



COMUNE DI PIACENZA

DIREZIONE OPERATIVA RIQUALIFICAZIONE E SVILUPPO DEL TERRITORIO
SERVIZIO ATTIVITÀ PRODUTTIVE E EDILIZIA - U.O. SUEAP

Via Scalabrini 11 – 29121 Piacenza – P.I. 00229080338 - Tel. 0523.492271 – Fax 0523.49.2249
Email : edilizia@comune.piacenza.it - www.comune.piacenza.it
pec : suap@cert.comune.piacenza.it

Piacenza, 22 gennaio 2018



**AI TECNICI SERVIZIO ATTIVITA' PRODUTTIVE E
EDILIZIA – UO SUEAP**

**AI TECNICI DEL SERVIZIO PIANIFICAZIONE
URBANISTICA**

Oggetto: **Definizioni tecniche uniformi DGR 922/2017 – Determinazioni Dirigenziali n° 2149 del 22.12.2017 e n° 2217 del 29.12.2017 - RUE vigente approvato con DELIBERA DI C.C. N° 24 DEL 06.06.2016 esecutivo dal 29 giugno 2016.**

Applicazione

Con D.G.R. n° 922/2017 del 28.06.2017 è stato approvato l'Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia comprendente anche l'Allegato II Definizioni Tecniche Uniformi.

Entro 180 gg dall'entrata in vigore dell'atto suddetto (28 dicembre 2017) i Comuni dovevano recepire le nuove Definizioni Tecniche Urbanistiche di cui all'allegato II del documento regionale, in particolare le definizioni contrassegnate con asterisco, che comunque trascorso il termine, sarebbero state direttamente applicabili prevalendo su quelle comunali con esse incompatibili.

Con determinazioni Dirigenziali n° 2149/2018 e n° 2217/2017 si è preso atto della necessità di procedere all'applicazione delle definizioni tecniche uniformi (DTU) di cui all'allegato II alla DGR 922/2017.

Con le Determinazioni suddette nel recepire le DTU che vanno quindi a modificare automaticamente il RUE vigente, al fine di non modificare la capacità edificatoria prevista dal PSC o dal RUE, è stato precisato che la definizione della Superficie Edilizia (S.Ed.) di cui all'art. 15 del RUE vigente corrisponde alla nuova definizione di Superficie Lorda di cui al punto 17 dell'allegato II della DGR 922/2017, con il chiarimento che per "profilo perimetrale esterno" si deve intendere il profilo perimetrale di tutto l'edificio comprese le parti interrato.

L'applicazione della nuova definizione di S.Ed. necessita di alcuni chiarimenti per l'uniformità di istruttoria delle pratiche edilizie.

19.SUPERFICIE ACCESSORIA

La superficie accessoria che è esclusa dalla S.Ed., in base alla definizione uniforme, per esempio, è costituita da:



1. i portici e le gallerie pedonali, se non gravati da servitù di uso pubblico (se gravati da servitù vedi definizione n. 20);
2. i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
3. le tettoie con profondità superiore a m. 1,50; le tettoie con profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile (vedi definizione n. 20);
4. le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
5. le cantine poste ai piani superiori al primo fuori terra con altezza utile inferiore a m. 2,70;
6. i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m. 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile (vedi definizione n. 18);
7. i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
8. spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
9. le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.

E' opportuno pertanto chiarire le caratteristiche che devono possedere i locali di cui ai punti 4,5,6,7,8, per rientrare nella definizione della superficie accessoria.

Cantine:

i locali di cui ai punti 4 e 5 , in analogia agli stenditoi di cui all'art. 79.5 del RUE, devono avere un'altezza media < 2,70 m. e non > 2,40 m.

Le cantine non devono essere confuse con i ripostigli delle unità abitative.

Come previsto dalla circolare n°2/e dell'Agenzia delle Entrate del 1 febbraio 2016 , le cantine, i depositi (anche se ubicati nei sottotetti) e le autorimesse presenti in complessi ospitanti una o più unità immobiliari residenziali, quando hanno accesso autonomo da strada o da corte esclusiva o da parti comuni, costituiscono di norma unità immobiliari a se stanti.

Sottotetti:

devono possedere le caratteristiche di cui all'art. 79 del RUE commi 79.3,79.4,79.5,79.6,79.7,79.8,79.9 e corrispondere alla definizione di cui al punto 31 dell'allegato II alla DGR 922/2017 (Spazio compreso tra l'intradosso della copertura non piana dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante).

Vani scala interni alle unità immobiliari

la superficie del vano scala è computata in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta, anche nel caso di case a schiera composte da 1 piano seminterrato o interrato , 2 piani fuori terra e 1 piano sottotetto.

Locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale

Le autorimesse , per essere considerate nella superficie accessoria, non potranno possedere un'altezza media > 2,40 m.

39. DISTANZE

La D.G.R. n° 922/2017 del 28.06.2017 ha inoltre specificato al punto 39 che ai fini della misurazione della

distanza dal confine stradale non sono esclusi gli sporti dell'edificio aventi una profondità inferiore o uguale a m. 1,50.

In merito alla specifica di cui sopra occorre chiarire che gli sporti che devono essere presi in considerazione nell'esame di un progetto devono riferirsi a elementi che possono determinare una superficie calpestabile come : bow window, balconi o comunque elementi che occupano il sedime sino a terra quali scale esterne ; non sono invece da considerarsi per il calcolo della distanza dall'edificio al confine stradale gli sporti inferiori o uguali a m.1,50 costituiti da gronde o pensiline posti ad un'altezza non inferiore a mt. 2,25 dal marciapiede stradale.

PUNTI 28,29,30,35,36 dell'allegato II della DGR 922/2017

Il riferimento alla quota del terreno posta in aderenza all'edificio, nelle definizioni di: piano seminterrato, piano interrato, altezza del fronte e dell'edificio , deve intendersi la quota del marciapiede stradale come previsto all'art. 16 del RUE vigente.

IL DIRIGENTE
arch. Taziano Giannessi



