

## **NORME INTEGRATIVE AL REGOLAMENTO EDILIZIO RELATIVE ALLA DISCIPLINA DELLA TIPOLOGIA EDILIZIA**

### **Articolo 1**

1. Nelle sub-zone **B1**, **B2**, le nuove unità immobiliari dovranno avere le seguenti caratteristiche tipologiche:
  - a) Nelle nuove costruzioni, comprese quelle derivanti dagli interventi di demolizione e ricostruzione, nei frazionamenti di unità immobiliari e nel mutamento di destinazione d'uso da servizi strettamente connessi alla residenza in residenziale di cui all'art. 11 della L.R. 23/1985, le unità immobiliari a destinazione residenziale dovranno avere la superficie minima utile di 70 mq;
  - b) Nei casi di cui alla lettera a), è ammessa la possibilità di realizzare unità immobiliari aventi superficie utile (*calcolata ai sensi del D.M. 10.05.1977*) compresa tra 45 e 70 mq, in ragione del 10% delle unità immobiliari previste dall'intervento. Qualora il numero di unità immobiliari previste dall'intervento risulti inferiore a 10 e comunque maggiore di 1, e pertanto risulterebbe inapplicabile la percentuale su indicata, potrà essere realizzata una sola unità immobiliare di superficie compresa tra 45 e 70 mq.
  - c) L'obbligo della superficie minima di 70 metri quadrati si applica anche ai piani attuativi convenzionati e particolareggiati ad eccezione dei piani aventi una normativa specifica che disciplina le superfici minime delle unità immobiliari.
  - d) E' ammesso il mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari aventi superficie utile inferiore a 70 mq nei casi in cui venga presentato congiuntamente ad una pratica edilizia che ne preveda l'accorpamento ad altra unità immobiliare, la cui fusione generi una nuova unità edilizia avente superficie utile minima di 70 mq.
  - e) E' ammesso il mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari aventi superficie utile inferiore a 70 mq nei casi in cui venga presentato congiuntamente a una pratica di ampliamento tale per cui si generi una nuova unità edilizia avente superficie utile minima di 70 mq; in tal caso il mutamento di destinazione d'uso si concretizza alla presentazione della comunicazione di fine lavori relativa alla pratica di ampliamento.
  - f) Il mutamento di destinazione d'uso da servizi strettamente connessi alla residenza in residenza è consentito a condizione che siano garantiti le aree per parcheggi privati previsti dall'articolo 15 quater della L.R. 23/1985.
  - g) Nelle subzone B1 e B2, ad esclusione delle aree ricomprese nel Centro Matrice, per le nuove costruzioni l'indice di copertura è pari al 45% della superficie del lotto a prescindere dalla destinazione residenziale o attrezzature, fermo restando che l'indice volumetrico rimane differenziato come previsto dall'attuale Normativa Edilizia rispettivamente in 2,10 mc/mq per residenza e 0,60 mc/mq per attrezzature e servizi connessi per la zona B1 e 1,75 mc/mq per residenza e 0,50 mc/mq per attrezzature e servizi connessi per la zona B2.
  - h) Le unità immobiliari originarie a seguito degli interventi edilizi indicati al comma 1 lettera a), inferiori a 45 mq, non potranno avere destinazione residenziale.
  - i) E' fatto salvo il pagamento del contributo di concessione relativo all'aumento del carico urbanistico a seguito degli interventi di mutamento di destinazione d'uso, se previsto dalle norme di settore e da specifici atti comunali.
2. Nelle sub-zone **C1**, **C2**, **C3**, **G1** e **F** le nuove unità immobiliari dovranno avere le seguenti caratteristiche tipologiche:
  - a) Nelle nuove costruzioni, comprese quelle derivanti dagli interventi di demolizione e ricostruzione, e nei frazionamenti di unità immobiliari (ad esclusione delle zone

- F), le unità immobiliari a destinazione residenziale dovranno avere la superficie minima utile di 70 mq;
- b) Nei casi di cui alla lettera a), è ammessa la possibilità di realizzare unità immobiliari aventi superficie utile (*calcolata ai sensi del D.M. 10.05.1977*) compresa tra 45 e 70 mq, in ragione del 10% delle unità immobiliari previste dall'intervento. Qualora il numero di unità immobiliari previste dall'intervento risulti inferiore a 10 e comunque maggiore di 1, e pertanto risulterebbe inapplicabile la percentuale su indicata, potrà essere realizzata una sola unità immobiliare di superficie compresa tra 45 e 70 mq.
  - c) L'obbligo della superficie minima di 70 metri quadrati si applica anche ai piani attuativi convenzionati ad eccezione dei piani aventi una normativa specifica che disciplina le superfici minime delle unità immobiliari.
  - d) Le unità immobiliari originarie a seguito degli interventi edilizi indicati alla lettera a), inferiori a 45 mq, non potranno avere destinazione residenziale.
  - e) E' fatto salvo il pagamento del contributo di concessione relativo all'aumento del carico urbanistico a seguito degli interventi di mutamento di destinazione d'uso, se previsto dalle norme di settore e da specifici atti comunali.
  - f) Nella zona F è vietato il frazionamento delle unità immobiliari, fatta salva la normativa specifica dei piani attuativi.
3. Si applicano le seguenti norme in materia igienico sanitaria:
- a) Ogni alloggio dovrà essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno 14 mq.
  - b) La superficie minima dei vani cucina dovrà essere pari a mq 4,00 con lato minimo di 1,80 metri.
  - c) L'angolo cottura, eventualmente annesso al locale di soggiorno, dovrà comunicare ampiamente con quest'ultimo e dovrà essere dotato di impianto di aspirazione forzata sui fornelli. In presenza di angolo cottura la superficie del locale di soggiorno non dovrà essere inferiore a 18 mq.
  - d) La superficie minima delle camere da letto dovrà essere di 9 mq se per una persona e di 14 mq se per due persone. Ogni alloggio dovrà essere dotato di almeno una camera doppia.
  - e) Per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno dovrà avere la superficie minima di 3,50 metri quadrati e dovrà essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.
  - f) L'altezza minima dei locali di abitazione è fissata in 2,70 metri riducibili a 2,40 metri per corridoi in genere, i bagni, e i ripostigli.
  - g) L'altezza computabile dei solai e delle murature perimetrali non dovrà essere inferiore a cm. 25, con esclusione delle pareti dotate di paramento lapideo di rivestimento.
  - h) L'altezza delle cantine dovrà essere minore di 2,40 metri.
  - i) Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegno, corridoi, vani scala, ripostigli, debbono fruire di illuminazione e ventilazione naturale diretta, realizzata tramite finestra apribile. L'ampiezza della superficie apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.
  - j) La stanza da bagno dovrà essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria di superficie minima pari a 0,20 metri quadrati o di impianto di aspirazione meccanica.
4. Fatto salvo quanto previsto dal D.M. della Sanità del 5 luglio 1975 le prescrizioni di cui al comma 3 non sono vincolanti nel caso di interventi da eseguirsi su immobili già esistenti all'interno del Piano Particolareggiato del Centro Matrice e per i quali non è consentita la demolizione con ricostruzione.