

## **Nota esplicativa: Istruzioni operative ed adozione di parametri correttivi**

In sede di prima applicazione delle nuove definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia di cui all'allegato "A" della deliberazione dell'Assemblea Legislativa Regionale 4 febbraio 2010 n. 279 che vengono adottate dai Comuni in applicazione dell'art. 57 comma 4 della L.R. 30 luglio 2013 n. 15 e s.m.i., si forniscono le seguenti istruzioni operative corredate da coefficienti e parametri correttivi coi quali viene assicurata la sostanziale equivalenza tra le precedenti modalità di calcolo dei parametri edilizi ed urbanistici e le nuove definizioni anche ai fini di non alterare il dimensionamento dei piani e le modalità attuative dagli stessi previste.

### **1. I parametri che vengono assunti per la verifica degli indici e delle potenzialità edificatorie**

Al fine dell'applicazione degli indici e parametri previsti dal RUE (Norme Tecniche di Attuazione e Regolamento Edilizio), in considerazione delle nuove definizioni intervenute, si assumono quali riferimenti le definizioni di Superficie Utile "Su" e di Volume Utile "Vu" in quanto possono essere maggiormente rapportati e confrontati con quelli che ora venivano utilizzati a tale scopo (Superficie lorda utile "Su" con tutte le precisazioni ad essa riferite ed il Volume lordo "V" che da essa ne deriva).

Per quanto riguarda la SU di RUE, che prevede una formula di calcolo, la stessa è stata mantenuta operando unicamente la sostituzione dei parametri Sua e Snr di RUE con Su e Sa della DAL 279/2010.

E' stato redatto un testo "collazionato" con le definizioni, nuove, modificate e sostituite e sono state apportate le conseguenti correzioni al testo del RUE mediante l'utilizzo del ~~barrato~~ per le parti eliminate e del sottolineato per le parti di nuova introduzione (intese come mero adeguamento, non come variante di alcuna natura).

### **2. I coefficienti correttivi da applicarsi**

Al fine di garantire il mantenimento dei dimensionamenti dei piani, si identificato coefficienti correttivi da applicarsi alle potenzialità edificatorie stabilite dalla strumentazione urbanistica comunale.

Nella seguente tabella sono identificati i coefficienti da applicarsi:

<b>PARAMETRO NUOVE DEFINIZIONI</b>	<b>UNITA' DI MISURA</b>	<b>PARAMETRO VECCHIE DEFINIZIONI</b>	<b>COEFFICIENTE DI RIDUZIONE</b>
Superficie utile (Su) per le unità aventi destinazione a funzione produttiva di tipo artigianale e industriale, a commercio all'ingrosso, a trasporti, magazzino e comunicazioni, ad attrezzature tecniche e distributive, a funzione agricola con l'eccezione delle abitazioni	Mq	Superficie lorda utile "SU" (art. 2.2.17)	7% di riduzione sulla SU (come assegnata o come calcolata mediante l'applicazione degli indici)
Superficie Complessiva (Sc)	mq	Definizione non presente in precedenza.  In zona urbanistica E6, veniva preso a parametro la somma della Su e della Snr, senza l'applicazione di decrementi e/o riduzioni	Al fine di salvaguardare il dimensionamento del piano, nel calcolo della superficie complessiva preesistente di cui all'art. 132 del RUE si utilizzano unicamente le percentuali di decremento indicate nell'articolo di RUE stesso (senza i decrementi previsti invece in DAL per le superfici accessorie Sa)

### **3. Precisazioni**

Al fine di salvaguardare il dimensionamento dei piani e le potenzialità edificatorie in essi previste sia per quanto riguarda le superfici utili che le superfici accessorie, vengono inoltre confermati e fissati i limiti e le esclusioni previsti nel RUE.

Per quanto riguarda la nuova definizione di “unità immobiliare” Il RUE vigente, pur in assenza di una definizione, utilizzava già il termine “unità immobiliare”.

Ai fini pertanto dell'applicazione delle previsioni di RUE per unità immobiliare si deve intendere “alloggio/ufficio/negozi” e non la sua accezione di unità immobiliare secondo le norme catastali, che altrimenti andrebbe a ricomprendere anche le autorimesse.

Per quanto attiene alla nuova definizione di “veranda” di cui al nuovo art. 2.2.58, si chiarisce che, essendo uno spazio “avente le medesime caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico”, si tratta di ambienti privi di impianto di riscaldamento e/o raffrescamento.

Per quanto riguarda l'altezza massima dei locali accessori, questa rimane fissata in 2,50 m come definita dall'art. 2.2.17 del RUE, ad eccezione delle cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, le quali dovranno avere altezza inferiore a 2,70 m.

### **4. Utilizzabilità delle nuove definizioni e Strumenti urbanistici attuativi fatti salvi**

I piani urbanistici attuativi (PUA e Piani particolareggiati approvati in precedenza) sono esclusi dall'applicazione del nuovo lessico unificato, facendo per essi salva la completa applicazione della disciplina di piano vigente alla data della loro adozione, come chiarito dal parere Servizio Affari Regionali, giuridico e programmazione finanziaria della Regione Emilia-Romagna prot. PG.2104.75806 del 19/03/2014.

La Regione precisa che l'obbligo di adeguamento alle definizioni uniformi va riferito ai nuovi PSC e RUE o alle relative varianti e non anche ai POC e PUA attuativi degli strumenti vigenti al momento dell'approvazione della DAL stessa.

In questa ottica, tuttavia rimane valida la facoltà per i PUA già in corso di attuazione di utilizzare la definizione di SU convenzionata, oppure di utilizzare la definizione di SU del RUE (come aggiornata in recepimento alla DAL 279/2010), in quanto tale facoltà alternativa era già stata prevista in sede di approvazione della variante n° 6 al RUE di introduzione della nuova definizione di SU e SNR al netto dei muri (oggi aggiornata alle nuove definizioni di Su e Sa della DAL).

Per gli altri interventi edilizi in corso, non ricadenti all'interno di un PUA (o altra definizione analoga) e per i quali quindi l'unico riferimento è costituito dalle norme di RUE, i lavori dovranno concludersi entro la durata naturale dei titoli abilitativi in quanto gli stessi diversamente decadono con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche (art. 19 c. 6 LR 15/2013). Tale previsione mira a incentivare il completamento degli interventi edilizi in corso e ad allineare i nuovi interventi alle sopravvenute previsioni urbanistiche (in quanto evidentemente più aggiornate e utili per l'ente). In questa ottica si ritiene che sia diritto (nonché obbligo) dei soggetti titolari dei titoli edilizi quella di completare l'intervento come da norme vigenti al momento del rilascio ma che sia ammissibile la facoltà per gli stessi di presentare varianti ai titoli abilitativi in recepimento delle nuove definizioni di RUE, come introdotte in recepimento della DAL 279/2010.

### **5. Precisazioni ulteriori**

Qualora sia dimostrato da parte dei soggetti interessati che, con l'applicazione dei parametri correttivi sopra riportati (e meglio dettagliate nella tabella di raffronto e nel RUE “collazionato”), per particolari scelte progettuali o tipologiche, risultino in modo evidente, incoerenze con le potenzialità edificatorie (ad esempio Su, V e altezze) che sarebbero state possibili con l'applicazione delle vecchie definizioni, in alternativa all'applicazione dei coefficienti correttivi sopra riportati sarà possibile utilizzare, a cura e su richiesta degli interessati, una verifica analitica di equivalenza fra i parametri urbanistici ed edilizi descrivendo compiutamente i calcoli e le verifiche che possono rappresentare il pieno rispetto degli indici previsti dalla strumentazione urbanistica comunale vigente adottando, per tale verifica, le definizioni delle Norme Tecniche di Attuazione ed i parametri previgenti al 28 gennaio 2014.