
COMUNE DI GUARDIAGRELE

(Provincia di Chieti)

- Ufficio Tecnico comunale -

ADEGUAMENTO NORMATIVO E CARTOGRAFICO DEGLI ATTI DI PRG
ALLE PRESCRIZIONI DETTATE DAL CONSIGLIO PROVINCIALE CON
ATTO N. 41/14 DEL 29.04.1992 IN SEDE DI DEFINITIVA
APPROVAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO

PRG DEFINITIVAMENTE APPROVATO - TESTO COORDINATO DELLA
NORMATIVA TECNICA

F.7 NORMATIVA TECNICA

- TITOLO II: Prescrizioni tecniche
urbanistiche ed edilizie

Guardiagrele li

**IL DIRETTORE
DELL' UFFICIO TECNICO**
(ing. Carlo CRISTINI)

7

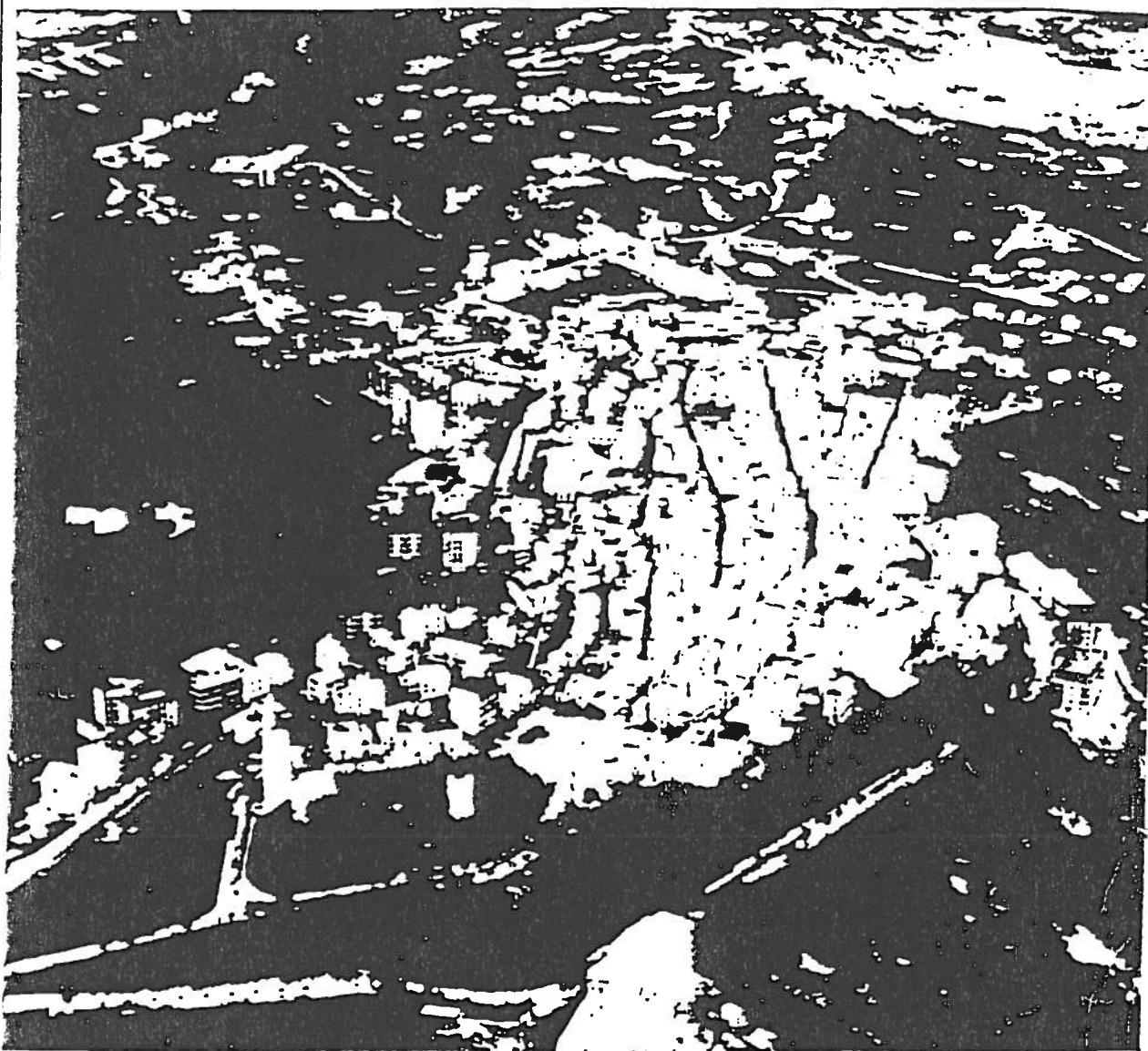
TAV.
F.9
II

Copia conforme per uso Amm. di
Guardiagrele, li 27.9.1980

COMUNE
DI
GUARDIAGRELE

Il Segretario Capo

Prodotto Prov. e Com.
Urbanistico Organico
PROT. N. 181
DATA 24 MAR 1980



contenuto:

■ **PROGETTO URBANISTICO** ■
NORMATIVA TECNICA

TITOLO II: PRESCRIZIONI TECNICHE URBANISTICHE ED EDILIZIE

progettista:

dott. ing. **fulvio catalano**

c.so Europa, 3 (Vasto) - tel. 0873 69315

collaboratori:

ing. **clodoveo mari**

scala



PIANO REGOLATORE GENERALE - 1985 -

NUOVA ADOZIONE 1980

il segretario comunale

l'assessore

il sindaco

TITOLO II - PRESCRIZIONI TECNICHE URBANISTICHE E
EDILIZIE -

CAPO I - EDIFICABILITA' E URBANIZZAZIONE -

Art 1

REQUISITI DI EDIFICABILITA' E STATO DELL'URBANIZ-
ZAZIONE.

1 - Un'area è edificabile se dotata dell'urbaniz-
zazione primaria essenziale a rendere abitabile o
agibile l'edificio da costruire.

2 - Le opere di urbanizzazione primaria essenzia-
li sono costituite da strade carrabili o pedonali
al servizio dell'insediamento e della costruzio-
ne, da spazi di sosta e di manovra degli auto-
veicoli, da parcheggi, dalle reti di fognatura,
di adduzione idrica, di distribuzione del-
l'energia elettrica.

3 - Il Piano regolatore registra e stabilisce per le varie parti del territorio l'idoneità e la sufficienza delle urbanizzazioni esistenti, indica le opere da eseguire per l'adeguamento sia delle reti e delle opere essenziali, sia in relazione allo stato di fatto ed alle dotazioni attuali, delle altre infrastrutture di urbanizzazione primaria: rete telefonica, del gas, illuminazione pubblica, spazi elementari di verde, impianti tecnologici di smaltimento e trattamento dei rifiuti e degli scarichi.

Art. 2

OPERE DI URBANIZZAZIONE

1 - Sono definite opere di urbanizzazione primaria: strade locali, spazi di sosta e parcheggio, spazi pedonali, reti di fognatura, impianti di distribuzione idrica, dell'energia elettrica, del telefono e del gas, illuminazione pubblica ed aree verdi di rispetto o allo stato naturale.

2 - Sono definite opere di urbanizzazione secondaria: asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco e per lo sport, attrezzature e servizi pubblici a carattere sociale, culturale, sanitario, religioso ed amministrativo, purchè di interesse locale e di quartiere, nonchè i parcheggi di cui al punto d) dell'art.3 del D.M. 2.4.1968, n.1444.

3 - Sono definite opere per allacciamento ai pubblici servizi: le condotte principali di allacciamento dell'area insediabile alla rete fornante, idrica, elettrica, telefonica, e del gas, nonché i collegamenti viari di interesse generale.

CAPO II - DEFINIZIONI URBANISTICHE -

Art. 3

PARAMETRI URBANISTICI - DEFINIZIONI ED EFFETTI

1 - L'urbanizzazione e l'edificazione nel territorio comunale è regolata dai seguenti parametri:

- Superficie territoriale

La superficie territoriale (ST) è rappresentata dall'area complessiva formata dalla somma della superficie fondiaria, della superficie per opere di urbanizzazione secondaria.

La superficie territoriale si misura al netto della fascia di rispetto stradale e delle strade pubbliche esistenti e previste dal P.R.G. perimetralmente all'area, ed al lordo delle strade locali esistenti o previste internamente all'area di intervento.

Si esprime in metri quadrati o in ettari.

- Superficie fondiaria.

La superficie fondiaria (SF) corrispondente alle aree occupate dagli edifici ed alle relative superfici di pertinenza, è rappresentata dalla area netta edificatoria che risulta dalla superficie territoriale deducendo la superficie per opere di urbanizzazione primaria e la superficie per opere di urbanizzazione secondaria.

Si esprime in metri quadrati.

- Superficie edificabile

La superficie edificabile (SE) è rappresentata dalla superficie lorda dei piani dell'edificio costruibile.

Si esprime in metri quadrati.

- Superficie per opere di urbanizzazione primaria

(UP)

E' rappresentata dalla somma delle superfici destinate alle strade locali, interne all'area, delle superfici destinate a parcheggi di uso locale

ed a spazi di sosta e di distribuzione di traffico, nonché ad altri eventuali spazi riservati alle reti ed alle centrali tecnologiche al servizio dell'area; delle superfici destinate agli eventuali spazi verdi primari, non classificabili come verde pubblico attrezzato ai sensi del punto c) dell'art.3 D.M. 2.4.1968 n.1444.

Si esprime in metri quadrati.

- Superficie per opere di urbanizzazione secondaria - (US)

E' rappresentata dalla somma delle superfici destinate agli spazi pubblici per attività collettive, definiti ai sensi dell'art.3 del D.M. 2.4.1968, n.1444 e comprende gli spazi destinati ai servizi scolastici, alle attrezzature di interesse comune, al verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco e per lo sport, nonché gli spazi destinati ai parcheggi di urbanizzazione secondaria ai sensi del punto d) dell'art.3 del

D.M. 2.4.1968, n.1444.

Si esprime in metri quadrati.

- Densità edilizia territoriale

Esprime il rapporto tra superficie edificabile e la superficie territoriale ovvero il rapporto tra abitanti insediabili (desunti sulla base del parametro di 30 mq di superficie utile per abitante) e la superficie territoriale.

- Indice di fabbricabilità territoriale - (IT)

Esprime il volume massimo, lordo di costruzione (vuoto per pieno), in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (ST).

Si esprime in mc/mq.

- Indice di fabbricabilità fondiaria - (IF)

Esprime il volume massimo lordo di costruzione (vuoto per pieno), in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (SF).

Si esprime in mc/mq.

Art. 4

APPLICAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI

1 - Gli indici di fabbricabilità territoriale e di utilizzazione territoriale si applicano in tutti i casi in cui le presenti norme tecniche prevedano interventi organici di tipo urbanistico ed edilizio, anche a mezzo di comparti con piano-volumetrico o di piani attuativi ovvero nel caso in cui siano introdotti come elementi di verifica della capacità insediativa globale del Piano.

2 - Gli indici di fabbricabilità fondiaria e di utilizzazione fondiaria si applicano per l'edificazione nei singoli lotti sia nei casi di intervento edilizio diretto o sulla base delle previsioni degli strumenti urbanistici generali di dettaglio e attuativi.

3 - In questo ultimo caso, il volume e la superficie utile edificabile complessiva, derivanti dall'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e di utilizzazione fondiaria alla superficie dei lotti (SF), non dovrà essere comunque superiore al volume e alla superficie utile risultante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale e di utilizzazione territoriale alla superficie territoriale di intervento.

4 - Nei casi di intervento edilizio diretto, la superficie fondiaria è quella inerente ai singoli lotti, depurata dalle strade di uso pubblico, da zone di rispetto e da altre specifiche destinazioni d'uso indicate dal Piano regolatore o dal Piano attuativo.

CAPO III - STANDARDS E CRITERI DIMENSIONALI -

Art. 5

DIMENSIONAMENTO DELL'EDIFICAZIONE E DELLE URBANIZZAZIONI NEI NUOVI INSEDIAMENTI.

1 - Le dimensioni delle nuove edificazioni e delle nuove opere di urbanizzazione si determinano applicando gli standards di seguito specificati sull'area oggetto di intervento, calcolati sulla base della densità edilizia prevista sull'area stessa.

2 - Standard residenziale

Ad ogni abitante sono attribuiti non più di 30 mq. di superficie lorda edificabile di costruzione ad uso residenziale (esclusi i negozi).

Ai fini del dimensionamento dell'edificazione, l'indicatore prioritario è rappresentato dalla

superficie lorda edificabile (SE).

La verifica dimensionale basata sull'indicatore di volume lordo di costruzione, (volume v.p.p.), assume a riferimento altezze interpiano medie di metri 3, ovvero le superfici occupate dalle costruzioni per le relative altezze.

A tale indicatore, articolato per destinazioni d'uso, 100 mc/mq per la residenza stabile, 60 mc/mq per la residenza turistica, si correla la superficie delle aree pubbliche per servizi e verde, che può essere calcolata anche in base alla densità edilizia misurata in metri quadrati di superficie edificabile di pavimento.

3 - Standard di superficie per usi diversi dall'abitazione

Negli edifici residenziali ovvero in edifici a destinazione specifica possono essere realizzate superfici edificate per funzioni di interesse

locale, in particolare, negozi nella misura di 7 mq. di SE per abitante, permanente o temporaneo.

I locali e gli edifici destinati integralmente ad uso diverso da quello residenziale devono essere vincolati permanentemente a tale uso, con atto registrato e trascritto.

Per usi diversi dall'abitazione si intendono locali a negozi situati al piano terreno degli edifici residenziali, o in altri piani adibiti ad attività commerciali, ad uffici, studi professionali, attività amministrative e di servizio.

La superficie utile globale per negozi è disciplinata e organizzata spazialmente, in sede di applicazione della L.n.426/71.

4 - Standard urbanistici per servizi, attrezzature pubbliche e di interesse comune

Nella distinzione delle aree tra le varie destinazioni d'uso, (servizi, attrezzature di interesse

comune, verde e parcheggi pubblici) è riservata una superficie minima di mq.24 per ogni abitante permanente o temporaneo.

Nel caso di insediamenti localizzati dal Piano regolatore su aree contigue o in diretto rapporto di interrelazione visiva con ambienti naturali di particolare pregio ovvero con preesistenze storico-artistiche ed archeologiche, gli standards urbanistici devono essere aumentati di 6 mq/abitante, da destinare interamente a verde pubblico (parchi, attrezzature sportive e ricreative).

5 - Ripartizione e compensazione di standards

Negli elaborati di pianificazione attuativa dei nuovi insediamenti residenziali, le quantità di spazi pubblici sono distribuite in base alle destinazioni degli artt. 3 e 4 del D.M. 2.4.1968 n.1444.

Tuttavia, nel rispetto della dotazione globale, il Piano regolatore articola gli standards di servizi in funzione degli effettivi fabbisogni e dispone la facoltà di intercambiabilità d'uso delle strutture localizzate su aree destinate a parco e a verde pubblico.

Il Piano regolatore localizza, in alcuni settori del territorio insediabile, una dotazione maggiore di standards per ragioni tecnico-urbanistiche e compositive dello spazio urbano.

Art. 6

PARCHEGGI

- 1 - Ai sensi dell'art.18 della L. 765/1967 e dell'art.41 sexies della L. 1150/1942, così come modificata dalla L. 24/3/89 n.122, nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni vanno riservati spazi per parcheggio privato nella misura minima di 10 mq ogni 100 mc di costruzione.
- 2 - Tali spazi possono essere interni all'edificio o ricavati nell'area di pertinenza.
- 3 - Ai parcheggi privati vanno aggiunti parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria stabiliti nelle norme esecutive del Piano regolatore in riferimento ad ogni destinazione d'uso.
- 4 - Le aree a parcheggio includono gli spazi di sosta, dimensionati in m.2,50 x 5,50 per ogni

veicolo e gli spazi di manovra.

5 - Le aree pedonali ed i percorsi carrabili dei parcheggi, da distinguere con segnaletica orizzontale, debbono essere complanari o al massimo avere un dislivello di cm.2,5. Nel caso di dislivelli superiori, devono essere previste rampe di collegamento. La pendenza massima trasversale del parcheggio non deve superare il 5%.

6 - I tipi di pavimentazione e lo schema distributivo dei parcheggi, sia di pertinenza sia di urbanizzazione primaria, debbono essere indicati e rappresentati negli elaborati di progetto per il rilascio della concessione.

7 - All'interno delle nuove costruzioni e nelle relative aree di pertinenza debbono essere riservati spazi ad autorimesse, parcheggi privati

posti-macchina in misura minima di 15 mq. ogni 100 mq. di superficie edificabile connessi alla residenza ed alle attività produttive, artigianali e industriali, e di mq.30 ogni 100 mq. connessi ad usi terziari, commerciali, turistici direzionali.

8 - In ogni caso, deve essere garantito uno spazio adibito a parcheggio o autorimessa in misura di mq. 18 per ogni alloggio, e/o per ogni 95 mq. di superficie utile residenziale.

9 - In base alle prescrizioni specifiche del Piano regolatore, ai parcheggi privati si aggiungono le dotazioni di parcheggi pubblici, da cedere gratuitamente al Comune, prima del rilascio della concessione edilizia nella misura indicata negli elaborati, comunque non inferiore a mq.10 ogni 100 mq. di superficie edificabile ad

usi residenziali, artigianali ed industriali, e
di mq.20 ogni 100 mq. di superficie edificabile a
destinazione commerciale, turistica, direzionale.

CAPO IV - DETERMINAZIONE DI DISTANZE E ALTEZZE
DEGLI EDIFICI

Art. 7

DISTANZE

1 - Le distanze intercorrenti tra fabbricati e le distanze dei fabbricati dai confini di proprietà, dai confini urbanistici, dal ciglio stradale, si misurano a partire dal filo del fabbricato e nel caso di volumi aggettanti (bow-windows o balconi chiusi) dalla proiezione orizzontale dei medesimi.

2 - Nel caso di fronti non paralleli alla linea di confine la distanza va misurata dai punti più vicini.

3 - Le distanze minime tra fabbricati devono rispettare i disposti dell'art.9 del D.M.

2.4.1968, n.1444. Salvo diversa disposizione attuativa nella pianificazione di dettagli:

- per gli interventi sul patrimonio edilizio vanno mantenute distanze tra gli edifici non inferiori a quelle preesistenti;
- per gli edifici di nuova costruzione realizzati con intervento diretto è prescritta una nuova distanza minima tra pareti finestrate pari all'altezza dell'edificio più elevato, comunque non inferiore a m.10.

4 - Nella realizzazione di complessi edilizi su aree di nuovo impianto, quando tra due fabbricati risulti interposta una strada destinata al traffico veicolare, con esclusione delle strade a fondo cieco, la distanza tra i fabbricati deve essere uguale alla larghezza della sede stradale incrementata di:

- m.5 per lato, in caso di strade con larghezza inferiore a m.7;

- m.7,50 per lato, in caso di strade di larghezza compresa tra i 7 e i 15 metri;
- m.10 per lato, in caso di strade con larghezza superiore a m.15.

5 - Qualora le distanze come sono definite risultino inferiori all'altezza del fabbricato più elevato, va aumentato il distacco dal ciglio stradale sino ad ottenere una distanza tra gli edifici almeno pari all'altezza del fabbricato più elevato.

6 - Nelle aree edificate ed urbanizzate, interne agli abitati, il Piano regolatore ed i Piani attuativi possono stabilire, in considerazione dello stato di fatto e della disposizione degli edifici esistenti, allineamenti su fronte strada anche lungo il ciglio stradale, purchè non si procuri intralcio o difficoltà alla circolazione

veicolare e siano rispettati distacchi tra edifici pari altezza del fabbricato più elevato e comunque non inferiori a m.10, salvo prescrizioni di dettaglio attuativo.

7 - Le distanze minime dei fabbricati dai confini urbanistici e di proprietà non devono essere inferiori a m.5.

~~8~~ - E' ammessa una distanza dai confini urbanistici relativi ad aree destinate a verde, parchi e giardini sino ad un minimo di m.3 purchè espressamente prevista dal Piano regolatore.

9 - Qualora le norme del Piano regolatore lo prevedano, è anche ammissibile la costruzione a distanze inferiori o sul confine di proprietà, secondo le seguenti modalità e nel rispetto delle distanze tra pareti finestrate:

- in aderenza ad edificio esistente, ^{ma} una senza appoggio al muro della proprietà confinante (art.877 C.C.);
- con comunione del muro di confine, previa richiesta al confinante, pagamento dell'opera o del terreno utilizzati, esecuzione delle opere necessarie ad evitare ogni danno al vicino (art.874 C.C.);
- con semplice innesto, nel muro confinante, previo pagamento della indennità di cui all'art.876 C.C.:
- quando vi è accordo tra i proprietari confinanti, a mezzo di atto trascrivibile. ?

~~10~~ - E' ammessa una distanza dell'interrato dai confini di proprietà non inferiore a m.2,50 e/o comunque non inferiore a quella desunta dalla intersezione della retta inclinata con il piano di campagna, condotta dal punto più basso sulla linea di confine, avente per coefficiente angolare la tangente dell'angolo di attrito del terreno.

Art. 8

DISTANZE TRA PARETI FINESTRATE O PARTI DI PARETI
FINESTRATE

1 - La distanza tra pareti finestrate di edifici prospicienti è fissata in m.10.

2 - Per edifici di altezza superiore a m.10 la distanza deve essere almeno pari all'altezza dell'edificio più elevato.

3 - Negli edifici con pareti parzialmente fronteg-
gianti agli estremi, le parti delle pareti non
finestate possono trovarsi a distanza inferiore
a m.10.

4 - Nel caso di facciate con direttrici non parallele la distanza tra pareti finestrate da considerare è quella definita dalla proiezione

dello spigolo di un edificio sulla facciata
dell'altro.

5 - Non costituisce, però, distanza la parte
della facciata non proiettante.

Art. 9

ALTEZZE DEGLI EDIFICI

1 - Le altezze degli edifici non devono superare i massimi assoluti prescritti dalle norme del Piano regolatore o del Piano attuativo.

2 - Eventuali deroghe per edifici o di uso pubblico sono ammesse nel rispetto dell'art.64 della L.R. n.18/1983.

3 - Le altezze massime consentite per i vari edifici vanno intese in senso assoluto e, pertanto, nessun ambiente o parte di ambiente abitabile potrà essere posto sopra tali quote, anche se computato nella superficie edificabile.

4 - Le altezze sono calcolate per ciascuna fronte dell'edificio a partire dalla quota del marciapie-

de latistante la fronte medesima o del terreno a sistemazione avvenuta.

5 - Per gli edifici con copertura piena e a terrazzo le altezze si misurano all'estradosso della copertura o al piano di calpestio del terrazzo di copertura. Nel caso di un solaio di copertura con camera d'aria, l'intercapedine non va considerata ai fini dell'altezza. Fanno eccezione i volumi tecnici strettamente indispensabili, comprendenti cabine idriche, bucatari, vano motore degli ascensori, scale, stenditoi a giorno e impianti tecnologici a servizio dell'edificio.

6 - I parapetti di protezione delle coperture piane non possono avere altezza superiore a m. 1,20.

7 - Per gli edifici coperti a tetto le altezze si misurano:

1) in corrispondenza dell'estradosso della copertura dell'ultimo piano abitabile nel caso
in cui:

a) la traccia della linea di imposta del tetto
è a quota inferiore all'estradosso stesso;

b) le falde di copertura abbiano una pendenza
inferiore al 35%;

c) l'intradosso del colmo di copertura sia
posto non oltre m.3 sopra l'estradosso del
solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile;

2) in corrispondenza dell'imposta del tetto (retta di sostegno del piano di facciata e del piano di falda) nel caso in cui:

a) l'imposta del tetto sia a quota superiore
dell'estradosso di copertura dell'ultimo piano
abitabile;

b) la pendenza delle falde sia inferiore al
35%;

c) la distanza tra l'intradosso del colmo di

copertura e l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile non superi metri 3;

3) in corrispondenza del punto medio della falda (metà della lunghezza presa dall'imposta del tetto al colmo) ove:

- l'intradosso del colmo di copertura sia posto oltre m.3;

- l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, e/o la pendenza della falda, sia superiore al 35%.

Nel caso di tetti articolati in più falde di pendenza variabile tali da configurare almeno un vano abitabile di mq.9 (H media = 2,70) nel sottotetto, l'altezza si misura al colmo di copertura.

8 - Per gli edifici su terreni in pendio l'altezza massima è calcolata assumendo come riferimento

la quota del piano ideale orizzontale passante per il punto medio delle intersezioni delle fronti sul terreno.

9 - L'altezza della più alta delle fronti non potrà comunque superare l'altezza massima consentita se non nella misura di m.1,5 del suo valore.

10 - Qualsiasi costruzione situata su terreno in pendio (acclività superiore al 5%) non può sviluppare un volume ed una superficie edificabile fuori terra maggiori di quelli realizzabili sullo stesso terreno se pianeggiante e non può eccedere il numero di piani consentiti.

11 - Nel caso in cui venga superato l'incremento di altezza di mt.1,5, l'edificio può svilupparsi a gradoni, purchè la soluzione architettonica

risultati soddisfacente, ed il fronte a valle non superi l'altezza massima maggiorata.

12 - Arbitrari abbassamenti del piano di spiccato delle costruzioni, a fini di aumenti di superfici e volumi edificabili, sono da configurarsi come vere e proprie infrazioni edilizie e come tali perseguibili a norma di legge.

Art. 10

COSTRUZIONI SULLA LINEA DI DELIMITAZIONE DI AREE
O IMMOBILI A DIVERSA DESTINAZIONE URBANISTICA.

1 - Nell'ipotesi di due aree edificabili limitrofe della stessa proprietà a diversa destinazione urbanistica, è ammissibile, previo parere della Commissione Urbanistico-edilizia, la costruzione di un unico corpo di fabbrica, purchè su entrambe le aree siano consentite analoghe destinazioni d'uso, vengano a costituire un unico lotto di pertinenza, siano rispettati i distacchi minimi dai confini, dalle strade e dagli altri edifici, le altezze e le densità edilizie massime ammissibili.

ART. 11

Strade

1 - Le caratteristiche tecniche delle strade primarie, secondarie e locali sono predeterminate nelle tavole del Piano regolatore.

2 - Nelle aree a destinazione residenziale, non possono prevedersi strade interne, cioè con esclusiva funzione di distribuzione ai lotti del traffico veicolare, di larghezza complessiva - carreggiata e banchina laterale - inferiore a m.6. Tale larghezza è riducibile a m.5, nel caso di strade ad una unica corsia di marcia.

3 - Nelle aree a destinazione industriale non possono prevedersi strade di larghezza complessiva - carreggiata e banchine laterali - inferiore a m.10,50. Tale larghezza è riducibile a m.8,50, nel caso di strade ad un'unica direzione di marcia.

4 - Non possono essere realizzate strade di distribuzione interna con pendenza superiore all'8 / - 9%.

ART. 12

Parcheggi

1 - All'interno delle nuove costruzioni e nelle relative aree di pertinenza, anche su superfici scoperte, debbono essere riservati spazi ad autorimesse e parcheggi privati in misura minima di 20 mq. ogni 100 mq. di superficie di pavimento per residenza ed attività produttive (artigianali e industriali), di mq.30 ogni 100 mq. per usi non residenziali (commerciali, turistici direzionali).

2 - Deve essere, comunque, garantito uno spazio adibito a parcheggio o autorimessa in misura minima di mq.18 per ogni alloggio.

3 - Le aree riservate a parcheggi pubblici, da cedere gratuitamente al Comune prima del rilascio della concessione edilizia, sono stabilite in misura di mq.10 ogni 100 mq. di superficie residenziale e per attività produttive, artigianali e industriali, e di mq.20 di superficie edificabile a destinazione non residenziale (commerciale, turistica, direzionale).

CAPO V - IDENTIFICAZIONE E TIPOLOGIA DEGLI INTER-
VENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO

Art. 13

MANUTENZIONE ORDINARIA

1 - Riguarda la riparazione, il rinnovo, la sostituzione delle finiture degli edifici: pavimenti, infissi, rivestimenti, impianti sanitari, elettrici, di riscaldamento o di condizionamento, nonché le opere necessarie ad integrare o a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali:

- pulitura, rifacimento parziale, riparazione, sostituzione o tinteggiatura dei rivestimenti esterni, ripresa parziale degli intonaci esterni, degli infissi esterni, delle recinzioni, dei manti di copertura, delle pavimentazioni esterne, senza alterazione dei materiali e delle tinte preesistenti;

- riparazione o ammodernamento di impianti tecnici, ivi compresi gli impianti tecnologici degli edifici industriali o artigianali, purchè non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali;
- tinteggiatura, pittura e rifacimento degli interni;
- riparazione di infissi interni, di grondaie e di canne fumarie;
- riparazione di pavimenti interni.

Art. 14

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

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

2 - Tali opere e modifiche non potranno comunque comportare alterazioni agli elementi orizzontali o a quelli verticali aventi carattere strutturale, né potranno comportare alterazioni del carattere architettonico dell'edificio.

3 - Sono interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere, quando siano eseguite con materiali, caratteri o colori diversi da quelli esistenti:

- consolidamento e/o rifacimento di intonaci e coloriture esterne;
- rifacimento degli infissi esterni;
- rifacimento delle sistemazioni esterne;
- rifacimento dei pavimenti o rivestimenti interni ed esterni;
- rifacimento del manto di copertura.

Sono inoltre considerati interventi di manutenzione straordinaria quelli sottoelencati, quando comportino esecuzione di opere murarie:

- rifacimento o installazione di materiali di isolamento;
- rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento;
- rifacimento o installazione di impianti di

ascensore e montacarichi;

- rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico;
- rifacimento di impianti igienico-sanitari.

Sono comunque considerate interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare mediante la semplice suddivisione di vani;
- realizzazione di chiusure o di aperture interne che non modifichino sostanzialmente lo schema distributivo;
- consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione;
- costruzione di vespai ed esecuzione di opere finalizzate alla bonifica di murature umide;
- parziali interventi di sostituzione, consolidamento e risanamento delle strutture orizzontali architravi, sclai, coperture senza che ciò

comporti variazioni delle quote superiori e inferiori delle strutture stesse;

- demolizioni con spostamenti di tramezzi divisorii non portanti;

- destinazione o riadattamento di locali interni esistenti a servizi igienici e impianti tecnici;

8 - rifacimento degli elementi architettonici esterni - inferriate, cornici, zoccolature, infissi, pavimentazioni, vetrine, ecc. - purchè senza cambiamenti di dimensioni e disegno.

4 - E' comunque esclusa dagli interventi di straordinaria manutenzione qualsiasi modifica: della forma e della posizione delle aperture esterne; della posizione, dimensione e pendenza delle scale e delle rampe; del tipo e della pendenza delle coperture.

5 - L'amministrazione comunale può richiedere, nell'ambito della straordinaria manutenzione,

l'adozione di materiali e tinteggiature idonee e
la rimozione di elementi costruttivi e decorativi
aggiuntivi al fabbricato originario.

Art. 15

RISANAMENTO CONSERVATIVO

1 - Per risanamento conservativo si intendono, nel rispetto del manufatto quale ci è pervenuto, nonché degli elementi costitutivi originari, gli interventi di modifica, tendenti, oltre che al miglioramento delle condizioni abitative, a consentire destinazioni d'uso diverse, comunque compatibili con la realtà strutturale degli immobili. Sono interventi di risanamento conservativo quelli rivolti a recuperare e/o conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne una soddisfacente funzionalità, mediante un insieme sistematico di opere da condurre nel rispetto della sua tipologia edilizia, degli elementi strutturali e formali, nonché degli aspetti architettonici e storici che lo caratterizzano. Il recupero e la conservazione vanno riferiti non solo agli elementi archi-

tettonici, plastici, e figurativi, riferibili all'epoca del consolidamento degli aspetti tipologici caratterizzanti l'impianto edilizio, ma anche a tutti gli elementi che, pur introdotti in epoche successive - o superstiti di fasi precedenti - costituiscono determinante ed organico sviluppo o testimonianza significativa dell'organismo edilizio; in particolare gli interventi di risanamento conservativo comprendono essenzialmente:

- il consolidamento ed, eventualmente il rinnovo di elementi costitutivi dell'edificio, quindi in primo luogo delle parti portanti, nonché degli elementi decorativi;
- il risanamento igienico e tecnologico, da perseguire mediante l'inserimento di elementi o l'adeguamento di quelli esistenti nonché attraverso l'apertura - quando esplicitamente prevista - di chiostrine e/o pozzi per l'illuminazio-

ne e la ventilazione degli ambienti.

2 - L'inserimento dei servizi igienici e tecnologici dovrà avvenire senza alterazioni volumetriche degli edifici e senza determinare superfetazioni e/o intasamenti di spazi distributori aperti o coperti (come per es. atri, cortili, chiostrine ecc.). Tali inserimenti non devono inoltre comportare modifiche del profilo o dell'andamento delle falde dei tetti, eccettuati i casi in cui la realizzazione di impianti di ascensore - in case con più di tre piani escluso il p.t. - siano resi necessari da impossibilità di altre soluzioni.

3 - Nel risanamento conservativo rientrano i lavori occorrenti per adeguare il fabbricato agli standards igienici ed edilizi, conservando la organizzazione tipologica, la superficie utile,

il volume, le facciate principali e le relative aperture.

4~~2~~ - Per facciate principali si intendono quelle prospettanti su pubbliche vie o su spazi pubblici, con esclusione di quelle su corsi o su spazi interni anche se comuni a più proprietà.

5 - Nell'ambito degli interventi di risanamento è compresa la demolizione di superfetazioni, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte provvisorie e permanenti, anche se a suo tempo autorizzate, che alterino il fabbricato e contribuiscano al suo degrado edilizio, igienico, sociale; è compresa, inoltre, la sistemazione delle aree libere al servizio della unità immobiliare.

Art. 16

RESTAURO

1 - Si intende per restauro il complesso sistematico degli interventi volti a facilitare la lettura delle qualità dell'organismo edilizio, nonché a permettere una utilizzazione dello stesso che ne faciliti la conservazione nel futuro.

2 - Le operazioni di restauro devono fondarsi sul rispetto dell'autenticità ed essere condotte secondo le norme della "Carta italiana del Restauro 1972" (Ministero della Pubblica Istruzione, circolare n.117 del 6 Aprile 1972).

3 - Questi interventi devono rispettare gli eventuali elementi aggiunti all'edificio originario a qualunque epoca esse appartengono, evitando operazioni di ripristino.

4 - Eventuali lavori di adattamento ad usi moderni debbono essere limitati al minimo indispensabile: mantenendo le funzioni dell'organismo e, quand'è necessario, scegliendone altre compatibili con l'equilibrio funzionale del centro urbano nonché con la realtà tipologica, morfologica e costruttiva dell'episodio edilizio.

5 - Qualsiasi intervento dovrà rispettare scrupolosamente i caratteri strutturali, costruttivi e formali dell'organismo edilizio.

6 - Sono, perciò, proibiti:

- eventuali completamenti in stile, analogici oppure secondo forme semplificate: ciò anche in presenza di documenti indicanti lo stato che l'opera aveva o avrebbe dovuto avere;
- rimozioni o demolizioni che cancellino testimonianze del passaggio dell'opera nel tempo, a

meno che non si tratti di superfetazioni incongrue e prive di valore che sminuiscano i caratteri artistici e/o storici dell'opera, e ne nascondano l'autenticità;

- rimozioni e ricostruzioni anche parziali dell'opera.

7 - In ogni caso gli interventi di completamento, o le sostituzioni di elementi - da compiere solo quando siano necessari per garantire la manutenzione delle opere e di loro singole parti - devono distinguersi da quelli originari attraverso l'uso di materiali tecniche e forme del nostro tempo ed i nuovi apporti devono essere progettati in modo tale da coordinarsi anche figurativamente con le altre parti dell'opera a cui si venga ad aggiungere.

8 - Senza alterare i caratteri distintivi dell'organismo oggetto dell'intervento di restauro e

senza precluderne la leggibilità, sono ammessi gli adeguamenti igienici e funzionali necessari a permettere adeguati standards d'uso.

9 - Sono ammessi in particolare: consolidamento e risanamento delle strutture portanti verticali e orizzontali fatiscenti o instabili, senza alterazione delle quote e delle dimensioni originarie e, solo in caso di provata necessità con l'aggiunta entro tali limiti di elementi di rinforzo, con materiali diversi; consolidamento e risanamento di scale e rampe senza alterazione delle pendenze, delle quote, delle dimensioni originarie, dei materiali dei gradini e sottogradini e, solo in caso di provata necessità con l'aggiunta entro tali limiti di elementi di rinforzo con materiali diversi, sottofondazioni, iniezioni nelle murature, rifacimento di tetti e coperture - grande e piccola armatura - con quote e materiali identici

a quelli originari; demolizioni di superfetazioni, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte provvisorie e permanenti che alterino le caratteristiche dimensionali e tipologiche del fabbricato; riparazione di elementi architettonici, scultorei, decorativi esterni e interni con materiali, forme e tecniche di lavorazione originari e senza modifiche della forma e della posizione delle aperture esterne; demolizione di tramezzi divisorii interni non portanti; realizzazione di servizi igienici, di impianti tecnici e delle relative canalizzazioni, di piccole modifiche distributive interne che non alterino o che ripristino l'organizzazione tipologica originaria.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

1 - Gli interventi di ristrutturazione sono quelli rivolti a trasformare i complessi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente, mantenendone inalterato l'ingombro planimetrico e di regola, volumetrico, gli allineamenti, salvo che per gli interventi di ristrutturazione ed ampliamento in estensione e/o altezza, ed i caratteri formali e ambientali in genere.

E' prevista la conservazione e/o il recupero di particolari elementi decorativi, storici, culturali ed architettonici anche come semplice inserto e/o reperto.

2 - Tali interventi comprendono il rinnovo o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi

dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

3 - I lavori sono finalizzati a nuove organizzazioni distributive, igieniche, funzionali che riguardino parziali trasformazioni di fabbricati esistenti.

4 - Sono ammessi:

- aumenti della superficie utile interna al perimetro murario preesistente, con demolizione e ricostruzione delle strutture orizzontali - architravi, solai, coperture - e con variazioni delle quote superiori ed inferiori delle strutture stesse sino al conseguimento di altezze nette dei vani non inferiori a m.2,70, nell'ambito dell'altezza preesistente dell'edificio;
- modifiche parziali o integrali delle coperture senza incremento dell'altezza massima preesi-

stente di ciascuna fronte dell'edificio, senza aumento della superficie utile, o creazione di ulteriori piani o vani sottotetto;

- aumenti della superficie utile, del volume e delle altezze degli edifici indicati nel Piano regolatore, secondo modalità e misure precisate nelle norme di dettaglio della presente disciplina e negli elaborati di Piano.

5 - Gli interventi di ristrutturazione edilizia devono, in ogni caso, assicurare l'adeguamento degli standards igienico-sanitari, di abitabilità e d'uso.

Art. 18

SOSTITUZIONE EDILIZIA

1 - Gli interventi di sostituzione edilizia sono quelli rivolti a sostituire previa demolizione e ricostruzione elementi o parti dell'attuale tessuto edilizio - in contrasto per tipologia, volume e forma con il tessuto edilizio circostante - con altri organismi relazionati, anche tipologicamente, al contesto urbanistico ed ambientale.

2 - La demolizione totale di un fabbricato è finalizzata alla ricostruzione secondo le disposizioni degli strumenti urbanistici comunali, ovvero alla disponibilità dell'area per ricomposizione particellare e per servizi pubblici in funzione della ristrutturazione urbanistica.

3 - Possono essere consentite la demolizione e ricostruzione di singoli edifici, anche quando la

struttura esistente sia di accertata inidoneità statica e non sia recuperabile con interventi di consolidamento.

4 - In ogni caso la ricostruzione deve avvenire secondo le norme di disciplina dello strumento di pianificazione.

Art. 19

RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

1 - Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi e con modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale e degli impianti di urbanizzazione.

2 - E' comunque fatta salva l'applicazione della disciplina vigente sulla tutela delle cose d'interesse artistico e storico.

3 - Le opere di ristrutturazione urbanistica si suddividono nelle seguenti categorie:

- opere che comportino la complessiva riorganizzazione distributiva e funzionale, nonché di quel-

la planovolumetrica, del singolo edificio, anche attraverso opere di parziale o totale demolizione e ricostruzione del volume originario, fermi restando i preesistenti rapporti urbanistici o quelli indicati dalle norme di intervento attuativo;

- opere rivolte alla sostituzione e alla modifica del tessuto edilizio e urbanistico esistente. Vi sono comprese la demolizione degli edifici, o di parte di essi, non compatibili dal punto di vista morfologico e ambientale o funzionale con l'insieme del tessuto urbanistico-edilizio, o la ricostruzione, parziale o totale, di edifici, abbattuti o distrutti.

CAPO VI - DEFINIZIONI EDILIZIE

Art. 20

PARAMETRI EDILIZI - DEFINIZIONI ED EFFETTI

Superficie fondiaria (Sf): Superficie individuata dalle opere di recinzione o dai confini di proprietà corrispondente al lotto minimo stabilito o meno nel piano urbanistico, da asservire alla costruzione (area di pertinenza).

Area occupata (Ao): Superficie impegnata dalla costruzione, misurata lungo il profilo esterno di massimo ingombro.

E' l'area risultante dalla proiezione orizzontale sul piano di campagna di tutte le parti fuori ed entro terra dell'edificio delimitate dalle murature perimetrali anche interrato e dai balconi, sporti di gronda, pensiline, aggetti.

L'area occupata serve per verificare la corrispondenza del progetto all'indice di occupazione del suolo (I_o) e, quindi, per controllare i rapporti tra spazio costruito, aree asservite e aree libere.

Area d'inviluppo (S_i): Superficie ottenuta dall'intersezione delle linee perimetrali più esterne delimitanti l'area occupata dalla costruzione (area risultante dai fili fissi). La superficie d'inviluppo serve per posizionare l'edificio, entro i limiti di distanza di piano.

Area insediabile (A_i): Superficie data dall'area d'inviluppo, ampliata nel suo perimetro per una larghezza di m.1. La superficie insediabile serve per consentire in corso d'opera la più idonea dislocazione dell'edificio, senza la necessità delle varianti di ubicazione.

Superficie edificabile (Se): Superficie data dalla somma delle superfici lorde di piani dell'edificio fuori e entro terra, misurata sul perimetro esterno del pavimento, compresa la posizione orizzontale di muri, scale, vani ascensore, con esclusione soltanto della superficie dei porticati entro il limite del 20% in rapporto all'area occupata dal fabbricato, delle logge e dai balconi aperti e dalle autorimesse, interrate o a piano terra, nei limiti di legge o prescritti dallo strumento urbanistico.

Sono, altresì, esclusi dal calcolo della superficie edificabile gli interrati adibiti a cantina, che abbiano una superficie utile non superiore a mq.18 per ciascun alloggio.

Indice di occupazione del suolo (Io): Esprime il rapporto tra la superficie occupata dalla costruzione e la superficie fondiaria di pertinenza.

$Io = So/Sf.$

Negli edifici adibiti ad attività produttive, alberghiere, al commercio all'ingrosso, ai trasporti, la superficie edificabile è la somma delle superfici lorde (cioè comprensive della proiezione orizzontale di muri, scale e vani ascensore) di tutti i piani fuori ed entro terra.

Nella suddetta superficie vanno inclusi anche i locali eventualmente destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici strettamente funzionali all'esercizio dell'impresa.

La superficie edificabile, calcolata per i corrispondenti tipi di edilizia, divisa per la superficie fondiaria di pertinenza dell'edificio, deve dare un valore non superiore all'indice di utilizzazione fondiaria.

$$U_f = S_e / S_f.$$

Superficie utile abitabile (S_{ua}): Superficie equivalente alla somma delle superfici di pavimento

degli alloggi, delle superfici degli ambienti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali, delle superfici relative agli accessori nella entità del 60%, misurate al netto di muri, pilastri, tramezzi, sguinci, vani, porte e finestre, scale interne, logge e balconi.

La superficie utile così definita serve per determinare gli oneri concessivi relativi alle specifiche destinazioni d'uso, da corrispondersi in sede di rilascio della concessione edilizia ai sensi dell'art.3 della L. 10/1977 e della disciplina regionale di applicazione.

Superficie utile di servizi e accessori (Susa):

Nell'edilizia abitativa la superficie non residenziale è costituita dalla somma delle superfici destinate a servizi e ad accessori, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porte e finestre.

Sono servizi e accessori:

- a) cantine, soffitte, locali motore ed ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed eventuali altri locali allo stretto servizio delle residenze;
- b) autorimesse singole o collettive;
- c) androni di ingresso e porticati liberi;
- d) logge e balconi.

Art. 21

VOLUME E SUPERFICIE EDIFICABILE

1 - Per determinare la densità edilizia fondiaria si calcolano le dimensioni delle edificazioni sulla base degli strumenti urbanistici generali ed attuativi, assunto come indicatore prioritario la superficie edificabile lorda di tutti i piani dell'edificio (Se), in relazione all'area del lotto di pertinenza (Sf-superficie fondiaria) che dà luogo all'indice di utilizzazione fondiaria (Uf), quindi:

$$\begin{array}{l} \text{Uf (indice di} \\ \text{utilizzazione} \\ \text{fondiaria)} \end{array} = \frac{\text{Se (mq.di superf.edificabile)}}{\text{Sf (mq.di superf. del lotto)}}$$

2 - Nel caso in cui il piano urbanistico vigente determini soltanto il volume massimo edificabile (v.p.p.), si ricava la superficie edificabile in

complesso (Se) dividendo il volume massimo per 3, quindi:

$$Se \text{ (superficie edificabile)} = \frac{V \text{ max (volume massimo)}}{3} \triangle$$

3 - Sono esclusi dal computo della superficie edificabile (Se):

- gli spazi non interamente chiusi perimetralmente, anche se coperti, quali logge, balconi, porticati a piano terra, i quali ultimi sviluppino una superficie non superiore al 20% dell'area occupata dall'edificio;
- i locali interrati o seminterrati (non oltre mt.0,70 fuori terra) di altezza non superiore a mt.2,40 purchè destinati a garages e cantine, con vincolo permanente d'uso da trasciversi nei registri immobiliari;
- i locali a piano terra di altezza non superiore a mt.2,40, adibiti ad autorimesse, con vincolo

permanente d'uso da trasciversi nei registri immobiliari, sino ad una superficie massima pari al 20% della superficie utile abitabile residenziale ed al 30% della superficie utile a diversa destinazione (commerciale, direzionale, turistica, ecc.).

4 - Ove ai piani interrati o seminterrati siano previsti vani di altezza superiore a mt.2,40 o con destinazione diversa da quella indicata al comma precedente, le superfici relative vanno interamente computate nella superficie totale edificabile.

5 - I locali e le superfici riservate a servizi tecnologici, ad impianti e strutture dell'edificio quali: vano scala (interno o esterno) vano ascensore, centrali termiche, immondezzai, cabine elettriche, idriche, androni, vanno computati nella superficie edificabile in relazione all'effettivo spazio occupato per ogni piano.

Art.22

RILEVAMENTO ED UTILIZZAZIONE DEI VOLUMI E DELLE
SUPERFICI EDIFICATE PER INTERVENTI DI TRASFORMA-
ZIONE

1 - Nel caso di trasformazione di edifici con il mantenimento dei volumi e delle superfici lorde esistenti, la concessione edilizia è subordinata al rilievo e alla determinazione della consistenza edilizia (volumi e superfici) per ogni piano dell'edificio, sulla base della rappresentazione grafica quotata dello stato di fatto, di accertamenti catastali e di documentazione fotografica.

2 - Il tecnico comunale è tenuto a verificare, prima dell'inizio dei lavori e di eventuali demolizioni, lo stato di fatto e ad attestare la conformità della documentazione presentata.

3 - Nel computo delle superfici edificate e dei volumi esistenti vanno considerati solo quelli regolarmente realizzati nel rispetto del progetto autorizzato e delle norme vigenti all'epoca della costruzione, o quelli recuperati in sanatoria sulla base di provvedimenti amministrativi o giurisdizionali e di disposizioni legislative.

4 - E' consentito il mantenimento dei locali accessori conformi alla disciplina edilizia ed urbanistica vigente all'atto della richiesta di trasformazione.

Art. 23

VOLUMI IN AGGETTO

1 - Agli effetti della determinazione della superficie edificabile (Se) e del volume, i bow-windows e gli altri corpi aggettanti similari devono essere considerati nel loro reale sviluppo planimetrico e volumetrico e devono rispettare i limiti di distanza.

2 - I bow-windows sono vietati verso i confini interni, se a distanze inferiori dai minimi prescritti, salvo il caso di specifiche indicazioni contenute in previsioni planovolumetriche di dettaglio del Piano regolatore o del piano attuativo.

CAPO VII - DIMENSIONE ED UTILIZZAZIONE DEGLI
SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI -

-
Art. 24

CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI

1 - Gli spazi coperti, delimitati da ogni lato da pareti, sono da considerare:

- a) locali abitabili (soggiorni, sale da pranzo, camere da letto, cucine, ambienti abitabili in genere);
- b) vani accessori interni agli alloggi (servizi igienici, ripostigli, stanze prive di finestra, ambienti di servizio in genere);
- c) vani accessori esterni agli alloggi e/o comuni a più unità immobiliari (cantine, soffitte non abitabili, locali motore ascensore, cabine idriche, altri locali a stretto servizio delle residenze, autorimesse singole o collettive, androni, vani scala);

d) locali a destinazione terziaria inerenti attività turistiche, commerciali e direzionali, nei quali sia prevista la permanenza prolungata delle persone: negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, palestre, bar ristoranti, sale di ritrovo, laboratori artigiani, officine, magazzini, depositi, archivi, uffici, studi professionali, laboratori scientifici e tecnici, locali accessori.

2 - I locali di abitazione, che consentano la permanenza o lo svolgimento duraturo di attività, sono costituiti da:

- soggiorni, cucine, pranzo, camere da letto, camere di alloggi, uffici, studi professionali, laboratori artigianali di servizio e tecnici, ambulatori medici, assimilabili nella conformazione tipologica agli alloggi;
- sale di lettura, negozi di vendita, sale di

esposizione, sale di riunione, sale da gioco, laboratori scientifici-tecnici, cinema, teatro, auditorium, discoteche, clubs, alberghi, pensioni, residences, case albergo, ristoranti e simili, caratterizzati dalla presenza contemporanea di più persone o dalla forte affluenza di pubblico;

- officine meccaniche, laboratori industriali, mense aziendali, autorimesse con officina, lavaggio o sala esposizione commerciale, magazzini e depositi e locali a varia destinazione, caratterizzati dalla presenza prolungata delle persone;

- aule ed ambienti scolastici, palestre, ospedali, cliniche, case di cura, edifici d'interesse generale a carattere direzionale, amministrativo e finanziario.

Art. 25

REQUISITI MINIMI DEGLI ALLOGGI E DEI LOCALI

- 1 - Gli alloggi a residenze stabile debbono avere le seguenti caratteristiche:
 - superficie utile abitabile minima di mq.45;
 - superficie utile abitabile per ogni abitante non superiore a mq.14.

- 2 - Per gli alloggi costruiti con mutui agevolati e assistiti da contributo dello Stato (legge 5/8/1978 n.457 e altre disposizioni in materia) la superficie massima di ogni alloggio, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, non può superare mq.95, oltre a mq.18 per autorimesse o posto macchina;

- 3 - Gli alloggi a residenza temporanea e ad uso turistico non possono avere superficie inferiore a mq.25.

4 - La superficie utile va intesa quale superficie netta interna all'alloggio (compresi eventuali spazi destinati ad armadi a muro), ma escluso ogni altro spazio esterno all'alloggio vero e proprio come logge e balconi, nonché cantine, autorimesse e simili.

5 - Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di superficie non inferiore a mq.14. Tutti i locali ad uso abitativo devono essere provvisti di finestra apribile.

6 - Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un bagno completo di tutti gli apparecchi igienici (lavabo, vaso, bidet, vasca o doccia), costruito a norma dell'art.7 D.M. 5 luglio 1975.

7 - Sono consentite le cucine in nicchia, eventualmente annesse al soggiorno, purché comunichi-

no con quest'ultimo e siano munite di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

8 - Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq.9.

9 - I corridoi e i locali di disimpegno devono avere larghezza non inferiore a mt.1,20 ed essere dotati di finestra propria se di superficie superiore a mq.15.

Art. 26

PARAMETRI E STANDARDS EDILIZI

L'altezza dei vani va misurata da pavimento a soffitto.

I locali ad uso abitativo compresi studi professionali ed uffici l'altezza minima dei locali è di m.2,70.

In edifici posti oltre m.1000 s.l.m., l'altezza è ridotta a m.2,55.

Nel caso di soffitti inclinati, l'altezza media per i locali ad uso abitativo deve corrispondere ai minimi prescritti (2,70 - 2,55) e per i locali accessori a m.2,40, con un minimo nel punto più basso di m.1,80.

I locali accessori devono avere altezza minima netta di m.2,40, esclusi androni e vani scala,

salvo quanto stabilito da leggi o regolamenti specifici.

I locali destinati a garages singoli, autorimesse private, cantine interrato la cui altezza netta superi i m.2,40 sono considerati a calcolo della superficie edificabile.

I locali a diversa destinazione (negozi, laboratori, officine, ecc.) altezza minima interna m.3,00, che pongano limiti di altezza superiori.

Per i locali nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima interna utile deve essere portata a m.4,50, salvo che i locali medesimi non siano dotati di adeguati ed idonei impianti di aerazione e condizionamento dell'aria.

Per i vari tipi di negozi ed in genere per i locali destinati ad attività commerciali, le caratteristiche di dimensioni minime possono

essere articolate dal piano urbanistico commerciale.

Art. 27

PIANI INTERRATI

1 - Sono quelli che si sviluppano completamente al di sotto del livello della più bassa sistemazione del terreno esterna all'edificio.

2 - I locali dei piani interrati possono essere utilizzati esclusivamente ad accessori, a condizione che, fatte salve eventuali prescrizioni particolari in relazione alla destinazione d'uso, sia garantito l'isolamento dall'umidità ed assicurato il ricambio d'aria.

3 - Per evitare inconvenienti di carattere igienico, nel caso in cui il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato un impianto di sollevamento delle acque.

Art. 28

PIANI SEMINTERRATI

- 1 - Sono i locali che hanno il pavimento ad un livello più basso del marciapiede o della più alta sistemazione esterna del terreno.
- 2 - I seminterrati possono essere abitabili qualora l'altezza interna netta dei locali non sia inferiore a m.3,00 salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso, e quando non meno della metà dell'altezza del locale sia al di sopra del livello del marciapiede o della più alta sistemazione esterna del terreno.
- 3 - Per l'abitabilità devono essere inoltre soddisfatte tutte le condizioni relative all'aerazione e alle dimensioni.

- 4 - Può essere consentita per i seminterrati l'uso di abitazione diurna, purchè siano, altresì, rispettate le seguenti condizioni specifiche:
- pavimento di mt.1 più elevato del livello massimo delle acque del sottosuolo;
 - muri e pavimento protetti, mediante materiali idonei di impermeabilizzazione contro l'umidità del suolo;
 - le finestre di ampiezza superiore a 1/10 della superficie del pavimento con m.0,80 di altezza sul livello del terreno circostante, che si aprano all'aria libera.

Art. 29

SOTTOTETTI

1 - I locali ricavati sotto le falde dei tetti o con copertura inclinata possono essere classificati abitabili o non abitabili.

2 - Nei locali sottotetto, ricavati entro i limiti di altezza massima di m.3 tra l'intradosso del colmo di copertura ed estradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile, a meno che non abbiano conformazione e requisiti idonei all'uso residenziale (altezza media non inferiore a mt.2,70 purchè nessuna parte abbia altezza inferiore a m.1,80) possono consentirsi utilizzazioni per volumi tecnici o per locali soffitta.

3 - I sottotetti sono, in ogni caso, abitabili purchè si dia luogo ad una superficie maggiore di mq.9 di pavimento compresa entro lo spazio volu-

metrico di altezza media non inferiore a m.2,70, misurata da un minimo nel punto più basso di m.1,80.

4 - I sottotetti sono, in ogni caso, agibili relativamente allo spazio con altezza media di m.2,40, da computarsi tra gli accessori.

5 - I sottotetti abitabili, oltre alle dimensioni, volume d'aria disponibile, illuminazione e ventilazione, devono avere i solai di copertura protetti da un rivestimento coibente e da controsoffitto con interposta intercapedine per realizzare l'isolamento termico prescritto dalle norme per il contenimento dei consumi energetici.

6 - L'aerazione ed illuminazione dei locali sottotetto non abitabili possono essere realizzate con apertura ricavata a filo del piano di falda,

nel rapporto massimo di mq.0,80 per ogni locale o sui timpani nel rapporto massimo di mq.0,60 per ogni locale.

7 - Nel caso di destinazione a lavanderia e stenditoio sono ammesse aperture di dimensioni maggiori.

8 - I locali sottotetto aventi destinazione diversa da soffitta e servizi tecnici o che siano coperti con abbaini devono essere computati nella superficie edificabile consentita. ✓

CAPO VIII - REQUISITI DI ABITABILITA'

Art. 30

ILLUMINAZIONE E VENTILAZIONE

- 1 - I locali ad uso abitativo devono essere dotati di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi esterni liberi, con finestre apribili sull'esterno, tali da consentire una uniforme distribuzione della luce nell'ambiente.
- 2 - La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore a $1/8$ della superficie del pavimento e comunque mai inferiore a mq.2,00 nel caso che il locale sia provvisto di una sola finestra apribile.
- 3 - Per i locali a diversa destinazione o ad affluenza di pubblico possono essere richiesti

requisiti di maggiore illuminazione o ventilazione in osservanza a leggi e regolamenti specifici.

4 - I locali accessori devono avere un rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non inferiore a 1/12.

5 - In nessun caso la superficie delle finestre può essere inferiore a mq.0,80.

6 - E' consentita l'installazione di servizi igienici in ambienti non direttamente areati ed illuminati dall'esterno a condizione che:

- a) ciascun ambiente sia dotato di idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a 5 volte la cubatura degli ambienti stessi;
- b) gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli

scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;

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

7 - I locali destinati a servizi igienici non possono avere accesso diretto dai locali ad uso abitativo se non attraverso un disimpegno, salvo il caso di una unità immobiliare (appartamenti, ufficio, albergo, ospedale, ecc.) provvisto di più servizi igienici, dei quali almeno uno con accesso dotato di disimpegno.

Art.19 - Ristrutturazione urbanistica	Pag.57
CAPO VI- Definizioni edilizie	" 59
Art.20 - Parametri edilizi-definizioni ed effetti	" 59
" 21 - Volume e superficie edificabile	" 65
" 22 - Rilevamento ed utilizzazione dei volumi e delle superfici edificate per interventi di trasformazione	" 68
" 23 - Volumi in oggetto	" 70
CAPO VII-Dimensioni ed utilizzazione degli spazi interni agli edifici	" 71
Art.25 - Requisiti minimi degli alloggi e dei locali	" 74
" 26 - Parametri e standards edilizi	" 77
" 27 - Piani interrati	" 80
" 28 - Piani seminterrati	" 81
" 29 - Sottotetti	" 83
CAPO VIII-Requisiti di abitabilità	" 86
Art.30 - Illuminazione e ventilazione	" 86

INDICE GENERALE NORMATIVA TECNICA

TITOLO I - GENERALITA'
→ TITOLO II - PRESCRIZIONI TECNICHE URBANISTICHE ED EDILIZIE
TITOLO III - DISCIPLINA URBANISTICA
TITOLO IV - DISCIPLINA EDILIZIA
TITOLO V - TUTELA AMBIENTALE