

# **TESTO COORDINATO DELLE NORME DI PSC-POC-RUE STRALCIO**

#### **ART. 15.4 - DISCIPLINA DELLE AREE SOGGETTE A NORMA DIFFUSA (RUE)**

1. Le trasformazioni ricadenti in aree soggette a normativa diffusa devono rispettare le destinazioni d'uso edilizie, i limiti quantitativi e i requisiti qualitativi prescritti dal RUE per l'area stessa.
2. La potenzialità edificatoria di ciascun immobile a destinazione residenziale, produttiva o terziaria, oggetto di trasformazione corrisponde al prodotto dell'indice di edificabilità fondiaria moltiplicato per la superficie fondiaria espressa in ettari. Tale prodotto deve essere arrotondato all'intero più vicino.  
Il calcolo della potenzialità edificatoria va riferito all'assetto fondiario esistente al momento della presentazione della domanda di trasformazione di ciascun immobile.  
Nel caso di cessione di aree per parcheggi pubblici ai sensi dell'art. 24.4 comma 6, per gli interventi di trasformazione degli immobili che intervengano successivamente a detta cessione, il calcolo della potenzialità edificatoria va riferito al lotto al lordo delle aree cedute come sopra. Nel caso di lotti derivanti dall'attuazione di un PUA, gli interventi di trasformazione devono tenere conto della dotazione di parcheggi *pubblici* già realizzata nell'ambito del piano originario, *proporzionalmente alla superficie fondiaria interessata*.  
L'avvenuto raggiungimento del limite massimo di potenzialità edificatoria su ciascun lotto ne esclude ogni ulteriore applicazione, anche se successivamente l'immobile sia stato frazionato o siano avvenuti passaggi di proprietà.

#### **ART. 15.6 - MODALITÀ DI APPLICAZIONE DELLE NORME DI AREA ELEMENTARE (POC - RUE)**

1. Ai fini della computo delle abitazioni, della superficie utile e delle superfici fondiarie valgono le definizioni del Capo XIX delle presenti norme.
2. Nella formazione di strumenti urbanistici attuativi nei quali sia prevista la realizzazione di nuove edificazioni, in tutto o in parte residenziali, la superficie utile media per abitazione, relativa a tali nuove edificazioni, non deve essere inferiore a 75 mq così come definiti all'art. 3 del D.M. 10 maggio 1977 n. 801, salvo che il POC o il RUE dispongano diversamente.
3. Nell'abitazione può essere creato uno spazio disimpegnato in grado di assicurare sufficienti livelli di autonomia alle persone adulte o anziane conviventi con il capofamiglia. La superficie utile massima di tale spazio è di 38 mq. Detto spazio non può avere accesso autonomo dall'esterno; deve essere distribuito al massimo in due vani abitabili e deve essere dotato di un servizio igienico a suo uso esclusivo. Non può assumere identificativo toponomastico (interno) autonomo, né usufruire di autonomo allacciamento ai servizi a rete. Nel titolo abilitativo edilizio deve essere specificato che lo spazio in questione costituisce ambito autonomo all'interno di un'unica unità immobiliare che non potrà pertanto essere suddivisa in due distinte abitazioni.
4. Negli interventi edilizi diretti e in quelli con permesso di costruire convenzionato, ad esclusione di quelli assoggettati a disciplina confermativa e alle tipologie uni e bifamigliari, qualora le abitazioni realizzate superino la superficie utile di 150 mq, ognuna viene considerata come due o più abitazioni (una abitazione ogni 150 mq più una ulteriore abitazione anche quando il residuo sia inferiore a 150 mq), al solo fine del calcolo della potenzialità edificatoria. Tale limitazione non si applica agli interventi sull'esistente, alla data del 19/3/2007, a parità di superficie utile e numero di abitazioni.

5. Negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione di cui all'art. 22.12, comma 4 e di sostituzione edilizia la somma delle superfici degli spazi chiusi di stretta pertinenza dell'abitazione, di seguito elencati, non deve superare il 50% della superficie utile della singola abitazione:
- a cantine,
  - b soffitte,
  - c autorimesse eccedenti la dotazione obbligatoria di cui agli artt. 24.4 e 24.7 delle presenti norme,
  - d la parte delle autorimesse costituenti la dotazione obbligatoria di cui agli artt. 24.4 e 24.7 delle presenti norme eccedente i mq 18 di superficie.

Il limite di cui sopra è fissato nel 75% per le tipologie di edifici a schiera e nel 100% per le tipologie di edifici uni e bifamiliari.

6. Le abitazioni di custodia per il personale addetto alla sorveglianza di edifici o complessi produttivi o di servizi, ove le esigenze gestionali ne rendano indispensabile la presenza continuativa, non concorrono al computo dei limiti di potenzialità edificatoria per residenza definiti dal PSC.
7. A servizio delle abitazioni possono essere realizzate cantine (C/2) ed autorimesse (C/6), comunque prive dei requisiti di abitabilità, in ragione di una per abitazione, anche se non esplicitamente previste da POC o RUE. Sono inoltre ammesse unità immobiliari destinate alla categoria d'uso E/3 - costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche.
8. Le destinazioni d'uso funzionali, ove non specificamente previste dalle norme relative alla zona, sono attribuite alle superfici inedificate quando vengano realizzati gli interventi di trasformazione edilizia o dell'uso delle costruzioni di cui costituiscono pertinenze.
9. I trasferimenti di potenzialità edificatoria tra aree elementari, sono consentiti esclusivamente in questi casi:
- a quando siano espressamente previsti da disposizione di RUE o di POC, a seconda che si tratti o meno di intervento diretto;
  - b quando avvengano tra aree elementari contigue per industria collocate in ambito produttivo.

I proprietari degli immobili interessati dovranno stipulare, tra loro, un atto di cessione della potenzialità edificatoria in forma idonea alla trascrizione nei pubblici registri immobiliari, ai sensi dell'art. 2643, comma 1, n. 2bis, del Codice Civile, come introdotto dal Decreto Legge 13 maggio 2011, n. 70 convertito dalla Legge 12 luglio 2011, n. 160, da recepire nei titoli abilitativi edilizi.

10. Nelle aree elementari nelle quali è ammessa la destinazione A/0, le abitazioni dotate di abitabilità da almeno 5 anni e la cui superficie utile sia superiore a 150 mq possono essere frazionate, un'unica volta, in due unità immobiliari, anche qualora ciò non sia consentito dalla Normativa di area elementare. Tale frazionamento è consentito a condizione che:
- a sia corrisposto l'importo di monetizzazione di cui all'art. 14.1 delle presenti norme all'atto della presentazione o del rilascio del titolo abilitativo edilizio che consente il frazionamento;
  - b sia reperito un posto auto, ai sensi dell'art. 24.3 delle presenti norme, ad una distanza pedonale massima di 350 ml dall'ingresso dell'abitazione, da asservire alla nuova abitazione, con apposito atto trascritto e registrato. Esso non deve già costituire dotazione obbligatoria di altra unità immobiliare e comunque va garantita la dotazione minima di un posto auto per abitazione esistente.

11. Negli edifici industriali e artigianali, l'utilizzo proprio e autonomo di locali, spazi, unità immobiliari collegati all'attività produttiva, quali ad esempio abitazione di custodia, uffici, sale mostre, è ammesso, senza che ciò configuri modifiche alla destinazione d'uso edilizia e senza necessità di correlazione all'attività produttiva prevalente, a condizione che detti usi siano legittimati, ai sensi dell'art. 20.0, comma 5, delle presenti norme.

L'insediamento dei relativi usi ed attività deve avvenire senza la necessità di realizzare opere edilizie diverse dalla manutenzione straordinaria di cui all'art. 31.4bis, comma 1, lett. a) e senza necessità di reperimento della dotazione obbligatoria di parcheggi di cui all'art. 24.4 delle presenti norme.

#### **ART. 19.21 - DEFINIZIONI PARTICOLARI (RUE)**

1. Altana. Si definisce altana una loggia rialzata al di sopra del tetto, a guisa di torretta.
2. Androne. Si definisce androne una galleria, posta al pianterreno di un edificio, che collega l'ingresso con il cortile.
3. Balcone. Si definisce balcone l'elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni
4. Ballatoio. Si definisce ballatoio un elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione (per esempio tra varie unità immobiliari), munito di ringhiera o parapetto.
5. Chiosco. Si definisce chiosco un piccolo padiglione indipendente, con funzioni particolari, avente il perimetro aperto.
6. Galleria. Si definisce galleria un ambiente coperto, con funzioni di comunicazione o di passaggio, aperto alle estremità.
7. Gazebo. Si definisce gazebo un chiosco da giardino, aperto sui lati, di superficie non superiore a mq 10.
8. Soppresso.
9. Loggia o loggiato. Si definisce loggia o loggiato lo spazio praticabile coperto, ricompreso entro la sagoma plani volumetrica dell'edificio, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.
10. Lastrico solare. Si definisce lastrico solare lo spazio scoperto e praticabile sulla copertura piana di un edificio o su una sua porzione.
11. Pensilina. Si definisce pensilina la copertura in aggetto dalle pareti esterne di un edificio, realizzata con materiali durevoli al fine di proteggere persone o cose.
12. Pergolato. Si definisce pergolato una struttura autoportante, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, atta a consentire il sostegno del verde rampicante e utilizzata in spazi aperti a fini di ombreggiamento. Sul pergolato non sono ammesse coperture impermeabili.
13. Portico/Porticato. Si definisce portico / porticato lo spazio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto almeno su due lati verso i fronti esterni dell'edificio.

14. Pro servizi. Si definiscono proservizi le strutture edilizie isolate, tra cui i bassocomodi tipici delle zone rurali, comprendenti sia i servizi all'abitazione quali cantina, forno, legnaia, eccetera, sia piccoli allevamenti per autoconsumo, quali porcile, pollaio, eccetera, di altezza utile inferiore a m. 2,50 per piano.
15. Serra solare o bioclimatica. Si definisce serra solare o bioclimatica lo spazio, addossato o integrato all'edificio, ottenuto anche mediante la chiusura con vetrata completamente trasparente (fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto) di logge, terrazze o intercapedini, finalizzato unicamente al risparmio energetico e conforme alle seguenti prescrizioni:
- a deve essere progettato in modo armonico con l'organismo edilizio e addossato o integrato alle facciate con esposizione sud  $\pm 45^\circ$ ;
  - b deve essere apribile ed ombreggiabile (cioè dotato di opportune schermature mobili o rimovibili) per evitare il surriscaldamento estivo;
  - c deve rispettare quanto previsto in materia di distanze dai confini e tra edifici, *senza riduzioni*;
  - d non deve determinare nuovi locali riscaldati o comunque locali atti a consentire la presenza continuativa di persone (locali di abitazione permanente o temporanea, luoghi di lavoro, ecc.);
  - e La superficie *netta* della serra solare, in ogni caso, non potrà eccedere il 10% della superficie utile dell'edificio o dell'unità immobiliare a servizio della quale viene realizzata;
  - f i locali retrostanti devono mantenere il prescritto rapporto di illuminazione e aerazione naturali;
  - g nelle nuove costruzioni i diversi componenti l'edificio, indipendentemente dalla presenza della serra solare, devono comunque rispettare i requisiti previsti dalla normativa in materia di efficienza energetica.
- Le serre solari così definite, si considerano vani tecnici e sono pertanto escluse dal computo della superficie utile ed accessoria.
- La relazione e gli elaborati tecnici devono:
- h certificare la specifica finalità del risparmio energetico valutando il guadagno energetico, calcolato secondo le vigenti norme UNI EN ISO, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno energetico si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza ( $Q_0$ ) e quella dispersa in presenza della serra solare ( $Q$ ). Deve essere pertanto verificato:  $(Q_0 - Q)/Q_0 > 25\%$ ;
  - i esplicitare, anche attraverso schemi grafici, il comportamento del sistema nelle diverse configurazioni (estiva, invernale, notturna, diurna).
16. Terrazza. Si definisce terrazza lo spazio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.
17. Tetto verde. Si definisce tetto verde una copertura continua dotata di un sistema che utilizza specie vegetali in grado di adattarsi e svilupparsi nelle condizioni ambientali caratteristiche della copertura di un edificio. Tale copertura è realizzata tramite un sistema strutturale che prevede in particolare uno strato colturale opportuno sul quale radificano associazioni di specie vegetali, con minimi interventi di manutenzione (coperture a verde estensivo), o con interventi di manutenzione media e alta (coperture a verde intensivo).
18. Tettoia. Si definisce tettoia la copertura di uno spazio aperto sostenuta da una struttura a elementi puntiformi, con funzione di deposito, ricovero, stoccaggio e, negli usi abitativi, per la fruizione protetta di spazi pertinenziali.

19. Veranda. Si definisce veranda uno spazio praticabile coperto, avente le medesime caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, ma chiuso sui lati da superfici vetrate o comunque trasparenti e impermeabili.
20. Pozzo. Si intende tutti i pozzi privati utilizzati per il prelievo di acqua dal sottosuolo sia per "uso domestico" che "extra-domestico".

## **ART. 19.22 - SUPERFICIE UTILE (RUE)**

1. La superficie utile (Su) è la superficie di pavimento di tutti i locali di una unità immobiliare, al netto delle superfici definite nella superficie accessoria (Sa), e comunque escluse le murature, i pilastri, i tramezzi, gli sguinci, i vani di porte e finestre, le logge, i balconi e le eventuali scale interne.

Ai fini dell'agibilità, i locali computati come superficie utile devono comunque presentare i requisiti igienico sanitari, richiesti dalla normativa vigente a seconda dell'uso cui sono destinati.

La superficie utile di una unità edilizia è data dalla somma delle superfici utili delle singole unità immobiliari che la compongono.

Si computano nella superficie utile:

- a i sottotetti con accesso diretto da una unità immobiliare, che rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR 11/1998.

Per gli immobili con destinazione d'uso non residenziale si computano altresì nella superficie utile:

- b i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici e archivi;
- c le autorimesse, quando costituiscano strumento essenziale dell'attività economica (autonoleggi, attività di trasporto e assimilati).

2. Modalità applicative:

- a per le unità immobiliari aventi destinazione A/0, A/10, B1/2/4/5/6, C/1, D/4/5/6/8, la conversione in volume lordo della superficie utile, si effettua moltiplicandola per il coefficiente 10/3;
- b ai fini dell'applicazione degli indici di edificabilità territoriale e fondiaria e della potenzialità edificatoria, nelle unità immobiliari aventi le destinazioni C/2/3/6, D/1/2/3/7, la superficie utile indicata nelle norme di area elementare, corrisponde alla superficie lorda;
- c per le unità immobiliari aventi le destinazioni C/2/3/6, D/1/2/3/7, la conversione in volume lordo della superficie lorda, si effettua moltiplicandola per il coefficiente 4,5;
- d si intendono inclusi, tra i locali destinati al personale di servizio e di custodia anche le abitazioni di custodia di cui agli art. 16.2 comma 4, 16.4 comma 3 e 16.8 comma 3.
- e *per le unità immobiliari aventi destinazione C/2/3/6, D/1/2/3/7 sono fatte salve le superfici realizzate secondo le modalità di calcolo previste precedentemente alla data del 19/12/2013; le superfici residue saranno calcolate secondo le modalità introdotte successivamente alla data suddetta.*

3. Soppresso.
4. Soppresso.

5. Soppresso.
6. Soppresso.
7. Soppresso.

#### **ART. 19.24 - SUPERFICIE ACCESSORIA (RUE)**

1. La superficie accessoria (Sa) è la superficie di pavimento degli spazi di una unità edilizia o di una unità immobiliare aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso dell'unità stessa, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.  
Nel caso di vani coperti, si computano le parti con altezza utile uguale o maggiore a m 1,80.
2. Per tutte le funzioni si computano, in via esemplificativa, nella superficie accessoria:
  - a spazi aperti (coperti o scoperti), quali portici e gallerie pedonali (se non gravati da servitù di uso pubblico), ballatoi, logge, balconi e terrazze;
  - b le tettoie con profondità superiore a m 1,50;
  - c i sottotetti che hanno accesso diretto da una unità immobiliare ma non rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR n. 11/1998;
  - d i sottotetti che hanno accesso dalle parti comuni di una unità edilizia, per la porzione con altezza utile maggiore o uguale a m 1,80;
  - e le autorimesse e i posti auto coperti;
  - f i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
  - g le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi (di accesso alle abitazioni o alle cantine), esclusi gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali.
3. Modalità applicative:
  - a i limiti massimi di superficie accessoria relativa a soffitte, cantine, autorimesse eccedenti la dotazione obbligatoria e autorimesse obbligatorie eccedenti i 18 mq di superficie, sono specificati all'articolo 15.6 comma 5;
  - b ai fini del calcolo del contributo di costruzione si applica quanto previsto dalle delibere di cui all'art. 31.31;
  - c *gli interventi che trasformano gli spazi di cui al comma 2 lettere a e b in spazi chiusi, formano un volume del quale è necessario verificare il rispetto delle distanze dal confine di proprietà e della visuale libera. Tali interventi sono soggetti a titolo edilizio e non sono onerosi.*
4. Soppresso.

#### **ART. 26.3 – INSTALLAZIONE DI INFRASTRUTTURE ELETTRICHE PER LA RICARICA DEI VEICOLI (RUE)**

1. *In attuazione dell'art. 4, commi 1-bis e seguenti, del DPR 6 giugno 2001, n. 380, a decorrere dal 1° giugno 2014, negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia di edifici ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a mq 500 devono essere*

*realizzate infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali (privati obbligatori) o no.*

2. *Per ciascun spazio di cui sopra dovranno essere predisposte le necessarie canalizzazioni atte a contenere i cavi per il trasporto dell'energia.*
3. *Le disposizioni di cui sopra non si applicano agli immobili di proprietà delle amministrazioni pubbliche.*

#### **ART. 34.5 - TOLLERANZA ESECUTIVA NELLE MISURAZIONI (RUE)**

1. *La tolleranza è definita dall'art. 19bis della L.R. 21/8/2004 n. 23.*
2. *Soppresso.*