

P.R.G.

provincia di verona

COMUNE DI SAN BONIFACIO

SECONDA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

3

REGOLAMENTO EDILIZIO

APPROVATA CON MODIFICHE DI UFFICIO CON DELIBERA
DELLA GIUNTA REGIONALE N.1254 DEL 14.04.1998

1996

SINDACO

SEGRETARIO

PROGETTISTI

Dott. Arch. Carlo Mendini

Dott. Arch. Giancarlo Pellegrini Cipolla

COLLABORATORI

arch. battista ferraro

arch. andrea mantovani

Art. 70

LOCALI ABITABILI

Sono considerati locali di abitazione permanente i 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, convivenza, ecc.).

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

I locali di abitazione permanente devono avere:

- a) superficie minima di pavimento di almeno mq. 9.00 con la larghezza minima di m. 2.00;
- b) altezza interna utile minima non inferiore a m. 2.70 del pavimento finito al soffitto salvo per gli alloggi preesistenti per i quali l'altezza minima è di m. 2.40.
- c) l'altezza interna dei locali con struttura portante lignea od a vista è misurata con le seguenti modalità:
 - altezza utile all'intradosso della travatura;
 - qualora l'interasse tra le travi sia maggiore di cm. 80 l'altezza utile è misurata all'intradosso dell'assito;
- d) superficie di illuminazione ed aerazione, direttamente comunicante con l'esterno, pari ad almeno 1/8 della superficie del pavimento del locale.

Nel computo della superficie netta di illuminazione ed aerazione non viene tenuto conto della parte di apertura al di sotto i cm. 70 a partire dal pavimento del locale.

Per i sottotetti abitabili tale misura può essere ridotta sino a cm. 50.

Per i piani terra adibiti ad attività ed usi collettivi, di cui al successivo art. 77 è prescritta l'altezza minima di m. 3.00.

Per i negozi alti almeno m. 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 m. 2.20. Sono fatte salve le deroghe previste dal P.R.G. per l'edilizia preesistente.

Devono essere comunque rispettati i disposti dalla Legge n. 13 del 9 gennaio 1989 (G.U. 26 gennaio 1989 n. 21) e quelli della legge 104/92.

Art. 71

CUCINE

Le cucine, per i quali la superficie minima dovrà essere di mq. 8.00, oltre ai requisiti richiesti dall'articolo precedente, devono comunque essere fornite di un condotto verticale prolungato sopra la linea di colmo del tetto, per convogliare i fumi di combustione ed i vapori prima che si diffondano, non possono costruirsi locali ad uso cucina, che abbiano il lato minore di metri 2.

Il "posto di cottura", eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli convogliata nel condotto verticale di cui sopra.

Le cucine non possono essere ubicate al piano seminterrato ed interrato.

Art. 72

LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI

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

- a) superficie non inferiore a mq. 4.00;
- b) aerazione ed illuminazione dirette dall'esterno mediante finestra di superficie non inferiore a mq. 0.50 o ciechi con aerazione forzata che garantisca un ricambio d'aria pari a 10 volumi/ora. Le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di m. 2.00.
- c) altezza minima 2.40.

E' consentita la comunicazione diretta solo con stanza da letto della quale il servizio è ad esclusivo uso.

E' consentita una superficie inferiore a mq. 4.00 quando trattasi di servizi igienici ulteriori al primo.

I grandi magazzini di vendita e gli uffici pubblici e privati, con notevole affluenza di persone, debbono disporre di un numero sufficiente di gabinetti con lavabo per il pubblico.

Devono essere comunque rispettati i disposti della Legge n. 13 del 9 gennaio 1989 (G.U. 26 gennaio 1989 n. 21) e 104/92.

Art. 73

SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI

Tutte le scale principali dei fabbricati fino a due piani possono essere contenute in locali non areati.

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

Per le scale che servono fabbricati fino al terzo piano compreso, è ammessa l'aerazione ed illuminazione dall'alto, mediante lucernario apribile, di superficie non inferiore a 1/3 di quella del vano scala.

Nel caso in cui vi sia il vano ascensore e sia attiguo a camere da letto, devono essere attuate le provvidenze indicate al precedente art. 66.

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

Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a m. 1.00 dal piano su cui prospettano, dovranno avere altezza minima di m. 1.00; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 10 di diametro.

Le rampe di scale principali dei fabbricati plurifamiliari debbono avere larghezza non inferiore a m. 1.20 per le nuove edificazioni e m. 1.00 nel caso di interventi sull'edilizia esistente ai sensi dell'art. 31 della Legge 05.08.1978 n. 547.

In caso di piani aventi superficie servita maggiore di mq. 350, è necessaria la seconda scala direttamente comunicante con l'esterno, comunque ubicata, anche esterna.

Devono essere comunque rispettati i disposti della Legge n. 13 del 9 gennaio 1989 (G.U. 26 gennaio 1989 n. 21) e 104/92.

Art. 74

CORRIDOI E DISIMPEGNI

Negli edifici residenziali i corridoi ed i disimpegni, aventi lunghezza superiore a m. 8.00 debbono essere illuminati ed areati in modo diretto.

L'altezza minima è fissata in m. 2.40; la larghezza minima è fissata in m. 1.00.

Devono essere comunque rispettati i disposti della Legge n. 13 del 9 gennaio 1989 (G.U. 26 gennaio 1989 n. 21) e 104/92.

Art. 75

LOCALI A PIANO TERRA, AUTORIMESSE, SEMINTERRATI E SCANTINATI NON ABITABILI

I locali a piano terra, i seminterrati, gli interrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima di m. 2.20, con eccezione delle autorimesse con capienza di oltre 9 posti macchina per le quali è prescritta un'altezza minima di m. 2.40 (fatto salvo quanto disposto dal D.M. 05.07.1975).

I locali che abbiano il pavimento a quota inferiore a quella del terreno circostante, debbono rispettare le prescrizioni del primo e del secondo comma del precedente art. 65. Debbono altresì avere soglie sopraelevate rispetto al punto più alto del terreno immediatamente prospiciente.

I locali ricavati nei piani interrati o seminterrati non vengono computati, per la parte sottostante al livello del piano strada né agli effetti del volume, né del rapporto di copertura.

Art. 76

SOTTOTETTI E MANSARDE

I sottotetti, se adibiti ad abitazione permanente, debbono soddisfare alle caratteristiche stabilite dai precedenti artt. 70 e 71.

L'altezza dei locali in essi ricavabili deve essere mediamente uguale a m. 2.70 con minimo di m. 1.80. Per i locali accessori l'altezza media non dovrà essere inferiore a m. 2.50 con un minimo di m. 2.00.

Non vengono considerati ai fini della volumetria edificabile i locali di sottotetto sempreché abbiano altezza non superiore a cm. 60 (misurati dall'estradosso dell'ultimo solaio fino all'intradosso del coperto o nel caso di rientranze, del suo ideale prolungamento a condizione che la misura di superficie, in proiezione orizzontale, delimitata da ogni singola rientranza della gronda di falda o comunque da tagli di falda non superi i 5 mq.) nelle pareti corrispondenti ai muri perimetrali dell'edificio sottostante e abbiano pendenza della copertura non superiore al 35% ad andamento continuo fino al colmo di falda.

Nell'intervento sull'esistente è ammesso il recupero del volume di sottotetto anche ai fini abitativi a prescindere dall'altezza dell'edificio e dagli indici di piano. Debbono comunque essere fatte salve le prescrizioni di cui al secondo comma dell'art. 71.

Titolo Quarto**COSTRUZIONE DI SPECIALE DESTINAZIONE**

Art. 77

EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO

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 turismo, al commercio e ad altre simili attività, escluso la destinazione residenziale, possono essere modificate nei limiti delle seguenti prescrizioni, da valutarsi di volta in volta dal Responsabile del S.I.P.:

- a) l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
- b) l'aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale; deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale;
- c) gli edifici ed i locali di cui sopra possono essere edificati anche completamente interrati nel rispetto dei parametri di illuminazione ed aerazione.

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

Art. 78

BARRIERE ARCHITETTONICHE

Nelle progettazioni edilizie e particolarmente negli edifici e negli impianti collettivi e di uso pubblico devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, favorendo l'accessibilità e l'agibilità alle persone fisicamente impedite, attraverso l'impianto di idonea strumentazione tecnica e lo studio di percorsi alternativi. Oltre alle provvidenze di cui al precedente art. 74 sarà pertanto dedicata particolare cura alla agibilità dei servizi, al dimensionamento ed alla idoneità dei percorsi interni ed esterni, alla accessibilità ed all'uso degli impianti tecnici in genere.

Le opere in genere dovranno rispettare quanto previsto dal D.P.R. 27.04.1978 n. 384 in attuazione della Legge 20.03.1971 n. 118 nonché i disposti della Legge n. 13 del 9 gennaio 1989 (G.U. 26 gennaio 1989) e successive aggiunte e della Legge n. 104 del 1992.

Art. 79

STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI, AUTORIMESSE

Gli stabilimenti industriali, i depositi, i magazzini, le autorimesse ed i laboratori in genere, devono sottostare alle norme ed alle prescrizioni generali del presente Regolamento, alle norme per i locali abitabili e per quelli ad usi sussidiari ed all'eventuale normativa specifica della vigente legislazione in materia.

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

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

Art. 80

EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE DESTINATE AD USI AGRICOLI - EDIFICI RURALI

Si intendono per fabbricati rurali quegli adibiti e necessari alla conduzione di fondi agricoli, comprendenti abitazioni, stalle, scuderie, letamai, fienili, attrezzature per deposito e lavorazione minuta di prodotti agricoli e quanto altro occorre alla conduzione medesima. Essi sono soggetti, salvo le norme particolari delle Leggi vigenti, alle disposizioni relative alle case di civile abitazione, contenute nel presente Regolamento.

Nei progetti allegati alle domande per ottenere la licenza di costruzione dovrà essere rappresentato il sistema di provvista dell'acqua potabile e quello di allontanamento dei rifiuti domestici e di quelli animali.

Viene recepita la Normativa della Legge Regionale n. 24 del 05.03.1985.