

Legge regionale 30 luglio 2013 n. 15: applicazione delle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia di cui alla deliberazione dell'Assemblea Legislativa Regionale 4 febbraio 2010 n. 279

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, 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 PSC, dal POC e dal RUE, 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 "Slu" con tutte le precisazioni ad essa riferite ed il Volume lordo "V" che da essa ne deriva).

2. I coefficienti correttivi da applicarsi

Al fine di garantire il mantenimento dei dimensionamenti dei piani, si identificano coefficienti correttivi da applicarsi alle potenzialità edificatorie stabilite dalla strumentazione urbanistica comunale sia quando sono espresse in volumetrie (V), sia quando espresse in Superficie Utile Lorda (SLU).

Nella seguente tabella sono identificati i coefficienti da applicarsi:

PARAMETRO NUOVE DEFINIZIONI	UNITA' DI MISURA	PARAMETRO VECCHIE DEFINIZIONI	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE
Volume Utile Vu	Mc	Volume "V" (ex art. 1.1.6 del RUE)	25%
Superficie utile (Su)	Mq	Superficie lorda utile "Slu" (ex art. 1.1.2 del RUE)	20% (residenziale) 7% (produttivo) 10% (agroaliment.) 10% (direzionale)

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 seguenti limiti superati i quali le parti eccedenti concorrono nella verifica delle potenzialità edificatorie:

DESTINAZIONE	LIMITI	NOTE E PRECISAZIONI
Autorimesse	4,5 mq/10 mq di Su	Comunque ammissibili nei limiti necessari per soddisfare le dotazioni pertinenziali
Porticati	25% della S.U.	
Cantine	25 mq per alloggio	Comunque entro il limite massimo costituito dalla Superficie coperta "Sq"
Lavanderie	Mq 6 e mq 2 in più per ogni alloggio oltre il primo	
Stenditoio	Mq 12 e mq 4 in più per ogni alloggio oltre il primo	
Deposito cicli	Mq 12 e mq 2 in più per ogni alloggio oltre il primo	
Pertinenze per attività non residenziali (es. Archivi, depositi)	25% della Su	

4. Strumenti urbanistici attuativi fatti salvi

Qualora nei piani urbanistici attuativi (PUA,) la cui adozione fosse già intervenuta alla data di entrata in vigore dei nuovi parametri edilizi (28 gennaio 2014), siano riportate in dettaglio le indicazioni tipologiche ed architettoniche per gli edifici in essi previsti, la verifica di conformità dei successivi titoli edilizi viene eseguita in ordine alla rispondenza dimensionale, tipologica e morfologica (medesima superficie coperta, medesimo Volume lordo, medesima sagoma) dei fabbricati progettati rispetto alle previsioni del PUA. Nel caso che tale rispondenza non sia verificata per l'introduzione di nuove scelte progettuali, si verifica il rispetto dei parametri edilizi e delle potenzialità edificatorie attribuite dal PUA applicando i coefficienti correttivi corrispondenti di cui alle presenti istruzioni operative.

5. Precisazioni ulteriori

Qualora sia dimostrato da parte dei soggetti interessati che, con l'applicazione dei parametri correttivi sopra riportati, per particolari scelte progettuali o tipologiche, risultino in modo evidenti incoerenze con le potenzialità edificatorie (ad esempio Slu, V) 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 rappresentando 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 del RUE ed i parametri previgenti al 28 gennaio 2014.