazione.



COMUNE DI NOGAROLE ROCCA

(provincia di Verona)

Area Tecnico - Manutentiva



Art. 9 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

1. - L'esecuzione di interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia, è soggetta al rilascio di: un'autorizzazione gratuita per:
 - a) le opere costituenti pertinenze non autonomamente utilizzabili o impianti tecnologici per edifici già esistenti, la cui cubatura non superi comunque un terzo dell'edificio principale;
 - b) le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero (art. 2 legge 662/1996)
 - c) le opere di demolizione, i riporti di terreno e gli scavi eseguiti a scopo di sistemazione ambientale o per interventi urbanistici e edilizi(art. 2 legge 662/1996);
 - d) gli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e di risanamento conservativo, ai sensi delle lettere b) e c) dell'art.L 31 dlla Legge 5 Agosto 1978, n. 457(art. 2 legge 662/1996);
2. - Le autorizzazioni saranno rilasciate agli stessi aventi titolo per il rilascio della concessione.
3. - Alla domanda di autorizzazione dovranno essere allegati i seguenti elaborati:
 - a) planimetria catastale estesa ad un raggio di almeno 100 ml. dal fabbricato interessato;
 - b) tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche tra loro, in scala non inferiore a 1:100 (1:50 per edifici compresi in Z.T.O. A), quotate e recanti la precisa indicazione della destinazione dei locali con particolare riferimento ai capannoni industriali, laboratori artigianali, magazzini, depositi, ecc., per i quali deve essere indicata la specifica attività;
 - c) pianta, in scala 1:100, delle coperture, con l'indicazione dei volumi tecnici (torrette, vani scala, sovrastrutture varie, ecc.);
 - d) almeno una sezione verticale quotata, in scala 1:100;
 - e) tutti i prospetti esterni, in scala 1:100 (1:50 per edifici compresi in Z.T.O. A), con l'indicazione dei volumi tecnici;
 - f) riproduzione fotografica dei prospetti;
 - g) relazione descrittiva dei lavori con l'indicazione dei materiali impiegati.
In tale relazione dovrà essere specificato se gli interventi per i quali viene richiesta l'autorizzazione comportano o meno il rilascio dell'immobile da parte del conduttore.

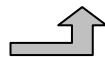




COMUNE DI NOGAROLE ROCCA

(provincia di Verona)

Area Tecnico - Manutentiva



4. - Gli elaborati di cui ai punti b), c) ed e), dovranno riguardare sia lo stato attuale che la situazione a lavori ultimati.
5. - Nell'Atto di autorizzazione rilasciato dal Dirigente, dovranno essere indicati i termini di inizio ed ultimazione dei lavori, la cui inosservanza, da parte del richiedente, comporta la decadenza dell'autorizzazione stessa.
6. - Per gli interventi previsti dalle L. 662/96 del 23.12.96 art. 2 comma 60 e L. 135/97 attenersi alle norme.
7. - Non sono soggetti ad autorizzazione edilizia gli interventi di manutenzione ordinaria, ai sensi della lettera a) dell'art. 31 della L. 5 Agosto 1978, n. 457, i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola, ai miglioramenti fondiari di tipo agronomico e alla coltivazione di cave e torbiere, nonché le opere temporanee e 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.
8. - L'autorizzazione è rilasciata in conformità alle leggi, ai regolamenti e alle prescrizioni degli strumenti di pianificazione urbanistica o territoriale vigenti, in armonia con le direttive emanate dalla Giunta Regionale, per la definizione degli interventi diretti al recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'art. 31 della L. 5 Agosto 1978, n. 457.
9. - Il rilascio dell'autorizzazione resta sempre subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione, da parte del Comune della loro attuazione nel successivo triennio o all'impegno dei privati di procedere alla loro attuazione contemporaneamente agli interventi autorizzati.
10. - In ogni caso, anche in deroga ad altre leggi regionali, ai regolamenti e alle previsioni degli strumenti urbanistici, il Dirigente è autorizzato rilasciare le autorizzazioni per la ricostruzione di edifici o di loro parte o comunque di opere edilizie o urbanistiche, integralmente o parzialmente distrutti, a seguito di eventi eccezionali o per causa di forza maggiore.

Art. 10 - OPERE NON SOGGETTE A CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE

1. - Non sono soggette a concessione o autorizzazione:
 - a) Le opere di assoluta urgenza o di necessità immediata, ordinate dal Sindaco;
 - b) i lavori di manutenzione ordinaria:
sono tutti quelli 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, e in genere contrastare il degrado dovuto al tempo ed al normale uso.





COMUNE DI NOGAROLE ROCCA

(provincia di Verona)

Area Tecnico - Manutentiva

I lavori che devono essere di modesta entità, principalmente consistono nella riparazione di murature interne ed esterne, coperture, intonaci interni ed esterni, serramenti, pavimenti ed impianti; non sono comprese le modifiche alla dimensione dei locali e le aperture e chiusure di porte e finestre;

- c) la costruzione di baracche e attrezzature da cantiere;
- d) le protezioni stagionali;
- e) le mostre campionarie provvisorie all'aperto;
- f) il collocamento di elementi singoli non compresi nell'art. 8.

Art. 11 - OPERE DA ESEGUIRE DAL COMUNE

- 1. - Per le opere da eseguire dal Comune, non è obbligatorio il parere della Commissione Edilizia L'approvazione del C.C. della deliberazione che approva il progetto equivale a C.E.

Art. 12 - OPERE DA ESEGUIRE DALLO STATO

- 1. - 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.
- 2. - Vedi L. N. 216/95 e D.P.R. N. 383/94.
- 3. - Resta fermo quanto previsto dalla legge 18 Dicembre 1973, n. 880, concernente la localizzazione degli impianti per la produzione di energia elettrica e della legge 2.08.1975 n. 393, relativa alle norme sulla localizzazione delle Centrali elettronucleari e sulla produzione e sull'impiego di energia elettrica e della legge 24.12.1976, n. 898 per la servitù militare.

Art. 13 - DOMANDE DI CONCESSIONE

- 1. - Le domande di concessione ad eseguire le opere citate nel precedente art. 8, 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, debbono essere indirizzate al Dirigente, con allegati i disegni in tre copie, compilati secondo le norme elencate nel successivo art. 14 e con ogni altra documentazione richiesta.
- 2. - Il Responsabile dell'Istruttoria può richiedere un numero maggiore di copie degli elaborati di cui al comma precedente e particolari costruttivi in adeguata scala.



COMUNE DI NOGAROLE ROCCA

(provincia di Verona)

Area Tecnico - Manutentiva



3. - La domanda e le copie di tutti i disegni, devono essere firmate per esteso dal richiedente, dal proprietario dell'area, o titolare di idoneo diritto, dal progettista, dal direttore dei lavori.
4. - 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. 27.
5. - I firmatari sono responsabili, a norma di legge, per ogni inosservanza delle disposizioni di legge o regolamento e delle prescrizioni e modalità esecutive fissate nell'atto di concessione.
6. - Gli eventuali cambiamenti nelle persone del richiedente, del proprietario, del direttore dei lavori o dell'assuntore dei lavori, devono essere immediatamente comunicati al Dirigente, mediante comunicazione scritta dagli interessati uscenti o subentranti.
7. - Deve essere indicato nella domanda il domicilio dei firmatari.
8. - Qualora la documentazione allegata alla domanda risulti incompleta, viene data comunicazione secondo le modalità previste dalla L. 662/96 agli interessati, i quali dovranno provvedere di conseguenza.
9. - Il Dirigente provvede, sentita la Commissione Edilizia, ed il responsabile del settore igiene pubblica dell'U.L.S.S..
10. - Il Responsabile dell'Istruttoria chiede, ove necessario, il parere, l'autorizzazione e l'approvazione degli enti e degli organi competenti, quali Regione (legge 1497/1938), Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici, in conformità a quanto previsto dalla L.R. 63/94, A.N.A.S., Vigili del Fuoco, Consorzi di Bonifica, Amministrazioni Provinciali, Genio Civile, Questura, Ispettorato del Lavoro, Medico e Veterinario Provinciale, Ente Nazionale Previdenza Infortuni, Associazione Nazionale Controllo Combustione, Ispettorato Forestale, E.N.E.L., e ne dà comunicazione al richiedente.
11. - Qualunque progetto può essere preceduto da un più semplice elaborato di massima, allegato a la domanda in bollo sottoscritto dal richiedente e dal progettista, inteso ad ottenere un giudizio preliminare, sia urbanistico che edilizio, che non impegna in alcun modo il Comune.
12. - Le concessioni edilizie rilasciate sui 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..

Art. 14 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

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





COMUNE DI NOGAROLE ROCCA

(provincia di Verona)

Area Tecnico - Manutentiva



2. - 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.
3. - Devono contenere altresì, per le opere previste ai punti a), b), c), d), e), h),, l), m), dell'art. 8 dell'indicazione della destinazione prevista dal Piano Regolatore Generale, secondo la disciplina urbanistica vigente nel territorio comunale, nonché le servitù ed i vincoli di qualsiasi genere, relativi all'area in esame.
4. - I progetti dovranno essere conformi ai dispositivi di cui alla Legge 9 Gennaio 1989, n. 13, sull'eliminazione delle barriere architettoniche e al Regolamento di attuazione D.M. 14/06/1989, n. 236, contenente le relative prescrizioni e alla Circolare esplicativa LL.PP. 22 Giugno 1989.
Per gli edifici Pubblici i progetti dovranno essere conformi alle norme tecniche contenuti nel D.P.R. 384/1978.
Si rimanda comunque al successivo art. 78 Barriere Architettoniche.
5. - Prima dell'inizio dei lavori I progetti dovranno essere integrati con la documentazione di cui alle leggi 5 Marzo 1990, n. 46 (impianti elettrici) e 9 Gennaio 1991, n. 10 (consumo energetico), **legge 447 del 26/10/1995 e L.R. 21 del 10/05/1999 (Piano di classificazione acustica), L.R. 27/06/1997 N.22 (Piano per l'inquinamento luminoso)**.
6. - Con riferimento alle singole opere previste dagli artt. 8 e 9 i progetti devono inoltre contenere:

A - PER LE NUOVE COSTRUZIONI, ANCHE PREFABBRICATE:
 - a) relazione sommaria delle opere da eseguire;
 - b) planimetria catastale in scala 1:2000, estesa ad un raggio di almeno ml. 100 dai limiti del lotto interessato;
 - b/bis) stralcio del P.R.G. della località interessata;
 - c) 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 relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, e la larghezza delle strade prospettanti il lotto; dovranno altresì, riportare le indicazioni quotate della planivolumetria del progetto;
 - d) la 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 relative alberature, alle pavimentazioni, agli eventuali punti di luce esterni ed alle recinzioni, per





COMUNE DI NOGAROLE ROCCA

(provincia di Verona)

Area Tecnico - Manutentiva

quest'ultima sono inoltre richiesti: sezione e prospetto tipo, in scala 1:100, con l'indicazione dei materiali impiegati e sezione quotata in scala idonea, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;

- e) 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 sulla 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.
- f) pianta, in scala 1:100 delle coperture, con l'indicazione dei volumi tecnici, (torrette, vani scala, e sovrastrutture varie, ecc).
- g) tutti i prospetti esterni, in scala 1:100, con l'indicazione dei volumi tecnici.
- h) almeno una sezione verticale, in corrispondenza delle scale, quotata in scala 1:100.
- i) una 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.
- l) i dati metrici relativi alla superficie fondiaria, alla superficie coperta al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione.
- m) riproduzione fotografica della zona interessata all'intervento.

m bis) Relazione Geologica e/o Geotecnica;

- n) per gli edifici ricadenti in Z.T.O. A, le piante, le sezioni ed i prospetti dovranno essere prodotti in scala 1:50 se richiesto, in relazione a casi particolari..

Nel caso di complessi edilizi di notevole estensione, gli elaborati di cui ai commi: e), f), possono essere rappresentati in scala 1:200

B - PER GLI AMPLIAMENTI, LE SOPRAELEVAZIONI, LE RISTRUTTURAZIONI ED I RESTAURI:

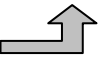
- a) le stesse indicazioni del comma precedente, sia per lo stato attuale, che per la definitiva sistemazione; in ogni caso la rappresentazione grafica deve essere in corrispondenza fra stato di fatto e di progetto, sia per le piante che per i prospetti e sezioni e comunque devono essere adottati colori diversi, indelebili **con il seguente criterio** : per le indicazioni dei manufatti da demolire (giallo), da costruire (rosso), **oggetto di sanatoria (bleu), oggetto di condono (verde)** .



COMUNE DI NOGAROLE ROCCA

(provincia di Verona)

Area Tecnico - Manutentiva



C - PER LE DEMOLIZIONI DI EDIFICI:

- a) planimetria catastale, in scala 1:2000 estesa ad un raggio di almeno ml. 200 dai limiti del lotto interessato;
- b) 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;
- c) per gli edifici ricadenti in Z.T.O. A, le piante, le sezioni ed i prospetti, dovranno essere prodotti in scala 1:50.

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

- a) prospetti in scala 1:100;
- b) particolari in scala 1:20;
- c) indicazioni dei materiali e dei colori.

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

- a) Relazione sommaria, con la descrizione dell'intervento;
- b) estratto del Piano Regolatore Generale, con evidenziata l'area da lottizzare;
- c) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale, in data non anteriore ai sei mesi dalla data di presentazione del progetto;
- d) 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 piani-altimetriche;
- e) progetto di lottizzazione, quotato planivolumetricamente, in scala 1:500, con l'indicazione delle strade, delle piazze dei marciapiedi, dei parcheggi e della relativa segnaletica, delle alberature, del verde pubblico 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.);





COMUNE DI NOGAROLE ROCCA

(provincia di Verona)

Area Tecnico - Manutentiva



- f) sezioni trasversali e profili longitudinali delle strade, quotati in scala adeguata, con l'indicazione dei materiali di pavimentazione delle cordonate, dei pozzetti delle cunette, nonché delle pendenze e delle quote, ecc.;
- g) l'indicazione delle destinazioni dei fabbricati e delle aree.

F - PER GLI SCAVI ED I MOVIMENTI DI TERRA, PER 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:

- a) planimetria, in scala 1:200/1:500 (oppure 1:2000 per progetti di notevole estensione), 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;
- b) piante, prospetti, sezioni dei manufatti quotati in scala adeguata.

G - PER LA COSTRUZIONE DEI LOCALI NEL SOTTOSUOLO:

- a) Planimetria catastale, in scala 1:2000 estesa ad un raggio di almeno ml. 200, dai limiti del lotto interessato;
- b) Piante quotate di tutti i piani in scala 1:100, con l'indicazione della destinazione dei locali;
- c) almeno una sezione verticale, quotata in scala 1:100.

H - PER LE OPERE PREVISTE AL PUNTO 1) DELL'ART. 12:

- a) Planimetria catastale, in scala 1:2000 estesa ad un raggio di almeno ml. 200, dai limiti del lotto interessato;
- b) piante e prospetti quotati delle opere da eseguire in scala 1:100.

I - PER LE MOSTRE E I DEPOSITI:

- a) Planimetria catastale, in scala 1:2000 estesa ad un raggio di almeno ml. 200, dai limiti del lotto interessato;
- b) 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

L - PER GLI IMPIANTI TECNICI PREVISTI AL PUNTO 1) DELL'ART. 12:

- a) Planimetria e profilo in scala adeguata;





COMUNE DI NOGAROLE ROCCA

(provincia di Verona)

Area Tecnico - Manutentiva

b) Piante, prospetti e sezioni, quotati, in scala adeguata dei manufatti.

M - PER LE VARIANTI DA APPORTARE A PROGETTI APPROVATI:

- a) Il progetto approvato con le modifiche proposte, indicate in colore (rosso).
- b) gli elaborati grafici con le colorazioni previste dal precedente punto B.

- 7. - E' facoltà del Dirigente, sentita la Commissione Edilizia, 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 concessione o fatta la denuncia.
- 8. - In tal caso i termini di legge, restano nel frattempo sospesi o decorrono dalla data di presentazione degli elaborati richiesti.
- 9. - Il Comune fornirà, a richiesta degli interessati, notizie su tutti i vincoli ricadenti sull'area interessata e ne manterrà aggiornato il relativo elenco.
- 10. - Prima del rilascio della concessione ad edificare, debbono essere prodotti, a cura del richiedente, i seguenti documenti:
 - copia dell'atto notarile di proprietà o prova del titolo a richiedere la concessione con allegato estratto autentico di mappa o certificato catastale, rilasciati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 - eventuali nulla-osta degli enti in cui al 10° comma dell'art. 13;
 - prova dell'avvenuto versamento di tutti i diritti comunali e contributi statali previsti.
- 11. - Prima dell'inizio dei lavori deve essere prodotta prova dell'avvenuto deposito al Genio Civile del progetto delle opere in c.a. normale e precompresso e/o di strutture metalliche, ai sensi della legge 5.11.1971, n. 1086 e deve essere depositato il progetto inerente gli impianti tecnologici di cui al successivo art. 27 punto 6 ed art. 91 del presente Regolamento.

Art. 15 - CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE DI COSTRUZIONE.

- 1. - La concessione e l'autorizzazione è data dal Responsabile del servizio al proprietario dell'area o a chi abbia titolo di richiederla con le modalità, con la procedura e con gli effetti di cui all'art. 79 della L.R. 61/85 e successive modificazioni ed integrazioni, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi, nonché delle ulteriori norme regionali.



COMUNE DI NOGAROLE ROCCA

(provincia di Verona)

Area Tecnico - Manutentiva



2. - Per gli immobili di proprietà dello Stato, la concessione e l'autorizzazione è data a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione, al godimento del bene.
3. - La concessione o l'autorizzazione viene pubblicata all'albo pretorio per 15 gg. consecutivi, a decorrere dal giorno festivo successivo alla data del rilascio della concessione stessa è disponibile con i relativi atti presso la sede comunale, dove chiunque può prenderne visione.
4. - La concessione e l'autorizzazione viene comunque rilasciata dopo l'avvenuto perfezionamento delle denunce e dopo l'avvenuto versamento dei contributi di legge, ed in particolare del contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione, come previsto dal successivo art. 18.
5. - La concessione e l'autorizzazione viene sempre rilasciata salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi, anche ai fini dell'applicazione delle vigenti norme di legge e delle norme del presente Regolamento, anche se il provvedimento del Dirigente non contenga espressa menzione al riguardo.
6. - Ogni concessione e autorizzazione va redatta in duplice originale, di cui una copia munita di bollo competente, va notificata o consegnata all'interessato o al progettista che ne ha delega, da un funzionario comunale, mentre una va inserita nel repertorio comunale..

Art. 16 - AMMISSIBILITA' DELLE DOMANDE DI CONCESSIONE EDILIZIA.

1. - In sede di presentazione della domanda di concessione, occorre dichiarare come si provvederà:
 - a) all'approvvigionamento di acqua potabile (acquedotto, pozzi artesiani, pozzi trivellati, sorgenti);
 - b) alla dispersione, che dovrà essere igienicamente accettabile, delle acque bianche, bionde e nere, nel rispetto delle norme di cui alla Legge 10.5.1976 n. 319.

Art. 17 - ONEROSITA' DELLA CONCESSIONE.

1. - La concessione edilizia, comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione, secondo il disposto della Legge Statale 28.01.1977, n. 10 e della Legge Regionale 27.06.1985, n. 61 e successive modificazioni. La concessione edilizia per opere diverse dalla residenza, comporta la corresponsione di un contributo per la sistemazione ambientale dei luoghi alterati dagli interventi (art. 84 penultimo comma L.R. 61/85).





COMUNE DI NOGAROLE ROCCA

(provincia di Verona)

Area Tecnico - Manutentiva

Art. 18 - ONERI DI URBANIZZAZIONE E DI RIEQUILIBRIO AMBIENTALE.

1. - L'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinata con deliberazione di Consiglio Comunale, sulla base di quanto previsto dalla Legge Regionale 27.06.1985, n. 61;
2. - La quota di contributo riguardante gli oneri di urbanizzazione, è corrisposta al Comune all'atto del rilascio della concessione, salva la possibilità dei concessionari di avvalersi del disposto dell'art. 47 della legge 5.08.1978 n. 457, in merito alla loro rateizzazione, fatto salvo in ogni caso il disposto dell'art. 86 della L.R. 27.06.1985, n. 61.
3. - In caso di rateizzazione, i concessionari sono tenuti a presentare al Comune idonee garanzie, ai sensi dell'art. 13 della Legge 14.01.1978, n. 1.

Art. 19 - COSTO DI COSTRUZIONE.

1. - Il Dirigente, all'atto del rilascio della concessione 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 concessione richiesta ai sensi della legge 28.01.1977, n. 10 e della L.R. 27.06.1985, n. 61.

Art. 20 - ALTERNATIVA AL PAGAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E DI RIEQUILIBRIO AMBIENTALE.

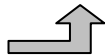
1. - Il concessionario può, in alternativa al pagamento della quota afferente all'incidenza delle opere di urbanizzazione e di riequilibrio ambientale, di cui all'art. 18, realizzare le opere in proprio a scomputo totale o parziale della quota dovuta.
2. - Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale avvalendosi se del caso anche dell'Ufficio Tecnico Erariale, deve procedere ad una valutazione del costo reale delle opere da realizzare direttamente dal concessionario e compararle con la somma che il medesimo avrebbe dovuto versare se non avesse realizzato direttamente le opere.
3. - Qualora il valore delle opere da eseguire risulti inferiore alla somma che avrebbe dovuto versare il concessionario, lo stesso deve corrispondere al Comune la differenza.
4. - Le quantificazioni e gli scomputi saranno effettuati ai sensi dell'art. 86 della L.R. 27.06.1985, n. 61 e successive modificazioni.
5. - Nel caso il concessionario si avvalga della facoltà di realizzare direttamente le opere, Il Responsabile dell'Area Tecnica, può incaricare un tecnico esterno, alla progettazione, o direzione dei lavori delle stesse, con oneri a carico del concessionario.



COMUNE DI NOGAROLE ROCCA

(provincia di Verona)

Area Tecnico - Manutentiva



Art. 21 - CONCESSIONE GRATUITA.

1. - Il contributo di cui ai precedenti articoli, relativo alle spese di urbanizzazione ed al costo di costruzione, non è dovuto:
 - per le opere da realizzare nelle zone agricole, comprese le residenze, purché siano in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale. Si considera a titolo principale l'imprenditore che dedichi all'attività agricola, almeno due terzi del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dall'attività medesima almeno due terzi del reddito globale dal lavoro risultante dalla propria posizione fiscale (art. 12 della legge 9.05.1975, n. 153); tale requisito viene accertato mediante certificazione del competente Ispettorato Provinciale all'Agricoltura;
 - per gli interventi di manutenzione straordinaria (per la manutenzione ordinaria la concessione non è richiesta);
 - per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari;
 - per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché per la realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
 - per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche e di interesse generale, realizzate dagli enti istituzionalmente competenti, nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
 - per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.

Art. 22 - ONEROSITA' RELATIVA ALLA CONCESSIONE.

1. - La concessione relativa ad attività industriali od artigianali è subordinata esclusivamente alla corresponsione di un contributo pari all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché di quelle opere necessarie per il trattamento o lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, per la sistemazione dei luoghi.
2. - La quota di contributo commisurata al costo di costruzione, non è perciò dovuta per tali tipi di intervento.
3. - La concessione relativa a costruzioni per attività turistiche, commerciali o direzionali è subordinata ad un contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione e ad una quota non superiore al 10% del costo documentato di costruzione, da stabilire con deliberazione consiliare.





COMUNE DI NOGAROLE ROCCA

(provincia di Verona)

Area Tecnico - Manutentiva



Art. 23 - EDILIZIA CONVENZIONATA.

1. - 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 concessionario 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 27.06.1985, n. 61 e successive modificazioni.
2. - 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.
3. - Può tener luogo della convenzione un atto unilaterale d'obbligo con il quale il concessionario 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.
4. - La convenzione o l'atto d'obbligo unilaterale sono trascritti nei Registri Immobiliari a cura del Comune ed a spese del concessionario.
5. - 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. 24 - CONCESSIONE A LOTTIZZARE.

1. - 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.
2. - La concessione a lottizzare viene rilasciata dal dal Dirigente a tale scopo delegato, dopo che sia stata espletata la procedura prescritta dalla legge regionale 27.06.1985, N. 61 e successive modificazioni.
3. - La convenzione, oltre che 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.
4. - 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.
5. - In casi particolari e documentati, quando la quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria venga monetizzata, nella convenzione, il Comune si impegna ad utilizzare





COMUNE DI NOGAROLE ROCCA

(provincia di Verona)

Area Tecnico - Manutentiva

detta somma per realizzare le opere di urbanizzazione secondaria, previste dalla vigente disciplina urbanistica.

6. - La concessione viene sempre rilasciata, fatti salvi e impregiudicati i diritti dei terzi, anche senza che il provvedimento del Dirigente contenga espressa menzione al riguardo.

DESCRIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

A) Le opere di urbanizzazione sono quelle previste da

art..	28	legge 1150/1942
art.	4	legge 847/1964
art.	8	legge 765/1967
art.	44	legge 865/1971
art.	25	L.R. 61/1985
art.	26	L.R. 61/1985

Relativamente alle attività commerciali art. 13 L.R. 37/1999

Le opere PRIMARIE sono le seguenti:

- a) strade residenziali
- b) spazi di sosta e di parcheggio e di manovra
- c) fognatura bianca e nera con eventuali impianti di depurazione
- d) rete idrica
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono
- f) pubblica illuminazione, con relativa cabina se richiesta dall'Ente erogatore
- g) spazi di verde attrezzato

Le opere SECONDARIE sono le seguenti:

- a) asili nido e scuole materne
- b) scuole dell'obbligo
- c) mercati di quartiere
- d) uffici e delegazioni comunali
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi



COMUNE DI NOGAROLE ROCCA

(provincia di Verona)

Area Tecnico - Manutentiva

- f) impianti sportivi di quartiere
- g) centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie
- h) aree verdi di quartiere

B) CESSIONI DI AREE (art. 28 L.1150/42 – art. 8 L.765/67)

Per opere primarie

Tutte le aree necessarie per la realizzazione delle opere secondo quanto previsto dalle norme di attuazione del P.R.G., e previste all'interno del P.A.

Per opere secondarie

Tutte le aree necessarie per la realizzazione delle opere secondo quanto previsto dalle norme di attuazione del P.R.G., e previste all'interno del P.A.

C) STANDARDS MINIMI (artt. 25 e 26 L.R. 27.06.1985, n. 61 e successive modificazioni)

Primari	3,50 mq./ab. - aree per parcheggi
	5,00 mq./ab. - aree a verde pubblico attrezzato
Sommano	8,50 mq./ab.
Secondari	4,50 mq./ab. - aree per l'istruzione
	4,50 mq./ab. - aree per attrezzature di interesse collettivo
	13,00 mq./ab. - aree per spazi pubblici attrezzati a parco giochi e sport
Sommano	22,00 mq./ab
TOTALE	30,50 mq./ab.

AREE PER STANDARDS

1. - Le dotazioni di aree a standards sono assicurate mediante cessioni di aree, o vincolo di destinazione sia di aree pubbliche che private ad uso pubblico.



COMUNE DI NOGAROLE ROCCA

(provincia di Verona)

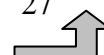
Area Tecnico - Manutentiva



2. - le dotazioni di aree a standards nell'ambito di Interventi Edilizi Diretti, salvo diverse disposizioni di legge, sono interamente conseguibili mediante vincolo di destinazione di aree private; la servitù di pubblico uso che ne consegue deve essere registrata e trascritta a cura del Comune.
3. - E' facoltà dell'Amministrazione di monetizzare la cessione delle aree relative ad opere di urbanizzazione in tutti i casi, e comunque obbligatoriamente quando la loro estensione non raggiunga i 1.000 mq.; sono altresì monetizzabili i parcheggi a servizio dei lotti uni o bifamiliari.
Tale possibilità è ammessa, limitatamente alle opere di urbanizzazione secondaria, anche nel caso di Piano Urbanistico Attuativo.
In alternativa può essere convenuta l'esecuzione di opere di allacciamento ai pubblici servizi per un importo pari a quello derivante dalle monetizzazioni di cui sopra.
4. - In caso di utilizzazione dell'Indice Territoriale, ogni area a standards, individuata all'interno dell'ambito di un intervento dell'area a destinazione omogenea di zona, soggetta a Piano Urbanistico Attuativo, concorre alla determinazione della quantità edificabile massima consentita, come da normativa di zona.
- 5.- In caso di utilizzazione dell'indice Fondiario, nelle zone dove è previsto l'intervento edilizio diretto, le aree destinate a standards non sono computabili al fine della determinazione della quantità edificabile massima consentita, come da normativa di zona.
6. - Sono ammesse le trasposizioni di zone di cui all'art. 11, Legge Regionale 27.06.1985, n. 61 sostituito dall'art. 3 della Legge Regionale 01/09/1993 n. 47.

Art. 25 - VALIDITA' DELLA CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE - OBBLIGHI.

1. - Nell'atto di concessione o autorizzazione, sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.
2. - 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 tre anni dalla data di inizio lavori, e può essere prorogato, solo per un anno, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.
3. - 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.
4. - Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione; in tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata.





COMUNE DI NOGAROLE ROCCA

(provincia di Verona)

Area Tecnico - Manutentiva



5. - La concessione 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 28.01.1977, n. 10.
6. - Resta fermo inoltre il disposto di cui al penultimo comma dell'art. 31 della Legge 17 Agosto 1942, n. 1150.
7. - La concessione ad edificare ad a lottizzare e l'autorizzazione ad eseguire i lavori di cui all'art. 9 ed i disegni allegati, firmati Dirigente a tale compito delegato, devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti agli agenti preposti al controllo.
8. - In ogni cantiere deve essere apposto all'esterno, ben visibile, un tabellone delle dimensioni di almeno m. 1,50 per 1,50, nel quale debbono essere indicati:
 - a) l'oggetto e la destinazione delle opere da costruire;
 - b) il Progettista;
 - c) l'Assuntore dei lavori;
 - d) il Direttore dei lavori;
 - e) il Titolare e gli estremi della concessione edilizia;
 - f) Il Progettista delle strutture, nel caso sia un soggetto diverso dal Progettista architettonico dell'opera.

TITOLO IV°

ESECUZIONE, CONTROLLO ED USO DELLE OPERE

Art. 26 - PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO.

1. - Il titolare della concessione o dell'autorizzazione prima di dare inizio ai lavori, deve darne comunicazione all'U.T.C. allegando tutti i documenti di cui al punto 6 art. 270.

Art. 27 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI.

1. - Il periodo di cui al II° comma dell'art. 25, e ntro il quale deve darsi inizio ai lavori di costruzione, a pena di decadenza della relativa concessione, decorre dalla data di notificazione della concessione stessa agli interessati.
2. - 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 abitabilità o agibilità dell'opera, salvo diverso accertamento da parte degli organi di controllo.
3. - Negli altri casi previsti dall'art. 8, 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 II° comma del presente articolo.





COMUNE DI NOGAROLE ROCCA

(provincia di Verona)

Area Tecnico - Manutentiva



4. - 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. 24.
5. - Entro 10 giorni dalle date di inizio (vedi art. 26 punto 1) ed ultimazione dei lavori, il concessionario deve darne comunicazione. all'U.T.C.
6. - Unitamente alla comunicazione di inizio lavori, deve essere dimostrato l'adempimento di quanto disposto dalla Legge 30/11/1971, n. 1086 e di quanto disposto dalle leggi 05/03/1990, n. 46 r 09/01/1991, n. 10.
7. - Nel caso in cui il Direttore dei Lavori e l'Assuntore dei lavori non fossero stati designati in occasione della domanda di concessione edilizia o di autorizzazione, dovranno essere nominati con atto formale, nell'ambito della comunicazione di inizio dei lavori.

Art. 28 - OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO.

1. - Ove per l'esecuzione di opere sia necessari l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Dirigente ed ottenere la concessione.
2. - La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'utilizzo dell'area e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.
3. - Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nella concessione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie e garantire la pubblica incolumità.
4. - Il Dirigente, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di revocare la concessione e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio ed a spese dell'interessato in caso di inadempienza, dopo che siano trascorsi 2 mesi dall'interruzione dei lavori, non causati da ragioni climatiche o di forza maggiore.
5. - La tassa di occupazione viene determinata in base al relativo Regolamento comunale.
6. - In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il Dirigente 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.
7. - In caso di inadempienza, si procede d'ufficio, a spese dell'interessato.

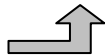




COMUNE DI NOGAROLE ROCCA

(provincia di Verona)

Area Tecnico - Manutentiva



Art. 29 - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI.

1. - Il Sindaco ed il Dirigente esercitano 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 concessione ad edificare.
2. - Per tale vigilanza il Sindaco ed il Dirigente si avvalgono di agenti da loro delegati.
3. - In particolare il Sindaco ed il Dirigente esercitano vigilanza, affinché le costruzioni in ogni loro parte non subiscano nel tempo variazioni nella destinazione d'uso stabilita.
4. - Eventuali trasgressioni saranno denunciate alle competenti autorità nei modi e nei termini previsti dalle leggi vigenti.

Art. 30 - ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE.

1. - La concessione ad edificare può essere annullata per motivi di legittimità.
2. - A seguito dell'annullamento della concessione, qualora sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative, va rilasciata la concessione in sanatoria.
3. - Qualora a seguito dell'annullamento della concessione non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la riduzione in pristino, il Dirigente procede, ai sensi dell'art. 96 della L.R. n. 61/1985.
4. - Prima di adottare il provvedimento di annullamento, che deve essere motivato, il Sindaco Dirigente dovrà sentire la Commissione Edilizia.

Art. 31 - RISCOSSIONE DELLE SOMME.

1. - 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. 14.04.1910, n. 639.

Art. 32 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ESEGUITE SENZA CONCESSIONE O IN DIFFORMITA'.

1. - Per le opere di cui ai precedenti artt. 8 - 9, eseguite senza concessione o autorizzazione o in difformità della stessa, il Dirigente provvederà secondo le norme di legge in vigore ed in particolare vedi titolo V, capo III della L.R. 27.06.1985, n. 61.

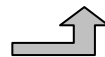




COMUNE DI NOGAROLE ROCCA

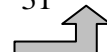
(provincia di Verona)

Area Tecnico - Manutentiva



Art. 33 - COLLAUDO, LICENZA D'USO, ABITABILITA' ED AGIBILITA',.

1. - Prima di usare i fabbricati ed i manufatti di cui ai punti a), b), d), e), h), l), m), del precedente art. 8 e quelli di cui al precedente art. 9, il titolare della concessione o dell'autorizzazione, deve chiedere al Sindaco il certificato di abitabilità per gli edifici comprendenti i locali di cui al successivo art. 71 o di agibilità per gli altri manufatti, allegando alla domanda:
 - a) certificato di collaudo statico, rilasciato da un tecnico iscritto all'albo professionale, nell'ambito delle competenze previste dalla Legge, e comunque da persona diversa dal Progettista e dal Direttore dei Lavori, ai sensi della Legge 05.11.1971, n. 1086;
 - b) Un certificato di regolare esecuzione rilasciato dal Direttore dei Lavori, che citi esplicitamente la regolare esecuzione dell'impianto di riscaldamento e/o di raffrescamento estivo, dell'impianto elettrico e la conformità degli stessi ai relativi progetti.
 - c) Autocertificazioni delle Ditte esecutrici degli impianti tecnologici, ai sensi della Legge 46/90;
 - d) certificato di collaudo dell'impianto di riscaldamento e/o raffrescamento estivo, dell'impianto elettrico, se le norme vigenti lo richiedono;
 - e) dichiarazione del Direttore dei Lavori di avvenuta richiesta del rilascio del Nulla-Osta dei VV.FF. per gli edifici con le caratteristiche di cui all'art. 87;
 - f) copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione in Catasto (art. 52 Legge 28.02.1985, n. 47).
 - g) Vincolo notarile di destinazione d'uso e/o non aedificandi per costruzioni in zona E (L.R. 24/85).
2. - Il certificato di regolare esecuzione deve dichiarare la rispondenza dell'opera al progetto approvato e alle prescrizioni di Legge e del presente Regolamento.
3. - Conformemente al D.P.R. 425/94.
4. - Si richiama il disposto della Legge 05.11.1971, n. 1086.
5. - Il Dirigente ha comunque facoltà, qualora ne ravvisi, a suo giudizio l'opportunità, di richiedere un certificato di collaudo statico anche per le opere, manufatti o impianti non previsti dal primo comma del presente articolo.
6. - Per le lottizzazioni il collaudo viene espletato secondo le modalità previste dalla convenzione di cui al precedente art. 23.





COMUNE DI NOGAROLE ROCCA

(provincia di Verona)

Area Tecnico - Manutentiva



7. - Il certificato di abitabilità o di agibilità farà il riferimento, ove non sussistano contrasti, alla data di richiesta della stessa.
8. - Il Dirigente dovrà comunicare le proprie determinazioni entro 45 giorni dalla data di deposito di richiesta del certificato, ai sensi e con gli effetti di cui al D.P.R. N. 425/94.
9. - Per gli edifici di uso collettivo, di cui al successivo art. 77 e per gli edifici speciali di cui al successivo art. 79, sono resi obbligatori, al fine del rilascio dell'abitabilità i nullastanti, di cui al punto d) dell'art. precedente, degli Enti o degli Organi competenti, interpellati dal Dirigente in sede di rilascio della concessione o dell'autorizzazione.
10. - Ove una costruzione nuova o restaurata sia abitata od usata senza licenza di abitabilità o di esercizio, il Sindaco, lasciando impregiudicata l'azione penale, ai sensi dell'art. 221 T.U.L.S., può ordinare lo sgombero.

PARTE SECONDA

NORME RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE

TITOLO I°

CARATTERISTICHE EDILIZIE

Art. 34 - CORTILI E LASTRICATI SOLARI.

1. - I cortili ed i lastrici solari, devono avere una superficie non inferiore al 25% della somma della superficie delle pareti che li circondano.
2. - La distanza minima tra le pareti opposte deve essere quella stabilita dagli articoli relativi al distacco tra i fabbricati. (minimo mt. 10.00)
3. - Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi o poggioni, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle del cortile, purché la somma delle proiezioni di detti balconi o poggioni non superi il 20% dell'area del cortile stesso, nel qual caso si detrae la parte eccedente.
4. - Nel caso di cortili delimitati da muri di cinta con h. maggiore 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.
5. - I cortili ed i lastrici solari devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni, atte a convogliare le acque meteoriche.

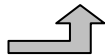




COMUNE DI NOGAROLE ROCCA

(provincia di Verona)

Area Tecnico - Manutentiva



6. - 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. 1.50 lungo tutto lo sviluppo dei muri perimetrali.
7. - Qualora nella sezione orizzontale del cortile non si possa inscrivere un cerchio di diametro almeno uguale alla media delle altezze delle fronti, che vi si prospettano, si applicano le disposizioni del successivo art. 35.

Art. 35 - CHIOSTRINE O CAVEDI.

1. - La superficie non deve essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti di diametro della chiostrina.
2. - Nella sezione orizzontale della chiostrina, si deve poter inscrivere un cerchio di diametro di ml. 3.00.
3. - Devono essere previste la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche ed una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno, alla base della chiostrina.
4. - Nelle chiostrine possono affacciarsi solo locali di servizio e di disobbligo.

Art. 36 - COSTRUZIONI ACCESSORIE.

1. - Nelle zone residenziali, in caso di nuova costruzione, 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 nei materiali.
2. - Le autorimesse, fuori terra, di pertinenza delle nuove residenze (art. 11 della L. 122/89; art.9 primo comma, lettera f della L. 10/77) fino al limite di 1 MQ ogni 10 MC di edificato, determinato ai sensi del comma 7 art. 98 del presente regolamento, non concorrono alla determinazione del rapporto di superficie coperta e del volume del lotto. Il volume scomputabile è quello risultante moltiplicando la superficie per l'altezza minima prevista dall'art. 76.1. Per le autorimesse seminterrate, è scomputabile la volumetria sporgente dalla quota campagna per una superficie non superiore a quella calcolata come previsto al comma precedente. Tali superfici e volume edificate ai sensi del comma precedente sono esenti dal pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione.
3. - Nelle zone residenziali sono comunque vietate, fuori terra, le costruzioni accessorie isolate, anche a carattere provvisorio.
4. - Per i fabbricati esistenti nelle zone residenziali, ove la superficie del lotto lo consenta, sono ammessi i locali accessori quali, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc., staccati dal





COMUNE DI NOGAROLE ROCCA

(provincia di Verona)

Area Tecnico - Manutentiva

fabbricato principale, qualora ne sia dimostrata l'impossibilità di realizzarli a ridosso del fabbricato stesso.

5. - Per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento, è ammessa la realizzazione, anche a confine fatta salva la distanza tra fabbricati, qualora sussista il consenso dei confinanti da manifestarsi anche con atto notorio, di garages di altezza massima non superiore a m. 2,50, misurata al colmo della copertura ed in eccezione agli indici stereometrici di zona, per una superficie pari ad 1 MQ ogni 10 MC di residenziale edificato. I nuovi garages, realizzati nel rispetto del presente articolo, possono essere posizionati ad una distanza minima di mt. 5.00 da altri manufatti aventi le medesime caratteristiche, o da pareti di edifici non finestate.
6. - E' ammessa la costruzione di locali nel sottosuolo al di fuori del perimetro del fabbricato, purché destinati esclusivamente a vani accessori, purché sia rispettata la distanza dalle strade, prevista dalla norma di zona. La superficie dei locali interrati, oltre il perimetro del fabbricato, non deve superare il 30% della superficie libera del lotto.

Art. 37 - PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI.

1. - Oltre alle vigenti disposizioni legislative, in ogni nuovo edificio devono essere previsti almeno un posto macchina ed un magazzino-ripostiglio per ogni unità abitativa.
2. - Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali: cabine elettriche, torri pezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi tralicci, centrali di trasmissione telefoniche e radio TV e impianti di depurazione ecc., sono regolati dagli artt. 74 e 80 della L.R. 61/85, qualora non sia in vigore una normativa specifica in materia, e sottoposti al preventivo parere dei competenti uffici e sono valutati caso per caso, in funzione della specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; detti impianti debbono, in ogni caso, disporre di area propria recintata e collocarsi al di fuori di spazi pubblici riservati alle attività collettive e se del caso essere protetti dagli alberi. Dette costruzioni devono comunque rispettare una distanza minima dai confini di mt.1,50 e mt. 3.00 dalle strade di lottizzazione. Per la distanza dalle altre strade valgono le prescrizioni previste dal D.M. 01/04/68 n. 1404.

TITOLO II°

ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI

Art. 38 - DECORO DEGLI EDIFICI

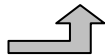
1. - Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano.



COMUNE DI NOGAROLE ROCCA

(provincia di Verona)

Area Tecnico - Manutentiva



2. - A tale riguardo il Dirigente, 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.
3. - 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 Sindaco e del Dirigente, sentita la Commissione Edilizia, di imporre ai proprietari la loro sistemazione.
4. - Il Sindaco può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo, ai sensi della legislazione vigente.

Art. 39 - DECORO DEGLI SPAZI

1. - Gli spazi devono rispettare nel loro aspetto, il decoro urbano, devono pertanto avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, arborati.
2. - A tale riguardo il Dirigente, 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 e costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.
3. - E' ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Comune, nel rispetto delle caratteristiche ambientali.
4. - Il Dirigente, 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.
5. - Il Sindaco 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. 40 - ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO.

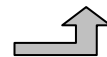
1. - Gli aggetti su spazi aperti al pubblico sono regolamentati nel modo seguente:
 - a) fino a ml. 5 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm. 10;



COMUNE DI NOGAROLE ROCCA

(provincia di Verona)

Area Tecnico - Manutentiva



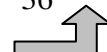
- b) oltre i ml. 5.00 di altezza, sono consentiti, anche in mancanza di marciapiedi, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di ml. 1,10.
 - c) i poggiali, le terrazze, e gli aggetti praticabili, dovranno rispettare quanto stabilito dall'art. 8.1.8 del D.M. 236/99.
2. - Nelle vie di larghezza inferiore a ml. 6.00, è vietato ogni oggetto sull'area stradale.
3. - Debbono, inoltre, essere osservate le seguenti prescrizioni:
- a) per tende ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml. 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità;
 - b) per lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo.
4. - 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 a ml. 4,00.

Art. 41 - ILLUMINAZIONE SOTTERRANEI.

1. - 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.

Art. 42 - 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 particolare i condotti di fumo dovranno essere sopraelevati di almeno ml. 1,00, rispetto all'estradosso delle coperture; nel caso di edifici contigui con altezza diversa, la sopraelevazione di ml. 1,00, di cui sopra, si riferisce all'estradosso della copertura dell'edificio più alto.

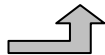




COMUNE DI NOGAROLE ROCCA

(provincia di Verona)

Area Tecnico - Manutentiva



Art. 43 - RECINZIONI DELLE AREE PRIVATE.

1. - Per le recinzioni delle aree private, valgono le seguenti prescrizioni:

- a) Entro i limiti delle zone residenziali così come individuate dalla Del. di G.C. che delimita i Centri Abitati ai sensi del D.L. 258/92 e D.P.R. 495/92 le recinzioni delle aree private devono rispettare l'allineamento con quelle esistenti ed essere realizzate con siepi, cancellate grigliati ecc. e non superare l'altezza di ml. 1,50, di cui la parte cieca non deve superare l'altezza di ml. 0,50, misurata dalla quota media del marciapiede esistente; nel caso di assenza di quest'ultimo, l'altezza della parte cieca non deve superare l'altezza di ml. 0.70, misurata dalla quota media del piano stradale prospettante. La suddetta recinzione deve distare mt. 3.00 dal ciglio strada. Distanze minori possono essere autorizzate in ragione di un documentato rilievo che rappresenti la situazione delle recinzioni esistenti, e fatto salvo quanto previsto dalle N.A. PER LE ZONE "B". Per i confini interni, l'altezza della parte cieca non deve superare l'altezza di ml0,70, rispetto al piano di campagna.

Il Dirigente, sentita la Commissione Edilizia, può imporre soluzioni unitarie di coordinamento, sia sotto l'aspetto formale, che per quanto riguarda l'utilizzo dei materiali, per le recinzioni di aree diverse, ma contigue, prospettanti sulle strade pubbliche; il Dirigente può, inoltre, sentita la Commissione Edilizia, vietare l'uso delle recinzioni o per motivi di sicurezza stradale imporre distanze maggiori di mt. 3.00 dal ciglio strada.

Non sono vietati pilastri o spalloni nella porzione eccedente la parte cieca, precedentemente descritta, purché inseriti in modo armonioso nel contesto della recinzione stessa, e non superino la percentuale del 20% della superficie eccedente lo zoccolo cieco, sono ammessi gli alloggiamenti per i contatori e sottoservizi degli impianti tecnologici.

Sono ammessi manufatti di copertura per accessi pedonali e carrabili, che a giudizio del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, siano compatibili al contesto ambientale circostante. Nelle zone di Piano A - B - C gli accessi carrai possono essere realizzati a raso.

- b) Entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali, agro-industriali o ad essi assimilabili, valgono le norme di cui alla lettera a), per quanto concerne il fronte strada, con altezza complessiva ammessa non superiore a ml. 2,50. Per i confini interni, fermo restando l'altezza massima di ml. 2,50 dalla quota di campagna, è ammesso l'utilizzo di superfici cieche per la totalità dell'altezza consentita.
- c) Entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli, valgono le disposizioni di cui al punto a) per il fronte strada, e le disposizioni di cui al punto b) per i confini interni (h max mt. 2,50;). Forme, e materiali sono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali.
- d) Fuori dai centri abitati e fatto salvo quanto previsto dalle normative nazionali vigenti e nei limiti di cui alle precedenti lettere, le recinzioni dovranno distare m. 3,00 dal nastro asfaltato (e comunque non inferiore a mt. 1.50 dal confine), con





COMUNE DI NOGAROLE ROCCA

(provincia di Verona)

Area Tecnico - Manutentiva

accessi carrai dotati di cancello arretrato di m. 3 dal filo esterno delle recinzioni (mt. 6.00 dal nastro asfaltato) mediante svassi a 45°.

Nel caso di utilizzo di recinzioni metalliche, fissati su paletti metallici, è ammessa la distanza di ml. 1,00 dal ciglio del nastro stradale asfaltato, con accesso carraio dotato di cancello arretrato di m. 4. dal filo esterno delle recinzioni raccordato con la recinzione con svassi a 45°.

Art. 44 - ALBERATURE.

1. - Tutti gli spazi scoperti non pavimentati, in prossimità e al servizio degli edifici, debbono essere sistemati e mantenuti a verde possibilmente arborato.
2. - 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. 45 - COPERTURE.

1. - Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse architettonico e figurativo, esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante. La pendenza delle falde deve essere compresa tra il 20 ed il 30%.

Art. 46 - SCALE ESTERNE.

1. - E' ammessa la costruzione di scale esterne in conformità a quanto previsto dall'art. 74 del R.E.C. a servizio esclusivo del piano superiore rialzato, con un massimo di un piano a condizione che risultino compatibili all'insieme architettonico formale degli edifici stessi, e solo in caso di ristrutturazione di fabbricati esistenti. Sono espressamente vietate in caso di nuova costruzione.

Sono sempre ammesse le scale esterne di sicurezza, o di servizio.

Art. 47 - MARCIAPIEDI.

Lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici comunali, l'Amministrazione Comunale, compatibilmente con le proprie disponibilità, provvede a sistemare i marciapiedi.

Art. 48 - PORTICI.

1. - 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.



COMUNE DI NOGAROLE ROCCA

(provincia di Verona)

Area Tecnico - Manutentiva



2. - Il pavimento dei portici destinati ad uso pubblico deve essere costruito con materiale riconosciuto idoneo dal Comune.
3. - Le opere di manutenzione dei portici sono a carico del proprietario.
4. - Il Dirigente fissa i termini di inizio e ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo, ai sensi della legislazione vigente.
5. - Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti, secondo modalità e tipi stabiliti dal Comune.
6. - Al Comune spettano la manutenzione dell'impianto di illuminazione e gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica.
7. - Le aree costituenti i portici ed i passaggi coperti, rimangono di proprietà privata, essendo però gravate da servitù perpetua di pubblico transito.
8. - L'ampiezza dei portici, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno ed 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.

Art. 49 - TIPOLOGIE EDILIZIE PARTICOLARI.

1. In zone particolari può essere prescritto di adeguarsi alle tipologie locali e tradizionali.
2. In particolare, nelle zone di espansione adiacenti ai centri storici, si prescrive che gli interventi siano informati ad un corretto rapporto con il tessuto storico tramite:
 - l'adozione di modalità di aggregazione tradizionali;
 - tipologie edilizie compatte;
 - linguaggio architettonico ed uso di materiale coerente con le peculiari connotazioni del sito.

TITOLO III°

PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

Art. 50 - BENI AMBIENTALI.

Vedi L.R. N. 63/94.

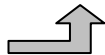




COMUNE DI NOGAROLE ROCCA

(provincia di Verona)

Area Tecnico - Manutentiva



Art. 51 - INTERVENTI PER LA PROTEZIONE DELLA NATURA.

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

Art. 52 - RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO-ARTISTICO.

1. - Qualsiasi ritrovamento di interesse storico artistico o archeologico, deve essere immediatamente denunciato al Sindaco ed alla Soprintendenza alle Antichità, sospendendo nel contempo eventuali lavori in corso.
2. - Si applicano comunque le vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico o archeologico.

Art. 53 - INDICATORI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI.

1. - Al Comune è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private, previo preavviso agli interessati, gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi e particolarmente:
 - a) tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
 - b) segnaletica stradale e turistica;
 - c) piastrine di capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
 - d) mensole, ganci, tubi paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;
 - e) quadri per affissioni e simili.
2. - Tali applicazioni sono eseguite a cura e spese del Comune e nel rispetto della legislazione vigente.
3. - I proprietari degli immobili interessati, sono tenuti al rispetto degli elementi sopraccitati, non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino, qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

Art. 54 - NUMERI CIVICI.

1. - All'atto del rilascio del certificato di cui al precedente art. 33, il Comune assegna all'immobile il numero civico; la applicazione della relativa piastrina e il suo costo sono a carico del privato interessato.
2. - E' riservata, comunque al Comune, la facoltà di variare la numerazione civica o di sostituire la segnaletica relativa.



COMUNE DI NOGAROLE ROCCA

(provincia di Verona)

Area Tecnico - Manutentiva

PARTE TERZA

NORME IGIENICO - SANITARIE

TITOLO I°

PRESCRIZIONI IGIENICO - COSTRUTTIVE

Art. 55 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO.

1. - 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 vigente.
2. - In particolare è vietato costruire su terreni paludosi, golenali, franosi o comunque soggetti ad allagamenti o ristagni d'acqua, negli avvallamenti e nelle anfrattuosità naturali ed artificiali del terreno.
3. - 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 Settore Igiene Pubblica dell'U.L.S.S. e dell'Ufficio Tecnico Comunale o dal Tecnico a ciò delegato dal Comune.

Art. 56 - TIPO, MATERIALI E DIMENSIONI DELLE FONDAZIONI

1. - 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.
2. - In particolare le palificazioni di fondazione in zone interessate da escursioni della falda freatica, devono essere realizzate con materiali non soggetti a degrado.



COMUNE DI NOGAROLE ROCCA

(provincia di Verona)

Area Tecnico - Manutentiva



Art. 57 - PROTEZIONE DALL'UMIDITA'

1. - Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo.
2. - Le relative sovrastrutture, devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione, che impedisce l'imbibizione delle murature per capillarità.
3. - I locali di piano terra, abitabili, ai sensi del successivo art. 70, qualora non esista sottostante cantina, devono essere sopraelevati di almeno cm. 50 rispetto al terreno circostante, ed essere impostati su un vespaio ventilato, dello spessore di almeno cm. 50, oppure su solaio con sottostante camera d'aria. I locali al piano terra con destinazione come specificato all'art. 70 .2 del presente Regolamento Edilizio devono avere il pavimento ad una quota di cm. +10 rispetto all'area cortiva circostante.
4. - 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.

Art. 58 - REQUISITI TERMICI, IGROMETRICI, DI VENTILAZIONE E DI ILLUMINAZIONE NELLE COSTRUZIONI EDILIZIE

1. - 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 convenzionata.
2. - 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.
3. - Le superfici vetrate dovranno essere ridotte facendo salvo il disposto dell'art. 70 del presente Regolamento, e ove occorra munite di doppi vetri.
4. - Dovranno essere in ogni caso rispettate le disposizioni della Legge 09/01/1991, n. 10.

Art. 59 - ISOLAMENTO ACUSTICO.

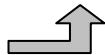
1. - Particolari accorgimenti e adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un adeguato isolamento acustico nei locali abitabili. Allegata alla domanda di concessione edilizia occorre produrre idonea relazione in conformità al piano di classificazione acustico adottato con deliberazione Consigliere n. 17 del 29/05/2002, redatto ai sensi della L.R. n. 21 del 10/05/1999.



COMUNE DI NOGAROLE ROCCA

(provincia di Verona)

Area Tecnico - Manutentiva



Art. 60 - FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI.

1. - Il Sindaco o il Dirigente, sentiti gli Enti competenti, preposti al controllo, hanno 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 13/07/1966, n. 615 e .DP.P. 24/10/1967, n. 1288).
2. - Il Dirigente fissa i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo, ai sensi della legislazione vigente.

Art. 60 A - IMPIANTI DI TELEFONIA MOBILE

L. 22/02/2001 n. 36 e Circolare Regionale n. 12 del 12/07/2001 approvata dalla G.R. con deliberazione n. 1636 del 22/06/2001

Art. 60 B - DISTANZE DAGLI ELETTRODOTTI

Ai sensi della L.R. n. 27 del 1993, L.R. n. 48 del 1999 e D.G.R. n. 1526 del 11/04/2000, le distanze minime di rispetto dalle linee di alta tensione presenti sul territorio Comunale, a cui devono attenersi le nuove costruzioni, sono riportate sulla tavole n. 14/1/V " mappa dei vincoli " allegata alla variante n. 9 al P.R.G. approvata dalla Regione Veneto con deliberazione G.R. n. 2813 del 19/10/2001.

TITOLO II°

FOGNATURE

Art. 61 - FOGNATURE PRIVATE.

1. - Viene richiamato il rispetto della normativa posta dalla Legge 10/05/1976, n. 319 per la tutela delle acque dall'inquinamento.

Art. 62 - CONDOTTI E BACINI A CIELO APERTO.

1. - Nei condotti a cielo aperto (fossi, canali, scoline, ecc.) e nei bacini (laghi, stagni, lagune, ecc.) è fatto divieto di immettere direttamente acque usate per usi domestici, industriali, ecc. diverse da quelle meteoriche.





COMUNE DI NOGAROLE ROCCA

(provincia di Verona)

Area Tecnico - Manutentiva



Art. 63 - CONDOTTI CHIUSI.

1. - Le acque usate, devono essere immesse in condotti chiusi di adeguato materiale e di idonea sezione e pendenza e convogliate verso opportuni impianti di depurazione e quindi trasferite in corsi d'acqua di portata costante e sufficienti alla diluizione.

Art. 64 - DEPURAZIONE DEGLI SCARICHI.

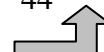
1. - In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni dell'Autorità competente in materia di igiene.
2. - Il Dirigente ha comunque la facoltà di richiedere particolari trattamenti, atti ad assicurare integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio, il decorso delle acque e la sopravvivenza della flora e della fauna.
3. - Non sono ammessi pertanto scarichi colorati, maleodoranti, acidi, alcalini, schiumosi, oleosi, torbidi, ecc..
4. - Il Dirigente 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 - ALLACCIAMENTI.

1. - Gli allacciamenti dei privati alle reti comunali di fognatura (del tipo misto o del tipo separato per acque usate e meteoriche), sono obbligatori e sono concessi nell'osservanza delle norme contenute negli appositi regolamenti dell'Ente gestore, che prescrivono dimensioni, modalità costruttive, tipi e qualità dei manufatti.

Art. 66 - FOGNATURE RESIDENZIALI.

1. - Va prevista, in generale, una canalizzazione, mista o separata, per lo smaltimento delle acque bianche, gialle o nere, con un impianto terminale di depurazione, con trattamento primario e secondario; l'effluente deve rispettare gli standards di accettabilità, di cui alla Legge 10/05/1976, n. 319, nonché le vigenti norme statali e regionali in materia.
2. - Qualora tale impianto non esista, o non sia possibile realizzare, per motivi tecnico-economici, l'allacciamento alla fognatura dinamica:
 - a) per i piani di lottizzazione, deve essere prevista la realizzazione di idoneo impianto di depurazione con trattamento primario e secondario;
 - b) nelle zone di completamento e nelle zone rurali, su parere conforme del Responsabile del Settore Igiene Pubblica dell'U.L.S.S., in relazione al numero





COMUNE DI NOGAROLE ROCCA

(provincia di Verona)

Area Tecnico - Manutentiva

degli abitanti serviti ed allo stato di inquinamento esistente, si dovranno adottare le norme previste dal Comitato di Ministri per la tutela della acque dall'inquinamento G.U. n. 48 del 21/02/1977, Suppl. Ord. alleg. 4 e 5 relativa alla normativa regionale integrativa di attuazione.

3. - In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni dell'Autorità competente in materia di igiene, ai sensi della Legge 10/05/1976, n. 319 e successiva normativa di applicazione.
4. - Il Dirigente 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.
5. - Il Dirigente 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. 67 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

1. - Le condutture che convogliano le acque morte usate, devono essere costruite con materiali impermeabili ed inattaccabili dagli acidi, devono avere sezioni e pendenze sufficienti e giunti ermetici; devono essere munite di esalatori di diametro opportuno, prolungati sopra la linea di colmo del tetto.
2. - Ogni bocchetta deve essere munita di sifone.
3. - Le acque meteoriche devono essere convogliate dalle coperture al suolo mediante apposite tubazioni, il tratto terminale delle quali, nel caso in cui queste siano fronteggianti gli spazi aperti al pubblico devono essere costruiti con tubazione in ghisa o acciaio, per un'altezza non inferiore a ml. 2,00 e prolungato fino al pozzetto di raccordo.
4. - Sono consentiti i doccioni quando siano richiesti da particolari soluzioni architettoniche.

Art. 68 - IMMONDIZIE.

1. - Le immondizie devono essere sistemate in luogo opportuno e tale da non arrecare danno al pubblico.
2. - Devono essere contenute in sacchetti di plastica, resistenti, ben chiusi depositati negli appositi cassonetti..
3. - Le modalità di deposito e d'asporto saranno stabiliti dall'Amministrazione Comunale.



COMUNE DI NOGAROLE ROCCA

(provincia di Verona)

Area Tecnico - Manutentiva

TITOLO III°

REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

Art. 69 - PARAMETRI.

1. - Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq. 9 se per una persona, e di mq. 14 se per due persone.
2. - Ogni abitazione deve essere dotata minimo di una stanza di soggiorno/cottura da 14.00 mq , e di una stanza da letto di almeno mq. 14.00, oltre ai servizi di almeno 4.00 mq.
3. - Sono ammesse abitazioni monostanza purché abbiano una superficie utile,comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 30 33,00. Le stanze devono rispettare le misure di cui al punto "2". se per una persona, e a mq. 40 se per due persone.
4. - 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.
5. - Ogni abitazione deve essere dotata di uno spazio per parcheggio pari a 1 MQ ogni 10 MC. di edificato.

Art. 70 - LOCALI ABITABILI.

1. - 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, convivenza, ecc.)
2. - Sono considerati locali non abitabili quelli adibiti a cantina, garage, magazzino, deposito, archivio, implicanti la presenza, solo saltuaria di persone.
3. - I locali di abitazione permanente debbono avere:
 - a) superficie minima di pavimento di almeno mq. 9,00, con larghezza minima di ml. 2,00 (ad eccezione degli spazi distributivi);
 - b) altezza interna utile minima non inferiore a ml. 2,70, salvo per gli alloggi preesistenti al 1985, per i quali l'altezza minima può essere ridotta fino a mt. 2,50 . e comunque non inferiore a quanto stabilito dalle N.A. per le zone specifiche.



COMUNE DI NOGAROLE ROCCA

(provincia di Verona)

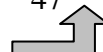
Area Tecnico - Manutentiva



- c) superficie di illuminazione ed aereazione, direttamente comunicante con l'esterno, pari almeno a 1/8 della superficie del pavimento del locale, fatta eccezione per gli edifici siti in zona A e BC, per i quali il vincolo di facciata non consente il raggiungimento di tale rapporto minimo.
4. a) Per i locali adibiti ad attività ed uso collettivi, è prescritta l'altezza minima di ml. 3,00, con esclusione di quelli esistenti, all'entrata in vigore del presente regolamento. E' consentita l'altezza minima di ml. 2,70 purché i locali siano dotati di idoneo ed adeguato impianto di condizionamento.
- b) Il vincolo di locali adibiti ad attività ed usi collettivi, con cambio di destinazione d'uso di fabbricati esistenti, comporta il rispetto del punto 4 comma a).
5. - 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. 71 - SOTTOTETTI O MANSARDE (L.R. 12 DEL 06/04/99).

1. Nelle nuove costruzioni, i sottotetti se adibiti ad abitazione, devono soddisfare alle caratteristiche stabilite ai precedenti articoli 69 e 70 ed essere opportunamente isolati termicamente.
L'altezza media dei locali in essi ricavati, adibiti ad abitazione, compresi i vani accessori, deve essere non inferiore di mt. 2,50, con minimo di mt. 2,00 lungo i muri perimetrali a mt. 2,00.
2. Per interventi di restauro, recupero e risanamento dei sottotetti in fabbricati preesistenti alla data del 31 dicembre 1998, se adibiti ad abitazione, l'altezza media non potrà essere inferiore a mt. 2,40, con un minimo lungo i muri perimetrali di mt. 1.80 ; per i vani accessori quali corridoi, ripostigli, bagni, ecc. l'altezza media non potrà essere inferiore a mt. 2,20, con un minimo lungo i muri perimetrali di mt. 1.60 .
Anche se non adibiti ad abitazione i sottotetti devono essere direttamente arieggiati.
3. Il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16, se a parete deve essere pari o superiore ad 1/8 integrabile da illuminazione a falda.
4. Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde.
5. Gli interventi di cui ai punti 1 e 2 sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali in misura non inferiore a 1 mq. x mc. 10 di costruzione soggetta alla ristrutturazione. Qualora non fosse possibile reperire spazi per parcheggi pertinenziali, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per i parcheggi.

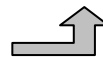




COMUNE DI NOGAROLE ROCCA

(provincia di Verona)

Area Tecnico - Manutentiva



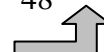
6. Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 31 lett. d) della Legge 05/08/78 n. 457, sono soggetti a concessione edilizia previo versamento degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione, secondo le tariffe vigenti.

Art. 72 - CUCINE.

1. - Le cucine per le quali la superficie minima dovrà essere di mq. 9, oltre ai requisiti richiesti dall'art. precedente, devono comunque essere fornite di un condotto verticale prolungato sopra la linea di colmo del tetto, per l'aerazione dell'ambiente o per l'eventuale convogliamento dei fumi di combustione.

Art. 73 - LOCALI PER SERVIZI IGIENICI.

1. - Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale di servizio igienico, dotato di W.C., lavabo e vasca da bagno o doccia ed avente i seguenti requisiti:
- a) superficie non inferiore a mq. 4.00, con dimensione minima dei lati nel rispetto della Legge 13/89.
 - b) aerazione ed illuminazione dirette dall'esterno mediante finestra di superficie non inferiore a mq. 0,80, quando possibile, o in alternativa aspiratore come al punto 2a.
2. - E' consentita l'installazione dei servizi igienici in ambiente non direttamente areati ed illuminati dall'esterno, a condizione che:
- a) ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio d'aria pari a 15 volumi;
 - b) in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.
- Devono comunque essere rispettati i disposti di cui alla normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.
3. - Le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile, fino all'altezza di almeno ml. 1,50.
4. - E' obbligatorio l'antibagno prima di accedere al locale per i servizi igienici. Non è mai consentita la comunicazione diretta dai locali per servizi igienici, con altri locali
5. - E' consentita una superficie inferiore a mq. 4,00, quando trattasi di servizi igienici ulteriori al primo.





COMUNE DI NOGAROLE ROCCA

(provincia di Verona)

Area Tecnico - Manutentiva



Art. 74 - SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI.

1. - Tutte le scale principali dei fabbricati con più di due piani abitabili fuori terra, debbono avere rampe di larghezza non inferiore a ml. 1,20 ed essere areate ed illuminate attraverso fori ricavati su parete verticale esterna, di superficie non inferiore a 1/10 della superficie del vano scale.
Sono ammesse scale a chiocciola solo se servono di comunicazione con locali ad uso privato non abitabili.
2. - Per gli edifici collettivi e di uso pubblico si applicano le vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti.
3. - Per le scale che servono fabbricati di non più di quattro piani abitabili, è ammessa l'aereazione e l'illuminazione dall'alto, mediante lucernario apribile, di superficie non inferiore a 1/3 di quella del vano scala.
4. - Possono essere illuminati ed aereati dal vano soltanto gli ingressi degli alloggi.
5. - In tutti i fabbricati con più di tre livelli, deve essere previsto l'impianto di ascensore.
6. - Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, devono essere attuate le provvidenze indicate al precedente art. 59.
7. - L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia.
8. - 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. 10 di diametro.
9. - E' inoltre consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni senza finestrate sull'esterno, a condizione che;
 - a) risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene;
 - b) le scale ed i disimpegni siano dotati di una idonea ventilazione, diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni.

Art. 75 - CORRIDOI E DISIMPEGNI.

1. - I corridoi ed i disimpegni possono essere illuminati ed aereati in modo indiretto.
2. - L'altezza minima è fissata in ml. 2,40; la larghezza minima è fissata in ml. 1,00.

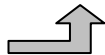




COMUNE DI NOGAROLE ROCCA

(provincia di Verona)

Area Tecnico - Manutentiva



Art. 76 - LOCALI A PIANO TERRA, SEMINTERRATO E SCANTINATI NON ABITABILI.

1. - I locali a piano terra, seminterrati e gli scantinati (art. 70.2 R.E.) non abitabili devono avere un'altezza minima di ml. 2,20;
2. - I locali esistenti che abbiano il pavimento a quota inferiore a quella del terreno circostante, devono rispettare le prescrizioni del I° e II° comma del precedente art. 57;
3. - I nuovi fabbricati di cui al presente articolo, debbono avere soglie sopraelevate di almeno 10 cm. rispetto al punto più alto del terreno immediatamente prospiciente.
4. - I locali ricavati nei piani interrati o seminterrati non vengono computati, per la parte sottostante al livello del piano di posa del fabbricato, né agli effetti del volume, né della superficie di calpestio e non sono abitabili.
5. - Per i locali al piano terra adibiti ad autorimesse valgono le norme di cui all'art. 36.2 del presente Regolamento Edilizio.

TITOLO VI°

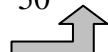
COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

Art. 77 - EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO.

1. - Le norme di abitabilità 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 ad altre simili attività, esclusa la destinazione residenziale, possono essere modificate nei limiti delle seguenti prescrizioni:
 - a) l'illuminazione può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
 - b) l'aereazione naturale può essere sostituita con aereazione artificiale; deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria, adeguato all'uso del locale.
2. - Devono comunque essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte dalle leggi e regolamenti relativi a parametri e tipologie.

Art. 78 - BARRIERE ARCHITETTONICHE.

1. - I progetti dovranno essere conformi alla Legge 9/01/1989, n. 13 sull'eliminazione delle barriere architettoniche, al D.M. 14/06/1989, n. 236, Regolamento di Attuazione.
2. - Le norme di cui al precedente comma, si applicano:

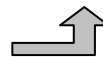




COMUNE DI NOGAROLE ROCCA

(provincia di Verona)

Area Tecnico - Manutentiva



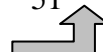
- a) agli edifici privati di nuova costruzione, residenziali e non, ivi compresi quelli di edilizia residenziale convenzionata;
 - b) agli edifici di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata, di nuova costruzione;
 - c) alla ristrutturazione degli edifici privati di cui i precedenti punti a) e b);
 - d) agli spazi esterni di pertinenza degli edifici di cui ai punti precedenti.
3. - Gli elaborati tecnici devono chiaramente evidenziare le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici adottati per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni di accessibilità, visibilità e adattabilità, di cui al sopraccitato D.M. 14/06/1989.

In particolare, per quanto concerne l'adattabilità, le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici atti a garantire il soddisfacimento, devono essere descritti tramite specifici elaborati grafici.

4. - Al fine di consentire una più chiara valutazione di merito, gli elaborati tecnici devono essere accompagnati da una relazione specifica, contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per la eliminazione delle barriere architettoniche, degli accorgimenti tecnico-strumentali ed impiantistici e del materiale previsto a tale scopo; del grado di accessibilità delle soluzioni previste per garantire l'adeguamento dell'edificio.
5. - Il Dirigente, nel rilasciare la licenza di abitabilità o di agibilità, ai sensi dell'art. 221 del R.D. 27/07/1934, n. 1265, deve accertare che le opere siano state realizzate nel rispetto della legge; a tal fine egli può richiedere al proprietario dell'immobile una dichiarazione resa sotto forma di perizia generale, redatta da un tecnico abilitato.
6. - Per gli edifici pubblici, in genere i progetti dovranno rispettare quanto previsto dal D.P.R. 27/04/1978, n. 384.

Art. 79 - STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI, AUTORIMESSE.

1. - Gli stabilimenti industriali, i depositi, i magazzini, le autorimesse non di pertinenza delle abitazioni 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.
2. - Sono considerati locali abitabili, gli uffici, i refettori, gli spogliatoi, ecc..
3. - Adeguati servizi igienici, saranno previsti in ragione del numero degli addetti e comunque nel rispetto della vigente legislazione in materia.





COMUNE DI NOGAROLE ROCCA

(provincia di Verona)

Area Tecnico - Manutentiva



Art. 80 - EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE DESTINATE AD USI AGRICOLI.

1. - Per gli edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli, valgono le disposizioni dei precedenti articoli 70 e seguenti e il rispetto delle distanze previste dal D.G.R. 7949/89, qualora si sia già in presenza di un allevamento zootecnico.
2. - Non sono ammessi nel corpo del fabbricato locali ad uso stalle e ricovero di animali, fienile, granaio e deposito di materiali soggetti a fermentazione.

Art. 81 - IMPIANTI AL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA.

1. - Gli impianti a servizio dell'agricoltura vengono definiti e regolamentati da quanto previsto dalla L.R. 24/85.
- 2.- Le concimaie sia interrate che fuori terra, ad uso degli allevamenti, devono essere realizzate con pareti impermeabilizzate ed avere una capacità adeguata al tipo di allevamento. Per le distanze valgono le stesse disposizioni dei fabbricati adibiti ad allevamento.

PARTE QUARTA

STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

TITOLO I°

NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 82 - STABILITA' DELLE COSTRUZIONI.

1. - 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. 83 - MANUTENZIONI E RESTAURI.

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

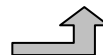




COMUNE DI NOGAROLE ROCCA

(provincia di Verona)

Area Tecnico - Manutentiva



Art. 84 - 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 Sindaco, e nei casi d'urgenza, di provvedere ad un sollecito puntellamento.
2. - Il Dirigente, ricevuta la denuncia, di cui al comma 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.

TITOLO II°

PREVENZIONE DAI PERICOLI D'INCENDIO

Art. 85 - LOCALI PER LAVORAZIONE E DEPOSITO DI MATERIALI COMBUSTIBILI ED INFIAMMABILI.

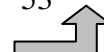
1. - I locali destinati a lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili, devono rispondere ai requisiti prescritti dalla vigente legislazione in materia.
2. - L'accertamento dei requisiti dovrà essere eseguito dal Comando Provinciale dei VV.FF, che rilascerà in proposito apposita certificazione.

Art. 86 - IMPIEGO DI STRUTTURE LIGNEE.

1. - In tutti quei casi, in cui particolari condizioni ambientali, tradizioni costruttive locali o qualificate scelte architettoniche, richiedano l'uso di materiali lignei, l'impiego di essi è condizionato all'adozione di trattamenti ed accorgimenti, atti a ridurre la possibilità di combustione.

Art. 87 - NULLA-OSTA DEI VIGILI DEL FUOCO.

1. - E' richiesto il nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per i seguenti edifici ed impianti, da esibirsi prima del rilascio della concessione edilizia e di installazione rispettivamente:
 - a) edifici di civile abitazione e di altezza superiore a 24 m.;
 - b) edifici industriali ed artigianali;
 - c) edifici commerciali, magazzini e depositi;





COMUNE DI NOGAROLE ROCCA

(provincia di Verona)

Area Tecnico - Manutentiva

- d) locali, edifici ed impianti pubblici e di uso collettivo;
- e) edifici a struttura metallica;
- f) autorimesse, anche private, aventi superficie superiore a 100 mq.;
- g) impianti termici aventi potenzialità superiore alle 100.000 Kcal/h, alimentati con combustibili liquidi, derivanti dal petrolio (oli combustibili e gasoli) o da combustibili gassosi (metano - G.P.L.).

Sono compresi tra detti impianti quelli per:

- riscaldamento ambienti;
- produzione acqua calda per edifici civili;
- cucine e lavaggio stoviglie;
- sterilizzazione e disinfezioni mediche;
- lavaggio biancheria e simili;
- distruzione rifiuti (inceneritori);
- forni di pane e forni di altri laboratori artigianali;

- h) impianti ascensori (cat. A e B) e montacarichi (cat. c), da installarsi in edifici industriali, artigianali e commerciali;
- i) impianti ascensori (cat. A e B) da installarsi in edificio ad uso civile (pubblico e privato) di altezza in gronda superiore a 24 ml. e aventi corsa superiore a 20 ml.

Collaudi dei Vigili del Fuoco

Prima del rilascio dei certificati di abitabilità e di agibilità degli edifici e degli impianti di cui al presente articolo, è richiesto il Nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Imprese ed attività soggette alle norme di prevenzione incendi ed al controllo di parte dei Vigili del Fuoco.

Le aziende e le lavorazioni soggette al controllo dei Vigili del Fuoco, sono determinate con le tabelle A e B annesse al D.P.R. 26/05/1959, n. 689 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli enti o i privati sono tenuti a richiedere le visite ed i controlli per il rilascio di prevenzione incendi, secondo le modalità indicate nella Legge 26/07/1965, n. 96.

Particolari norme di Legge o di buona tecnica:

- 1) Edifici a uso civile (compresi nei punti a,b,e)
- 2) Strutture: le strutture degli edifici comprese quelle del tetto, dovranno essere incombustibili e resistenti al fuoco. La durata della resistenza al fuoco deve essere non inferiore a 120'. Per quelli con strutture in acciaio dovranno essere rispettate le norme della Circolare del Ministero dell'Interno n. 91 del 14/09/1961.



COMUNE DI NOGAROLE ROCCA

(provincia di Verona)

Area Tecnico - Manutentiva

Ubicazione: Gli edifici devono essere circondati da strade idonee a consentire l'avvicinamento e l'operatività dei mezzi speciali dei Vigili del Fuoco. I cortili interni devono essere accessibili mediante androni carrai, sui quali sia possibile il transito dei mezzi citati.

Scale: Le scale devono essere di norma realizzate entro gabbie, costituite da pareti resistenti al fuoco almeno 120'.

Ad ogni piano devono essere previste aperture di aereazione verso l'esterno, qualora detta condizione non sia realizzabile, perché trattasi di scale interne, alla sommità del vano devono essere realizzate idonee aperture prive di serramenti.

Le gabbie delle scale e i relativi accessi e disimpegni non dovranno avere alcuna comunicazione con magazzini, depositi, negozi, laboratori o comunque con locali non destinati esclusivamente ad abitazione o ad uffici.

Le scale di accesso alle cantine e piani sotterranei dovranno avere ingresso diretto dall'esterno da spazi a cielo aperto e non avere comunicazione alcuna con le scale dei piani superiori.

In relazione alla destinazione dell'edificio, potranno essere richieste scale a strutture particolari, quali:

- scala a prova di fumo;
- scala a prova di fumo interna;
- scala protetta.

Le scale a prova di fumo, sono di norma richieste per i seguenti tipi di edifici:

- Edificio ad uso civile abitazione di altezza superiore ai 30 m.;
- Edifici pubblici o destinati alla collettività di altezza sup.ai 24 m..

E' fatto divieto assoluto di installare nel vano scala apparecchiature o tubazioni di adduzione del gas.

Struttura: Le strutture portanti degli edifici dovranno essere incombustibili e resistenti al fuoco. La durata della resistenza al fuoco dovrà comunque non essere inferiore a 120'.

Compartimentazione: In relazione al rischio di incendio, al carico di fuoco, al numero degli addetti, ecc. devono essere previsti muri tagliafuoco, atti a limitare e contenere gli effetti di un eventuale sinistro. Di norma per sostanze combustibili, la superficie libera massima ammissibile, non deve essere superiore a qualche centinaio di metri quadrati.

Per le sostanze infiammabili, detta superficie è dell'ordine di qualche decina di mq.



COMUNE DI NOGAROLE ROCCA

(provincia di Verona)

Area Tecnico - Manutentiva

Apertura per sfogo calore e fumo: Alla sommità delle coperture devono essere previsti adeguati sfoghi per il calore e per i fumi di una eventuale combustione.

Vie di uscita: Devono essere predisposte uscite di sicurezza dirette verso l'esterno, in numero e posizioni tali che il massimo percorso per uscire verso spazi sicuri non sia in ogni caso superiore ai 30 m..

- 1) Alberghi e pensioni:
Devono essere applicate le norme di cui alla lettera circolare del Ministero dell'interno n. 27030/4122 del 21/10/1974.
- 2) Autorimesse:
Devono essere applicate le norme di cui al D.M. 31/07/1934, con le deroghe ammesse dalla Circolare del Ministero dell'Interno D.G.S.A. n. 119 in data 14/11/1967.
- 3) Impianti termici:
Gli impianti termici di cui al punto g), che non sono soggetti alla legge contro l'inquinamento atmosferico, sono regolamentati come appresso indicato:
 - impianti alimentati da combustibili liquidi (oli combustibili e gasoli) Circolare del Ministero dell'Interno n. 73 del 29/07/1971;
 - impianti alimentati da gas di rete, con densità inferiore a 0,8 (metano) Circolare del Ministero dell'Interno n. 68 del 25/11/1969;
 - impianti alimentati da gas di petrolio liquefatto (G.P.L.) Lettera Circolare del Ministero dell'Interno n. 412/4183 del 06/02/1975.
- 4) Rete idrica antincendio:
Tutti gli edifici di cui al punti a, b, c, d e f, devono essere muniti di impianto idrico antincendio adeguato al carico di fuoco ed alla destinazione degli immobili. In linea di massima detto impianto dovrà essere costituito da una rete di tubazioni di ferro zincate, ad uso esclusivo antincendio, protette contro il gelo e concepite in modo che sia possibile avere l'acqua agli idranti per semplice apertura della relativa saracinesca.
Gli idranti UNI O 45-70 mm., muniti del corredo d'uso, devono essere in numero e posizione sufficiente a garantire la copertura di tutte le zone da proteggere. Essi devono essere accessibili in modo agevole e sicuro. Le caratteristiche idrauliche di portata e pressione saranno stabilite caso per caso dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.
- 5) Impianti elettrici:
La Legge 01/03/1968, n. 186, "Disposizioni concernenti ... (omissis) le installazioni e gli impianti elettrici ed elettronici" indica quale riferimento per la realizzazione di corretti impianti elettrici le "Norme del Comitato Elettrotecnico Italiano" (Norme CEI);



COMUNE DI NOGAROLE ROCCA

(provincia di Verona)

Area Tecnico - Manutentiva

- 6) Impianto per l'impegno del gas combustibile:
La Legge 06/12/1971, n. 1038, "Norme per la sicurezza dell'impiego del gas combustibile", indica quale riferimento per la realizzazione di corretti impianti per il gas, le Norme dell'Ente Nazionale di Unificazione (UNI) pubblicate in tabelle con la denominazione UNI-CIG e approvate con decreto del Ministero dell'Industria e Commercio.

Art. 88 - PARTICOLARI PREVENZIONI CAUTELATIVE.

1. - L'impianto esterno per la distribuzione del gas, deve poter essere isolato, mediante saracinesca, dalla rete collettiva di distribuzione; le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, le cabine elettriche, i depositi di immondizie, i vani di ascensore e montacarico e le canne fumarie; gli apparecchi di utilizzazione installabili in locali abitabili, non possono essere alimentati da pressione superiore a mm. 200 di colonna d'acqua; è ammessa l'installazione di apparecchi a gas in locali seminterrati o interrati, a condizione che l'accesso avvenga direttamente dall'esterno.
2. - Ogni impianto elettrico deve essere fornito di interruttori generali, che segnalino i circuiti per ogni unità immobiliare; interruttori, contatori e quadri elettrici, che siano installati in ambienti dove possa presentarsi pericolo d'incendio o di esplosione, devono essere a tenuta stagna.
3. - I condotti di fumo devono essere costituiti con canne ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza; devono essere provvisti di bocchette d'ispezione alla base, ed essere sopraelevati di almeno ml. 1,00 rispetto all'estradosso delle coperture; devono essere distanziati di almeno cm. 20 da strutture lignee e non possono essere installati nelle murature di fienili e di locali contenenti materiali combustibili.
4. - Le costruzioni nelle quali siano collocati forni di pane o pasticceria e simili, forni di fusione e simili, forni metallurgici, fucine, ecc., devono essere in ogni loro parte costruite con materiali resistenti al fuoco.

Art. 89 - USO DI GAS IN CONTENITORI.

L'installazione di apparecchi funzionanti a gas G.P.L., sono ammessi a condizione che siano rispettate le seguenti norme:

- 1) installazione della bombola di G.P.L. all'esterno del locale nel quale trovasi l'apparecchio di utilizzazione (ad esempio: fuori i balconi o in nicchie chiuse ermeticamente verso l'interno del locale ed areate direttamente verso l'esterno);
- 2) Protezione della tubazione fissa metallica, nell'attraversamento delle murature, con guaina metallica aperta verso l'esterno e chiusa ermeticamente verso l'interno. Tale tubazione deve essere munita di rubinetti di intercettazione di flusso. La tubazione flessibile di collegamento tra quella fissa e l'apparecchio



COMUNE DI NOGAROLE ROCCA

(provincia di Verona)

Area Tecnico - Manutentiva

utilizzatore, deve essere realizzata con materiale resistente all'usura e all'azione del G.P.L.. Le giunzioni del tubo flessibile, sia alla tubazione fissa che all'apparecchio utilizzatore, devono essere eseguite con accuratezza, in modo da evitare particolare usura, fuga di gas e possibilità di sfilamento del tubo stesso;

- 3) Per evitare la fuoriuscita del gas di petrolio liquefatto, in caso di spegnimento della fiamma, può risultare utile l'applicazione di adatti dispositivi di bloccaggio dell'erogazione;
- 4) I contenitori devono essere salvaguardati contro eventuali manomissioni.

Art. 90 - COLLAUDO DI COMPETENZA DEI VIGILI DEL FUOCO.

1. - Prima del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità concernenti gli edifici di cui al precedente art. 87, è richiesto il Certificato di Prevenzione Incendi rilasciato del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Art. 91 - IMPIANTI TECNOLOGICI.

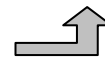
1. - Gli impianti tecnologici dovranno essere conformi ai contenuti della Legge 5 Marzo 1990, n. 46, relativa alle Norme per la sicurezza degli impianti e al Regolamento di attuazione di cui all'art. 15 della stessa Legge.
2. - Sono soggetti all'applicazione della Legge, di cui al comma precedente, i seguenti impianti relativi agli edifici adibiti ad uso civile:
 - a) gli impianti di produzione, di trasporto, di distribuzione e di utilizzazione dell'energia elettrica all'interno degli edifici, a partire dal punto di consegna dell'energia fornita dall'ente distributore;
 - b) gli impianti radiotelevisivi ed elettronici in genere, le antenne e gli impianti di protezione da scariche atmosferiche;
 - c) gli impianti di riscaldamento e di climatizzazione azionati da fluido liquido, aeriforme, gassoso e di qualsiasi natura o specie;
 - d) gli impianti idrosanitari, nonché quelli di trasporto, di trattamento e di consumo di acqua all'interno degli edifici, a partire dal punto di consegna dell'acqua fornita dall'ente distributore;
 - e) gli impianti per il trasporto e l'utilizzazione di gas liquido o aeriforme all'interno degli edifici, a partire dal punto di consegna del combustibile gassoso fornito dall'ente distributore;
 - f) gli impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili;



COMUNE DI NOGAROLE ROCCA

(provincia di Verona)

Area Tecnico - Manutentiva



- g) gli impianti di protezione antincendio.
3. - Sono altresì soggetti all'applicazione della presente Legge gli impianti di cui al comma 2° lett. a), relativi agli immobili adibiti ad atti vità produttive, al commercio, al terziario e ad altri usi.

TITOLO III°

CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 92 - OPERE PROVVISORIALI.

1. - Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e demolizioni di fabbricati esistenti, ecc.) si devono osservare tutte le cautele 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'apertura, 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 provvisorie (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.

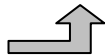




COMUNE DI NOGAROLE ROCCA

(provincia di Verona)

Area Tecnico - Manutentiva



- 8.- Il punto più basso delle opere provvisorie 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 Dirigente ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

Art. 93 - SCAVI E DEMOLIZIONI.

1. - Gli scavi ai margini di spazi aperti al pubblico, devono essere condotti in modo da evitare franamento delle pareti, le quali pertanto devono essere adeguatamente costipate o avere una pendenza rapportata alle caratteristiche del traffico e comunque inferiore all'angolo d'attrito del terreno.
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.
3. - Si devono comunque osservare le prescrizioni stabilite dal Regolamento di Polizia Urbana e deve essere evitato il polverio.

Art. 94 - MOVIMENTO ED ACCUMULO DI MATERIALI.

1. - Nei luoghi aperti al pubblico è vietato il carico, lo scarico e l'accumulo dei materiali da costruzione o di risulta da scavi e demolizioni.
2. - Solo nel caso di assoluta necessità, il Dirigente, 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.

TITOLO IV°

CONTENIMENTO ENERGETICO NEL RISCALDAMENTO DEGLI EDIFICI

Art. 95 - SFERA DI APPLICAZIONE.

1. - Per quanto riguarda il contenimento energetico e gli impianti di riscaldamento degli edifici, si rimanda alle normative vigenti in materia, ed in particolare alla Legge n. 46/1990 e alla Legge 09/01/1991, n. 10 e Regolamento di Attuazione di cui all'art. 15 della stessa Legge.



COMUNE DI NOGAROLE ROCCA

(provincia di Verona)

Area Tecnico - Manutentiva



PARTE QUINTA

DEFINIZIONI PARTICOLARI

TITOLO I°

DEFINIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE

INDICI DI FABBRICAZIONE, ELEMENTI GEOMETRICI E DEFINIZIONI PARTICOLARI

Art. 96 - INDICI DI FABBRICAZIONE.

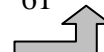
1. - Per l'edificazione delle singole parti del territorio comunale, vengono definiti i seguenti indici:
 - densità edilizia fondiaria;
 - densità edilizia territoriale;
 - rapporto di copertura.
2. - Per densità edilizia fondiaria si intende il rapporto di copertura tra il volume massimo costruibile e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente ad eccezione di quanto previsto dall'art. 36 .2 del presente Regolamento.

Nel calcolo dell'indice di edificabilità sono considerate utili le aree di rispetto, mentre sono escluse quelle destinate alla formazione di vie, piazze, spazi pubblici e servizi comunali (art. 4 della Legge n. 847/964), anche se tali aree, al momento della richiesta della concessione per edificare, fanno parte del lotto.

All'atto della richiesta della concessione, le aree di cui sopra, dovranno essere esattamente identificate e definite.

Tale indice non potrà essere in nessun caso utilizzato in misura inferiore al 75% di quello previsto dalle norme di zona.

3. - 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..





COMUNE DI NOGAROLE ROCCA

(provincia di Verona)

Area Tecnico - Manutentiva

Sono considerate utili le aree di rispetto e le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, mentre sono escluse le aree destinate alla viabilità principale definite dal P.R.G..

Tale indice non potrà in nessun caso essere utilizzato in misura inferiore al 75% di quello previsto dalle norme di zona.

In caso di presenza di indici riferiti a densità edilizia fondiaria e territoriale, si deve fare riferimento a quello che risulta essere più restrittivo.

4. - Per rapporto di copertura si intende il rapporto percentuale tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente ad eccezione di quanto previsto dall'art. 36 del presente Regolamento..

Art. 97 - SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPONDENTE.

1. - All'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale, ogni volume edilizio esistente, o da costruire, determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente.
2. - Per i fabbricati esistenti all'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale, la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sulle aree scoperte di proprietà della Ditta interessata del fabbricato, contigue a quella su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere il valore degli indici al precedente art. 94.
Per detti volumi edilizi esistenti, la superficie fondiaria ad essi corrispondente può risultare inferiore a quella derivante dagli indici.
3. - 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. 98 - DEFINIZIONE E METODI DI MISURAZIONE DEGLI ELEMENTI GEOMETRICI.

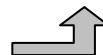
1. - SUPERFICIE FONDIARIA: è la superficie reale del lotto, derivante da rilievo topografico, al netto degli spazi di uso pubblico esistenti e previsti (strade, piazze, fossi e scarpate, ecc.) misurata in proiezione orizzontale;
2. - SUPERFICIE COPERTA: per superficie coperta del fabbricato s'intende la proiezione sull'orizzontale del filo esterno del massimo perimetro dell'edificio, compresi i corpi sporgenti, porticati e simili, con esclusione : dei poggiali sporgenti; delle gronde; delle pensiline; e delle scale esterne aperte, purché aventi uno sbalzo non superiore a ml. 1,50; delle autorimesse edificate ai sensi dell'art. 36.2 del presente Regolamento e delle tettoie di collegamento tra fabbricati di cui all'art. 4 comma 14 delle N.A. Nelle zone industriali non sono computabili, ai fini del calcolo della superficie coperta, gli sbalzi fino a mt. 3,00



COMUNE DI NOGAROLE ROCCA

(provincia di Verona)

Area Tecnico - Manutentiva



3. - SUPERFICIE UTILE LORDA: per superficie utile lorda di un edificio s'intende la somma delle superfici misurate al perimetro esterno di tutti i piani fuori terra ed interrati o seminterrati dell'edificio, compresi i balconi, le logge, le tettoie e i porticati;
4. - ALTEZZA DELLE FRONTI: l'altezza massima: è l'altezza determinata come al punto 6), aumentata della eventuale maggiore altezza del bordo superiore della linea di gronda o del parapetto pieno o della media dei timpani;
5. - PENDENZA DEI TETTI: non potrà superare il 30% nelle nuove edificazioni o sopraelevazioni;
6. - ALTEZZE DEI FABBRICATI: al fine del rispetto delle medesime, come vengono prescritte dalle norme del P.R.G. per le singole zone, si misurano dalla quota del piano di campagna naturale, orizzontale o inclinato, fino alla quota media dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile o abitabile. Qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile o abitabile non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso.

Oltre l'altezza massima prescritta, nei fabbricati a copertura piana, sono consentite sopraelevazioni per torrette di scale e ascensori, sempreché risultino adeguatamente arretrate e dissimulate.

I locali sottotetto non vanno considerati ai fini della determinazione dell'altezza dei fabbricati, sempreché abbiano altezza non superiore a cm. 60 in tutte le pareti corrispondenti ai muri perimetrali e non siano soffittati ad altezza media superiore a ml. 2,50 dal pavimento.

In caso di sottotetti, sopraelevazioni parziali, ecc. eccedenti i limiti di cui ai commi precedenti, l'altezza dell'edificio viene misurata come specificato nel 1° comma.

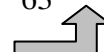
L'altezza di edifici ad uso diverso dal "residenziale", quali capannoni, tettoie, accessori, strutture particolari, ecc. va misurata dalla quota del piano di campagna naturale fino alla quota di gronda, misurata nell'intersezione tra muro perimetrale e falda inferiore del tetto o con l'elemento di copertura.

7. - VOLUME DEL FABBRICATO: è il volume del solido emergente dal terreno, ad eccezione dei volumi tecnici (torri di scale e di ascensori, sottotetti non praticabili, camini, e quanto previsto dall'art. 57 riguardo alla protezione dall'umidità e dall'art. 36.2).

Il volume del fabbricato risulta dal prodotto della superficie, misurata entro il filo esterno delle pareti perimetrali, per l'altezza dell'edificio, misurata dalla quota del terreno fino all'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile o abitabile (o fino al punto medio dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile o abitabile, nel caso che il soffitto medesimo non sia orizzontale).

Nel caso in cui il fabbricato presenti una geometria "complessa", dovuta a variazioni delle altezze lungo le varie facciate, a variazioni della superficie perimetrale del fabbricato nei vari piani, ecc, il volume del fabbricato va calcolato sulla base di una scomposizione del solido in blocchi, assumendo quali altezze dei vari blocchi quelle medie (o medie ponderali in casi particolari) misurate sempre col metodo di cui al comma precedente.

Ai fini del calcolo del volume deve essere considerato tutto ciò che è realizzabile fuori terra, con la sola esclusione dei volumi tecnici di cui al primo comma e solo nei





COMUNE DI NOGAROLE ROCCA

(provincia di Verona)

Area Tecnico - Manutentiva

fabbricati adibiti a residenze, con esclusione dei porticati aggregati all'edificio principale residenziale, purché aperti sui tre lati, e nelle zone agricole, anche se aperti su due lati, le rientranze di cui al punto 12 ultimo comma, e le tettoie di collegamento di cui all'art. 4 comma 14 delle N.A.

I volumi tecnici, ai fini dell'esclusione del calcolo della volumetria ammissibile, sono i volumi strettamente necessari a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatori, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

Sono da considerare "volumi tecnici" il volume del sottotetto, che presenti le caratteristiche di cui al punto 6) (altezze dei fabbricati - 3° comma del presente articolo) i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi d'espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda, quanto altro previsto dall'art. 57 del presente Regolamento, riguardo alla protezione dall'umidità e quanto previsto dall'art. 36.2

Non sono invece da intendersi come volumi tecnici gli stenditoi coperti e chiusi, i locali di sgombero e simili e quelle superfici e volumi che nei fabbricati a destinazione produttiva consentano, comunque il deposito o lo stoccaggio di prodotti, macchine, merci necessarie alla produzione.

In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.

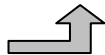
8. - **NUMERO DEI PIANI:** è il numero totale dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano in ritiro (attico, mansarda); i soppalchi della residenza non costituiscono piano abitabile quando siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante e formino con esso inscindibile unità abitativa.
9. - **DISTANZA DALLE STRADE:** è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dal ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici esistenti.
Nel caso di edificazione fuori dal perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal P.R.G. vedasi la definizione di "ciglio stradale" e "le norme per le distanze" previste dall'art. 2 e art. 4 del D.M. 01/04/1968, n. 1404.
10. - **COSTRUZIONI INTERRATE:** la normativa riguardante i distacchi dai confini non si applica alle costruzioni che non emergono al di sopra del livello del suolo.
Tali costruzioni non concorrono al calcolo degli indici di fabbricabilità e di copertura; devono comunque essere rispettate le condizioni previste dall'art. 36 del Regolamento Edilizio.
Le destinazioni d'uso debbono riguardare strutture secondarie come garages, centrali termiche, lavanderie, cantine, ripostigli.
E' vietata la residenza.
In casi particolari e documentati, sono ammesse le destinazioni primarie a carattere commerciale (negozi, magazzini, parcheggi collettivi) e di servizio (ristoranti, bar, taverne, night clubs) purché venga realizzato idoneo impianto di aereazione e climatizzazione.



COMUNE DI NOGAROLE ROCCA

(provincia di Verona)

Area Tecnico - Manutentiva



11. - **DISTANZA DAI CONFINI:** è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dai confini. Le distanze dai confini di proprietà possono essere inferiori alle minime previste dalle norme per le singole zone a condizione che tra i confinanti venga determinata una servitù di inedificabilità sul terreno vicino, con apposita convenzione da trascriversi nei Registri Immobiliari, in modo che la distanza minima fra i fabbricati, prescritta dalle norme di zona sia sempre rispettata.

12. - **DISTANZA TRA I FABBRICATI E CORPI DI FABBRICA:** è la distanza minima, fissata in mt. 10,00 misurata in proiezione orizzontale, tra le superfici coperte definite nel presente articolo.

Nessun punto del fabbricato può distare da altro edificio meno delle misure minime prescritte, fatta eccezione per i poggiali sporgenti, le pensiline, le gronde e le scale esterne, purché aventi uno sbalzo non superiore a ml. 1,50, gli sporti ornamentali di modesta entità con funzione decorativa o di rifinitura, fatto salvo quanto previsto dall'art. 4 punto 14 delle N.A.

Sono ammesse le costruzioni in aderenza anche di fabbricati preesistenti, sino all'altezza massima del fabbricato limitrofo.

Per maggiori altezze è richiesto il consenso, con atto formale, anche notorio, da parte del confinante e dei proprietari dei fabbricati esistenti a distanze inferiori a ml. 10,00 o a quelle minime di zona.

Il distacco tra i corpi di fabbrica di uno stesso edificio non è da valutarsi secondo quanto previsto dalle norme di zona a condizione che la rientranza non superi ml. 3,00 e sia rispettato il rapporto: rientranza uguale o minore di 1/3 della lunghezza del distacco. Non sono comunque ammesse rientranze che non rispettano tale rapporto.

13. - **DESTINAZIONE D'USO:** è la principale destinazione del volume edilizio assegnata in sede di rilascio della concessione edilizia, in conformità alle destinazioni d'uso prescritte nelle singole zone territoriali omogenee ed alle distinzioni operate dalle tabelle parametriche di cui alle leggi regionali.

In sostanza le modifiche all'interno di un volume edilizio, non costituiscono variazione d'uso, fino a quando l'immobile, o parte di esso, non assume una destinazione diversa dalla precedente e per la parte variata siano possibili l'uso separato ed il reddito relativo.

Le destinazioni d'uso possono essere riportate alle seguenti principali categorie:

- a) residenza, comprensiva di turismo ed alberghi;
- b) attività produttive;
- c) agricoltura;
- d) attività terziarie e servizi.

14. - **VANI ABITABILI:** sono tutti quelli che hanno le dimensioni minime previste dalla vigente normativa e sono illuminati ed areati direttamente.

Si considerano tali anche le cucine che raggiungono dette dimensioni minime.

Pertanto si ha aumento o diminuzione del numero dei vani solo se varia quello dei vani aventi le caratteristiche sopradette.





COMUNE DI NOGAROLE ROCCA

(provincia di Verona)

Area Tecnico - Manutentiva

15. - LAVORI DI AMPLIAMENTO: sono tutti quelli che consistono nella costruzione di volume che modifica in aumento il volume dell'edificio prima esistente.
16. - LAVORI PER MODIFICHE INTERNE PER MIGLIORARE LE CONDIZIONI IGIENICHE E STATICHE DELLE ABITAZIONI: sono tutti quelli già previsti per il risanamento conservativo e quelli di ristrutturazione, per la sola parte necessaria alla creazione dei locali relativi al miglioramento delle condizioni igieniche (creazioni di bagni, cucine, adeguamento della dimensione dei locali alle vigenti leggi e norme in materia).

Art. 99 - DEFINIZIONI DI PARTICOLARI ELEMENTI ARCHITETTONICI.

1. - Si definiscono i seguenti elementi architettonici:

- a) 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 è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del cortile
- b) 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;
- c) 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. 100 - CENTRO ABITATO E NUCLEO ABITATO..

A) CENTRO ABITATO

Aggregato di case continue 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.

B) NUCLEO ABITATO

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:

- a) ai fabbricati di aziende agricole e zootecniche (cascine, fattorie, masserie, ecc.) anche se costituiti da un solo edificio, purché il numero delle famiglie in esso abitanti, non sia inferiore a cinque;
- b) ai conventi, alle case di cura, alle colonie climatiche e sanatoriali, agli orfanotrofi, alle case di correzione, alle scuole-convitto, situati in aperta campagna;



COMUNE DI NOGAROLE ROCCA

(provincia di Verona)

Area Tecnico - Manutentiva

c) 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 FINALI

TITOLO I°

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 101 - AUTORIZZAZIONI A LOTTIZZARE, LICENZE DI COSTRUZIONE E CONCESSIONI EDILIZIE RILASCIATE IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO.

1. - L'entrata in vigore del Regolamento Edilizio, del Piano Regolatore Generale e delle relative varianti, comporta la decadenza delle autorizzazioni e delle concessioni a costruire in contrasto con lo strumento entrato in vigore, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati, ai sensi del precedente art. 27 e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio, fatta eccezione per le licenze edilizie, a norma del 1° comma dell'art. 18 Legge 10/77.
2. - Qualora i lavori non vengano completati, entro tale termine, della licenza o concessione edilizia va pronunciata la decadenza per la parte non realizzata.

Art. 102 - MISURE DI SALVAGUARDIA.

1. - 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 27/06/1985, n. 61.



COMUNE DI NOGAROLE ROCCA

(provincia di Verona)

Area Tecnico - Manutentiva

TITOLO II°

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 103 - ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO.

1. - Il presente Regolamento approvato dall'Autorità competente, entra in vigore il giorno successivo ai 15 giorni dalla pubblicazione nel B.U.R. del provvedimento di approvazione.

Art. 104 - NORME ABROGATE.

1. - E' abrogata ogni disposizione regolamentare, emanata dal Comune, contraria od incompatibile con le norme del presente Regolamento. Qualsiasi disposizione del presente regolamento, che si rilevi in contrasto con norme di carattere Regionale o Nazionale emanate successivamente all'approvazione dello stesso, si intende abrogata.

Art. 105 - POTERI DI DEROGA.

1. - Il Sindaco, 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.

Art. 106 - SANZIONI.

1. - Per le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni dalla legislazione vigente ed in particolare dalla legge urbanistica e dalla legge comunale e provinciale.