

I locali di categoria S possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, salvo le centrali termiche. Il rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere inferiore a 1/8 con superficie minima della finestra di mq 0,80.

I locali di categoria S1 devono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotati di impianto di aspirazione meccanica.

I locali di categoria S3 possono essere senza aria e luce diretta.

Detti locali possono anche essere ventilati meccanicamente con impianti opportunamente dimensionati.

I gabinetti, le stanze da bagno, i vani scala, a norma della L. 457/178 possono essere anche non direttamente aero-illuminate.

I gabinetti ed i bagni direttamente aero-illuminati devono essere dotati di finestra o lucernari apribili di superficie di almeno 0,50 mq. Dove, invece, non sia prevista l'aerazione naturale, essi devono avere i requisiti di cui al D.M. 5/7/1975 e, cioè, essere dotati di impianto di aspirazione meccanica centralizzata che vi immetta aria opportunamente captata ed assicurare almeno 12 ricambi orari (sei se l'espulsione è continua).

Ogni alloggio deve avere riscontro d'aria trasversale o almeno angolare, anche con finestre di servizio di almeno mq 0,80.

Si può non ottemperare a tale prescrizione per gli alloggi di superficie di 60,00 mq (calcolata al netto delle pareti perimetrali, ma al lordo delle tramezzature interne) che siano dotati di impianto di aspirazione meccanica centralizzata nei locali di servizio.

D) Riscaldamento.

Qualora le condizioni climatiche lo richiedano, tutte le unità immobiliari devono essere dotate di impianti di riscaldamento.

La temperatura di progetto dell'aria interna deve rispettare quanto prescritto dalla legislazione vigente in materia e deve essere uguale in tutti i locali abitati e nei servizi, esclusi i ripostigli.

Nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, le superfici interne delle parti opache delle pareti non devono presentare tracce di condensazione permanente.

E) Edifici Esistenti nel Nucleo Antico

Per facilitare il recupero del patrimonio edilizio del nucleo antico negli interventi di conservazione e di ristrutturazione degli edifici esistenti, si possono adottare dimensioni inferiori a quelle fissate per gli altri edifici urbani, ricostruiti o di nuova costruzione.

La composizione di ogni alloggio avente una o più camere da letto deve prevedere almeno:

- un soggiorno;
- una cucina o cucinino;
- un servizio igienico completo;
- un ingresso o disimpegno.

La superficie utile (interna) di un alloggio non può essere inferiore a mq 30,00, se ha un solo posto letto; a mq 47,00 se ha tre posti letto; a mq 61,00 se ha più posti letto.

Sono ammessi alloggi monolocali, cioè composti di un unico vano utile (con non più di due posti letto) e servizi, così dimensionati:

- mq 22,00 se di un solo posto letto;
- mq 28,00 se dotati di due posti letto.

La superficie minima dei locali abitabili è così fissata:

- soggiorno (obbligatorio per ogni alloggio):
mq 14 se l'alloggio dispone di una sola camera da letto;
mq 18 se dispone di più camere da letto;

- tinello con cucina in nicchia o armadio di cottura, mq 14;
- stanza da un letto, mq 7,50;
- stanza a due letti, mq 11,50;
- cucina mq 6,00, con larghezza non inferiore a mt. 1,80;
- cucinino mq 2,50.

Se l'alloggio dispone di un unico servizio igienico, questo deve avere superficie minima di mq 3,50 (con larghezza almeno di mt. 1,40) ed essere dotato di vaso, bidé, lavabo e vasca o piatto doccia.

Gli alloggi con più di due camere da letto debbono disporre di due servizi igienici, di cui uno almeno con vaso e lavabo (dimensioni minime mq. 2,50 e larghezza 1,10) e l'altro completo di tutti gli altri apparecchi.

I servizi igienici contenenti il vaso non possono avere accesso diretto dal soggiorno o dalla cucina.

Negli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione, l'altezza minima dei locali d'abitazione é ammessa inferiore a quella regolamentare, purché non al di sotto dei 2,40 mt. Per i locali sussidiari (disimpegni, corridoi, bagni, antibagni e ripostigli) l'altezza minima può essere portata a mt. 2,10.

L'altezza interna dei sottotetti abitabili può essere, per parte del locale, inferiore a 2,40 purché non lo sia mai l'altezza media.

Per calcolare l'altezza media del locale si considerano solo le superfici corrispondenti alle dimensioni minime ammesse per la destinazione d'uso del locale stesso, come precedentemente definite, trascurando le superfici eccedenti.

Negli interventi di restauro o di rinnovamento funzionale di fabbricati vincolati ai sensi della L. 1/6/1939 n° 1089, é consentito mantenere l'altezza interna utile preesistente, anche se inferiore al valore minimo predetto.

Per quanto riguarda l'aerazione e l'illuminazione, i locali debbono essere dotati di finestre apribili di adeguata ampiezza la cui superficie di illuminazione e di aerazione sia almeno 1/12 della superficie in pianta del locale illuminato al pianterreno e di almeno 1/15 ai piani superiori. I servizi igienici possono avere illuminazione artificiale e ventilazione forzata; le cucine solo ventilazione forzata.

Le cucine in nicchia (o in armadio) sono ammesse in locali dotati di illuminazione ed aerazione naturali.

F) Caratteristiche dei vani accessori e di servizio

I corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, e gabinetti ed i ripostigli, sono vani accessori e di servizio.

I valori minimi sono fissati come di seguito:

- bagno con più di due apparecchi e vasca, mq 4,00;
- bagno con più di due apparecchi e doccia, mq 3,00;
- gabinetto con meno di tre apparecchi senza vasca o piatto doccia, mq 2,50;

La larghezza minima é fissata in mt. 1,40 per le stanze da bagno e 1,10 per i gabinetti.

L'altezza minima é fissata in mt. 2,40 ed é riducibile a 2,10 per i disimpegni di superficie inferiore a mq 4,00, nonché per i ripostigli, depositi, cantine, autorimesse private.

I corridoi devono avere larghezza minima di mt. 1,10.

Le autorimesse non possono avere un'altezza superiore a mt. 2,40; l'altezza delle aree porticate degli edifici su pilotis non può essere inferiore a mt. 2,20 né superiore a mt. 2,40

G) Locali ad uso commerciale, laboratori artigianali, depositi e magazzini. I

locali ad uso commerciale debbono avere:

- altezza minima di mt. **3,00** (fatta eccezione per i locali esistenti nel centro storico), se situati al pianterreno, (quota pavimento-intradosso solaio, se con copertura piana, se la copertura é a volta l'altezza si misura all'intradosso della volta a 2/3 della monta);

– sotterranei e vespai ben aerati;

– vano di porta e vetrina o finestra all'aria aperta di superficie complessiva di almeno 1/6 della superficie in pianta del locale, con apertura e riscontro d'aria; adeguati sistemi di ventilazione nei locali aventi profondità superiore a mt. 7,00;

- disponibilità di almeno un gabinetto per esercizio;

- scarico regolare delle acque di rifiuto in collettori che non possano dare luogo a rigurgiti.

A parte tali requisiti, i locali ad uso commerciale debbono comunque rispondere alle prescrizioni stabilite dal R.D. n° 530/1927 nonché alle norme del DPR n° 547/1955.

I depositi ed i magazzini debbono essere ben aero-illuminati ed avere pareti ricoperte di intonaco civile.

In particolare i depositi o magazzini di derrate alimentari debbono avere le pareti imbiancate e ricoperte di una zoccolatura di altezza almeno 1,50 mt., di vernice, o altro materiale liscio e lavabile.

I pavimenti debbono essere di buon battuto di cemento, in piastrelle di cemento o altro materiale liscio, duro e compatto.

I depositi di derrate alimentari debbono essere, inoltre, dotati di canale scaricatore con sifone idraulico allacciato alla fognatura, per lo scarico delle acque di lavaggio dei locali.

A) Edifici industriali speciali.

Gli edifici industriali debbono ottenere il prescritto nullaosta dell'Ispettorato del Lavoro ed uniformarsi alle norme vigenti per la prevenzione degli infortuni (L. n° 51/1955 e DPR 547/1955).

Gli edifici industriali speciali debbono uniformarsi alle normative vigenti caso per caso.

ART. 59

Classificazione dei piani

Sono piani abitabili quelli in cui predominano, anche se in misura parziale, i locali di categoria A1, A2 e S1.

Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di categoria S2 e S3, anche se gli stessi sono interessati da limitate espansioni di locali di categoria A1 e A2, appartenenti a piani abitabili sovrastanti o sottostanti, a condizione che questi non eccedano 1/10 della superficie del piano.

ART. 60

Soffitta, mansarda e soppalco.

Soffitta in un edificio è il piano delimitato superiormente dal tetto e lateralmente dalle strutture di sostegno ed è utilizzata in genere come deposito. Si tratta di un vano da computare ai fini volumetrici, la cui superficie coperta, cumulata, nel caso di edifici realizzati, con quella dei vani similari preesistenti, non deve superare il 20% dell'intera superficie del lastrico solare di pertinenza, il quale viene definito quale copertura di un volume edilizio delimitato da pareti verticali da essa emergenti.

La mansarda è l'ultimo piano abitabile di un edificio, ricavato sopra il piano di imposta e nella sagoma del tetto il quale assume, allo scopo, un'idonea forma trapezoidale. Essa viene adeguatamente finestrata nelle falde più inclinate onde illuminare ed aerare i vani abitabili coperti dal tetto. E' computata ai fini volumetrici ed