

## **Articolo 77 Specificazioni sui requisiti e sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale**

### **77.1 Caratteri delle unità immobiliari: altezza interna dei locali**

1. Ai fini del presente regolamento è definita altezza interna di un locale la distanza tra pavimento finito e soffitto finito, misurata in metri [m] sulla perpendicolare ad entrambe le superfici; nel caso di solai nervati, l'altezza interna è misurata "**sottotavolato**".

2. Nel caso in cui il soffitto non presenti andamento orizzontale o il locale sia articolato in parti a differenti sezioni verticali, la misura dell'altezza interna si ottiene, convenzionalmente, dividendo il volume del locale per l'area netta del pavimento ricavata escludendo le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre, fino ad una profondità massima di 0,50 m.

3. La misura minima dell'altezza interna dei locali adibiti ad abitazione e dei vani accessori è fissata dalle vigenti leggi statali e, per quanto in esse specificamente disposto, dai regolamenti edilizi comunali, con le seguenti integrazioni:

-l'altezza media interna utile dei negozi è fissata in mt.3;

-l'altezza media interna utile di locali abitabili con soffitto non orizzontale è fissata in mt.2,50. I locali stessi devono avere altezza minima assoluta non inferiore a mt 1,80.

Nel caso di risanamento o ristrutturazione anche parziale di edifici principali preesistenti, con esclusione delle pertinenze staccate, qualora si sia dimostrata, previo parere del responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, l'impossibilità di modifica di strutture esistenti e risulti altresì, previo parere del responsabile del Servizio di Igiene Pubblica, che le opere progettate apportano comunque migliorie igieniche e risanamento, possono essere consentite dall'Autorità comunale soluzioni anche in deroga alle norme del presente Regolamento.

Inoltre, in considerazione della particolare tipologia costruttiva di edifici esistenti utilizzati a scopi commerciali, per l'artigianato di servizio, o abitativi e delle caratteristiche storiche ed artistiche dell'edificio, è ammesso in fase di ristrutturazione integrale o di variazione di destinazione d'uso, che l'altezza minima di solai orizzontali sia limitata a mt. 2,40 e che l'altezza massima delle volte non sia inferiore a mt. 2,40, a condizione che i locali stessi siano dotati, quando necessario, di mezzi ausiliari di ventilazione ed illuminazione ritenuti idonei dal responsabile del Servizio di Igiene pubblica.

Le opere progettate devono possibilmente migliorare (comunque tassativamente non peggiorare) il rapporto illuminazione/aerazione dei singoli locali.

3 bis. Nei locali sottotetto **degli immobili del patrimonio edilizio esistente alla data di approvazione del presente regolamento**, sono ammesse controsoffittature nella misura massima del 50% della superficie utile netta del piano.

**Per le nuove costruzioni e/o demolizioni con ricostruzione i controsoffitti nei locali sottotetto non costituiscono deroghe ai fini del conteggio del volume.**

4. Sono inoltre consentite misure minime dell'altezza interna inferiori a quelle prescritte dalle leggi statali:

a) per le nuove costruzioni, nei casi di:

- 1) ricostruzione di edificio di valore storico e/o artistico e/o ambientale, che deve necessariamente mantenere le caratteristiche originarie;
- 2) inserimento di nuovo edificio a completamento di costruzioni di valore storico e/o artistico e/o ambientale, disposte a cortina, per cui è richiesto l'allineamento con gli orizzontamenti contigui e preesistenti;
- 3) ampliamento di edificio di valore storico e/o artistico e/o ambientale, per cui è richiesto l'allineamento con gli orizzontamenti preesistenti;

b) per le costruzioni esistenti, nei casi di:

- 1) interventi edilizi volti al recupero di costruzioni in cui è in atto una funzione abitativa;
- 2) interventi edilizi volti al recupero di costruzioni in cui non è in atto una funzione abitativa, ma di valore storico e/o artistico e/o ambientale, per cui sia necessario il mantenimento delle caratteristiche originarie.

5. In tutti i casi menzionati ai commi precedenti, la Segnalazione Certificata di Agibilità è comunque subordinata al rispetto degli altri requisiti igienico sanitari prescritti dalle leggi vigenti o all'adozione di misure compensative indicate nel progetto, anche offerte dalle attuali tecnologie, giudicate idonee dal responsabile del servizio sanitario competente.

6. Ferme restando le prescrizioni di cui ai commi 2 e 3, nei locali di nuova costruzione destinati ad uso abitativo non è consentita, in alcun punto, una altezza tra pavimento e soffitto inferiore a 1,80 m..

## **77.2 Caratteri delle unità immobiliari: soppalchi**

1. La superficie dei soppalchi, di cui all'art. 24, ovvero la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio delimitato da pareti; la superficie netta del soppalco, anche se distribuita su più livelli, non può superare 2/3 della superficie netta del vano in cui esso è ricavato.

2. La realizzazione del soppalco è:

- a) soggetta alle ordinarie procedure autorizzative;
- b) consentita nel rispetto dei requisiti di illuminazione e ventilazione prescritti dalle leggi vigenti e, in caso di destinazione ad uso lavorativo, anche di tutte le specifiche norme che regolano l'attività esercitata,
- c) soggetta al rispetto delle altezze minime di cui all'art 77.1 c.3).

3. E' comunque richiesto il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) la parte superiore del soppalco deve essere munita di balaustra di altezza non inferiore a 1,00 m;
- b) l'altezza tra il pavimento finito del soppalco ed il punto più basso del soffitto finito deve risultare non inferiore a 2,00 m;
- c) l'altezza tra il pavimento del locale sottostante e il punto più basso dell'intradosso della struttura del soppalco deve risultare non inferiore a 2,20 m.

4. Il soppalco non è conteggiato nel numero dei piani ai sensi dell'articolo 25: come tale non ha effetto ai fini del computo del volume di cui all'articolo 19. La superficie