

## Disponibilità di spazi minimi

### ESIGENZE DA SODDISFARE

---

Gli spazi per attività principale e secondaria dell'organismo edilizio devono rispondere alle esigenze connesse allo svolgimento delle attività previste mediante un'adeguata distribuzione e dimensionamento dello spazio, tenuto conto:

- delle possibili sovrapposizioni e/o contemporaneità delle singole attività e dei movimenti che le persone devono compiere in relazione alle attività abitative o lavorative previste;
- della dotazione di attrezzature.

In particolare per la funzione residenziale devono essere prese in considerazione almeno le esigenze relative alle seguenti attività:

- |                                |                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| SPAZI PER ATTIVITÀ PRINCIPALI: | <ul style="list-style-type: none"><li>– riposo e sonno</li><li>– preparazione e consumo dei cibi</li><li>– soggiorno</li><li>– studio</li></ul>                                   |
| SPAZI PER ATTIVITÀ SECONDARIA: | <ul style="list-style-type: none"><li>– cura e igiene della persona</li><li>– guardaroba</li><li>– fruizione degli spazi aperti come ad esempio balconi, terrazze, ecc.</li></ul> |

### CAMPO DI APPLICAZIONE

---

Tutte le funzioni di cui all'art. 84 e tutti gli spazi dell'organismo edilizio e delle sue pertinenze.

Il requisito è articolato rispetto alla destinazione d'uso in:

- **RC 7.2.1:** FUNZIONE ABITATIVA (funzioni di cui all'art. 84, comma 4, lettera A e D, per quest'ultima limitatamente alla funzione abitativa)
- **RC 7.2.2:** TUTTE LE ALTRE FUNZIONI.

### LIVELLI DI PRESTAZIONE

---

## R.C.: 7.2.1- Funzione abitativa

---

### INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE E INTERVENTI DI CUI AL 1° COMMA DELL'ART. 87

ALTEZZA UTILE (Hu), ALTEZZA VIRTUALE<sup>1</sup>

L'altezza utile o virtuale degli spazi è una caratteristica dimensionale correlata alla disponibilità di adeguate cubature d'aria (volume utile - Vu).

Nel caso di soffitti orizzontali si fa riferimento all'altezza utile (Hu).

---

<sup>1</sup> Entrambe definite al punto g.1 dell'art.2 del presente R.E.

Nel caso di soffitti non orizzontali si fa riferimento all'altezza virtuale e non vanno computate nella superficie del locale<sup>2</sup> o nel volume utile le parti dello spazio aventi altezza minima inferiore a m 1,80. Tali parti, pur potendo non essere chiuse con opere murarie o arredi fissi (soprattutto se interessate da superfici ventilanti o illuminanti) devono essere opportunamente evidenziate negli elaborati di progetto, al fine di verificare la compatibilità della superficie e della forma residua dello spazio (stanza) con lo svolgimento delle attività previste.

Valori minimi previsti:

- m 2,40 per spazi chiusi per attività secondaria; per spazi chiusi di pertinenza dell'organismo edilizio, comprese le autorimesse ad uso privato<sup>3</sup>; per i soppalchi relativamente all'altezza delle parti sovrastanti e sottostanti. Sono esclusi gli spazi per salette condominiali o per locali assimilabili;
- m 2.70<sup>4</sup> per gli spazi chiusi per attività principale, per gli spazi chiusi di circolazione e collegamento riferiti sia alla singola unità immobiliare che comuni a più unità immobiliari e per le salette condominiali o per locali assimilabili.

**Non è consentito l'uso abitativo di locali interrati o seminterrati (vedi definizioni all'art.2 del presente RE).<sup>5</sup>**

#### SUPERFICI E VOLUMI

Gli spazi per attività principale e secondaria degli alloggi devono rispondere per forma e dimensione alle esigenze funzionali, rispettando in particolare le superfici minime indicate dalla vigente normativa<sup>6</sup> e le esigenze di utenti con impedita o ridotta capacità motoria o sensoriale, qualora si tratti di spazi accessibili o visitabili (si veda R.C.7.2).

Ogni locale adibito ad attività principale deve avere una superficie non inferiore a m<sup>2</sup> 9. **Tutte le unità abitative devono avere una camera da letto con superficie maggiore o uguale a m<sup>2</sup> 14.**

E' ammessa la realizzazione di cucine in nicchia o di zone cottura purché realizzate in superficie aggiuntiva a quella minima per lo spazio soggiorno (m<sup>2</sup> 14) e purché sia rispettato il R.C.3.10.1.

**Tutti gli alloggi, compresi i monolocali, dovranno essere dotati di almeno una stanza da bagno direttamente illuminata e ventilata dall'esterno completa di WC, lavabo, bidet, vasca da bagno o doccia con parametri di ventilazione e illuminazione naturali pari ad almeno 1/12 della superficie utile con un minimo di 0,6 m<sup>2</sup>.**

**Qualora la superficie sia inferiore a m<sup>2</sup> 4,50 con un lato minimo di m 0,9 dovrà essere allegata scheda di arredabilità che illustri la composizione e la disposizione degli impianti idrosanitari installati.**

**Il disimpegno, quando previsto, dovrà avere una superficie minima di m<sup>2</sup> 1,20 con lato minore di almeno m 0,9, fatto salvo quanto previsto dalla Legge 13/89.**

**Ulteriori servizi igienici dovranno avere superficie non inferiore a m<sup>2</sup> 1,20 con lato minore non inferiore a m 0,9 e disimpegno di almeno pari dimensioni se aperti su vani adibiti ad attività principali.**

**Oltre al primo bagno con le caratteristiche di cui ai commi precedenti, ulteriori servizi igienici possono essere privi di illuminazione naturale; in tal caso dovrà essere comunque assicurato un ricambio**

<sup>2</sup> Ai fini del rispetto delle superfici minime richiamate al punto successivo.

<sup>3</sup> Da dimensionare anche nel rispetto della normativa per la prevenzione degli incendi.

<sup>4</sup> vedi DM 5/7/1975 art. 1; vedi anche il DM 9/6/1999 e l'art.43 della L 457/78.

<sup>5</sup> Vedi definizioni all'art. 2 del presente Regolamento punti f4 ed f5.

<sup>6</sup> Il punto 2 del D.M.5.7.1975 indica che "Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq 9 se per una persona e di m<sup>2</sup>14

d'aria non inferiore a 10 volumi/ora temporizzato ad almeno tre minuti dopo lo spegnimento dell'illuminazione interna e con espulsione all'esterno.

**I servizi igienici non possono avere accesso da locali adibito ad attività principale se non attraverso un antibagno o un disimpegno.**

**Nelle unità edilizie con più servizi igienici è ammesso l'accesso diretto al secondo bagno dalla camera da letto.**

**I servizi igienici dovranno avere pavimenti e pareti rivestiti di materiale impermeabile e facilmente lavabile fino ad un'altezza da terra di almeno m. 2,00.**

Ogni alloggio monolocale, per una persona, deve avere una superficie utile (Su)<sup>7</sup> minima pari a m<sup>2</sup> 28, nel caso di spazi con soffitti non orizzontali il volume utile (Vu)<sup>8</sup> minimo è di m<sup>3</sup> 76.

Nel caso di alloggio monolocale per due persone la superficie utile minima è di m<sup>2</sup> 38.

**Non può essere computata, ai fini della determinazione della superficie minima prevista per gli alloggi monolocale, la superficie utile del soppalco.**

**La superficie dei soppalchi non deve eccedere 1/3 del locale.**

#### **INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE DI CUI AL 3° COMMA DELL'ART. 87**

Per gli interventi che mantengono la destinazione d'uso è consentito conservare le esistenti altezze utili o virtuali, anche se inferiori alle altezze utili o virtuali stabilite al punto precedente, qualora non s'intervenga sulle strutture orizzontali e/o<sup>9</sup> non sia possibile adeguare le altezze esistenti dei vani per vincoli oggettivi<sup>10</sup>. Nel caso di recupero abitativo di spazi diversamente destinati si applicano i livelli richiesti per le nuove costruzioni (in quanto cambio d'uso, salvo diverse disposizioni delle normative vigenti) .<sup>11</sup>

**Negli edifici destinati in prevalenza a residenza dotati di sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della legge regionale n° 11/98 potranno essere rispettati i seguenti parametri:**

- l'altezza media di m 2,40 per i locali adibiti ad abitazione e di m 2,20 per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, bagni, e rispostigli. L'altezza utile media è calcolata dividendo il volume utile della parte di sottotetto la cui altezza superi m 1,80 per la superficie utile relativa;
- il rapporto illuminante, se in falda, pari o superiore a 1/16.

**Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti dovranno avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenze delle falde, fermo restando il rispetto del vincolo edilizio eventualmente previsto in PRG relativamente agli aspetti paesaggistici, ambientali e monumentali dell'edificio oggetto d'intervento.**

se per due persone. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno m<sup>2</sup> 14.”

<sup>7</sup> Definita come al punto a.1 dell'art.2 del presente R.E.

<sup>8</sup> Definito come al punto i.1 dell'art.2 del presente R.E.

<sup>9</sup> Sempre che non si tratti di interventi di ristrutturazione ricadenti nella casistica del primo comma dell'art.91 del presente RE, nel qual caso si applicano i disposti del DM della Sanità del 9/6/99 che non consente di derogare ai limiti di altezza di cui al DM 27/5/75, se non nelle zone montane.

<sup>10</sup> Per vincoli oggettivi s'intendono quelli ex L1089/1939, ex L.1497/1939, vincoli di PRG al restauro scientifico o al restauro e risanamento conservativo ovvero vincoli di salvaguardia dell'unitarietà dei prospetti ai sensi dell'art.36 della LR 47/1978 e s.m. Per l'agriturismo è consentito derogare ai limiti di altezza delle norme vigenti ( L.R. 26/94 ).

<sup>11</sup> Nelle parti del territorio comunale e per le tipologie edilizie nelle quali il Comune concede l'applicazione della L.R. 11/98, subordinatamente alle condizioni fissate dall. art. \_\_\_\_\_ del presente R.E., per il recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 11/98 è possibile stabilire limiti di altezza diversi, purchè nel rispetto dei minimi fissati dalla medesima L.R. 11/98 .

Per l'agriturismo è consentito derogare ai limiti di altezza delle norme vigenti ( L.R. 26/94 ).

ALLEGATO <b>A / 1</b>	FAMIGLIA <b>7</b>	REQUISITO COGENTE: <b>7.2</b>	AGGIORNATO AL: 20/12/1999	
-----------------------	-------------------	-------------------------------	------------------------------	--

**Non sono ammessi interventi di recupero di spazi per attività principale con altezza utile o virtuale inferiore a m 2.40 o secondaria con altezza utile o virtuale inferiore a m 2.20 <sup>12</sup>.**

La realizzazione di soppalchi è ammessa quando:

- **la proiezione della superficie utile del soppalco sul locale sottostante non eccede un terzo della superficie utile dello stesso;**
- **nel caso di soffitti orizzontali, l'altezza utile è  $\geq$  m 2.40 ;**
- **nel caso di soffitti inclinati, l'altezza minima è  $\geq$  m 1.80 e l'altezza virtuale è  $\geq$  m 2.40;**
- lo spazio occupato dallo stesso è aperto sullo spazio sottostante<sup>13</sup> ,
- l'altezza utile o l'altezza virtuale della parte dello spazio non soppalcato è  $\geq$  a m 2.70 ;
- lo spazio in cui deve essere realizzato il soppalco è dotato del livello di prestazione richiesto nei requisiti relativi all'illuminazione naturale e alla ventilazione <sup>14</sup>.

L'AUTORIMESSA, di capacità inferiore a 9 autovetture, è ammessa quando:

- l'altezza utile è  $\geq$  m 2.00 ;
- è rispettata la normativa per la prevenzione degli incendi <sup>15</sup>.

## **R.C.: 7.2.2 - Tutte le altre funzioni.**

### **INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE E INTERVENTI DI CUI AL 1°COMMA DELL'ART. 87**

Gli spazi devono rispondere per forma e dimensioni a esigenze funzionali, rispettare i minimi funzionali di seguito specificati, le prescrizioni dimensionali definite dalla normativa igienico-sanitaria vigente<sup>16</sup> .

ALTEZZA UTILE (Hu), ALTEZZA VIRTUALE <sup>17</sup>

**Fermo restando quanto indicato al 3° comma art. 86**, sono dimensionate in relazione alle specifiche attività lavorative da svolgere, ma non devono essere inferiori a :

- m 2.70 per gli spazi principali destinati ad ufficio o ad aziende commerciali<sup>18</sup> e per gli spazi per attività secondaria assimilabili a mensa, ambulatorio, archivio con permanenza di persone (vedi schema di scomposizione del sistema ambientale nella parte V del presente RE), gli spogliatoi;
- m 3.00 per gli spazi per attività principale diversi dai precedenti;
- m 2.40 per gli spazi di circolazione e collegamento, per i bagni, i ripostigli, gli archivi senza permanenza di persone, ecc.

SUPERFICI E VOLUMI

**Gli spazi chiusi per attività principali di tipo lavorativo vanno dimensionati in relazione allo specifico tipo di lavoro da svolgere, nel rispetto della normativa sull'igiene e sicurezza dei luoghi di lavoro (con un minimo di m<sup>2</sup> 14; la superficie degli spazi adibiti ad ufficio non deve essere inferiore m<sup>2</sup> 6 per addetto con un minimo di m<sup>2</sup> 9 .**

<sup>12</sup> vedi anche l'art.81 del presente R.E.

<sup>13</sup> In tal caso dovrà essere garantito contestualmente anche il rispetto del RC 4.1 - SICUREZZA CONTRO LE CADUTE .

<sup>14</sup> Si veda RC 3.6 - ILLUMINAMENTO NATURALE e il RC 3.10 - VENTILAZIONE.

<sup>15</sup> veda il R.C.2.1

<sup>16</sup> Particolari indicazioni sul modo di realizzare gli spazi e sui materiali e accorgimenti da usare sono contenute nella normativa vigente relative l'igiene e alla sicurezza dei luoghi di lavoro. Si ricorda che influiscono contemporaneamente anche altri requisiti del presente regolamento edilizio.

<sup>17</sup> Entrambe definite al punto g.1 dell'art.2 del presente R.E.

<sup>18</sup> Vedi D.Lgs.19.3.1996, n.242, art.16.

ALLEGATO <b>A / 1</b>	FAMIGLIA <b>7</b>	REQUISITO COGENTE: <b>7.2</b>	AGGIORNATO AL: 20/12/1999	
-----------------------	-------------------	-------------------------------	------------------------------	--

**I SERVIZI IGIENICI, in particolare, dovranno avere superficie utile  $\geq m^2$  1.2, con lato minore non inferiore a m 0.9 oltre a possedere le caratteristiche indicate nel successivo requisito R.C.7.3.2<sup>19</sup> .**

**Quando l'accesso avviene da un locale adibito ad attività principale, da locali mensa o spogliatoio i servizi igienici dovranno essere accessibili attraverso un antibagno . Dovranno in ogni caso essere presenti wc con accesso indipendente dagli spogliatoi . I wc dovranno essere separati a tutta altezza fra di loro e rispetto all'antibagno, eventualmente anche con sopra luce fisso .**

**LE DOCCE dovranno avere superficie minima di  $m^2$  1.60 comprensiva dello spazio necessario per rivestirsi .**

**I REFETTORI dovranno avere superficie minima di  $m^2$  1,2 per addetto con un minimo di  $m^2$  6 per i primi 3 addetti.**

**GLI SPOGLIATOI dovranno avere superficie minima di  $m^2$  1,2 per addetto con un minimo di  $m^2$  6 per i primi 3 addetti.**

**INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE DI CUI AL 3°COMMA DELL'ART. 87**

Il requisito si ritiene soddisfatto quando sono presenti le caratteristiche indicate al punto precedente, una volta valutato quanto disposto dal 3°comma dell'art. 87. Negli interventi senza cambio della destinazione d'uso possono essere mantenute altezze e superfici esistenti, qualora non in contrasto con la vigente normativa sulla salute nei luoghi di lavoro<sup>20</sup>.

<sup>19</sup> Vedere il RC 7.3 - CARATTERISTICHE E DOTAZIONI IMPIANTISTICHE DEGLI SPAZI.

<sup>20</sup> Vanno tenute presenti le possibilità di deroga offerte dal D.Lgs.19.3.1996, n.242, art.15.