

Definizione dei coefficienti di conversione ed altri elementi correttivi che assicurino l'equivalenza tra le modalità di calcolo dei parametri urbanistico-edilizi previsti negli strumenti urbanistici vigenti e quelli introdotti dall'atto di coordinamento di cui all'Allegato A alla Delibera dell'Assemblea Legislativa (DAL) della Regione Emilia – Romagna n° 279/2010

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Marzo 2014

COMUNE DI SORBOLO
PROVINCIA DI PARMA

21 MAR 2014

Prot. n. 1159
Cal. 6 Cl. 2 Fasc. _____

Il Sindaco _____ Il Segretario Com. le



PROGETTO:

Studio di Architettura e Urbanistica Dott. Arch. Guido Leoni
Via Affò, 4 - Parma - tel. 0521.233423

Definizione dei coefficienti di conversione ed altri elementi correttivi che assicurino l'equivalenza tra le modalità di calcolo dei parametri urbanistico-edilizi previsti negli strumenti urbanistici vigenti e quelli introdotti dall'atto di coordinamento di cui all'Allegato A alla Delibera dell'Assemblea Legislativa (DAL) della Regione Emilia – Romagna n° 279/2010.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. Premessa

La Legge Regionale 15/2013 ha stabilito, tra l'altro, che entro il 28 gennaio 2014 i Comuni devono recepire le definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia stabilite **all'Allegato A alla Delibera dell'Assemblea Legislativa (DAL)** della Regione Emilia – Romagna **04/02/2010, n° 279 (Approvazione dell'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi (art. 16, comma 2, lettera c), L.R. 20/2000 - art. 6, comma 4, e art. 23, comma 3, L.R. 31/2002))**, di seguito per brevità definito "Allegato A-RER", e che, in assenza di specifica variante alla strumentazione urbanistica vigente, queste definizioni entrano in vigore e sostituiscono, per quanto contrastanti, quelle degli strumenti urbanistici vigenti. In tal caso, i Consigli Comunali approvano i coefficienti di conversione tra gli indici urbanistici previsti nei piani vigenti e quelli derivanti dall'introduzione dei nuovi parametri edilizi-urbanistici, per garantire pari edificabilità.

Si tratta, in sostanza, di una soluzione transitoria che, in attesa di una vera e propria variante allo strumento urbanistico (il RUE, in particolare) che riordini la natura delle definizioni e delle loro applicazioni, consenta di mantenere sostanzialmente inalterati i risultati delle operazioni che determinano, attraverso i vari interventi, la capacità edificatoria dal piano, in modo da *salvaguardare l'immutato dimensionamento dei piani vigenti* (vedi art. 57, comma 4, L.R. 15/2013).

Sostanzialmente, è necessario sostituire i parametri utilizzati dal piano vigente con quelli definiti dalla regione per uniformità e prevedere, per quanto occorre, la ricalibratura necessaria a garantire l'invarianza della capacità edificatoria.



2. Coefficienti di conversione Slu-Su

Per il Comune di Sorbolo la capacità edificatoria, e quindi il dimensionamento del piano, è calcolata sul parametro della "Superficie lorda utile" (Slu) come definita dall'art. 93.1 del RUE vigente (cui si rinvia); tale parametro non trova riscontro nelle definizioni dell'Allegato A-RER, pertanto è necessario utilizzare un diverso parametro di riferimento che sia conforme a suddetto allegato.

Nel computo della Slu, secondo il RUE vigente, è prevista una serie di esclusioni riferite a superfici che, per comodità, chiameremo di seguito "Superfici aggiuntive"; inoltre per alcune di queste superfici aggiuntive il RUE vigente prevede alcune limitazioni massime (lavanderie, stenditoi, depositi cicli, gioco bimbi).

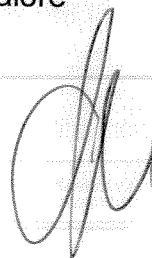
Particolarmente significativa per il computo della Slu è l'esclusione delle superfici relative a:

- **scale comuni, androni e vani ascensore e relativi muri di competenza;**
- **spessore dei muri perimetrali.**

L'esclusione dal calcolo della Slu di questi due elementi rende, di fatto, la definizione della Slu molto simile a quella della "Superficie utile" (Su) come definita al punto 18 dell'Allegato A-RER, laddove viene definito anche un altro parametro – la "Superficie utile lorda" (Sul) – che, pur essendo per denominazione più simile a quello utilizzato dal RUE, si discosta invece parecchio per contenuti.

Pertanto la conversione tra la vecchia e la nuova definizione della capacità edificatoria più semplice e di minore impatto sugli indici numerici è quello tra l'attuale parametro della "Superficie lorda utile" (Slu) come definita dal RUE vigente e quello della "Superficie utile" (Su) secondo le definizioni uniformi dell'Allegato A – RER (definizione 18).

Il passaggio dalla Superficie lorda utile (Slu) – così come previsto dall'art. 93.1 del RUE vigente – alla nuova Superficie Utile (Su) si ottiene, infatti, semplicemente detraendo dalla prima la quota dei pilastri, dei tramezzi, degli sguinci e dei vani di porte e finestre; tale detrazione corrisponde ad una riduzione di circa il 7% del valore della vecchia Slu per ottenere la nuova Su.



Pertanto ad 1 mq di Slu (Superficie lorda utile) corrispondono 0,93 mq (93%) di Su (Superficie Utile); **quindi, per la conversione dai vecchi ai nuovi indici si deve usare un coefficiente moltiplicatore pari a 0,93.**

Tale parametro di conversione è desunto da una valutazione empirica media ottenuta sulla base di calcoli, verifiche e confronti effettuati su edifici plurifamiliari e mono/bifamiliari.

In allegato si riportano, a titolo esemplificativo, due casi di calcolo analitico della conversione da Slu a Su; gli esempi si riferiscono ad un edificio plurifamiliare a 2 piani abitabili – edificio “A” (con riduzione del 7,6%, pari ad un coefficiente moltiplicatore di conversione di 0,924) ed un edificio bifamiliare a 2 piani abitabili - edificio “B” (con riduzione del 6,8%, pari ad un coefficiente moltiplicatore di conversione di 0,932).

I valori medi fra i due tipi edilizi corrispondono, come detto, ad una riduzione da Slu a Su di circa il 7%, corrispondente ad un coefficiente moltiplicatore di conversione di 0,93 (93%).

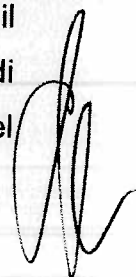
Il calcolo sin qui svolto riguarda le tipologie d'uso **residenziali e quelle compatibili con la residenza** e ad essa assimilabili per l'articolazione tipologica degli edifici.

Più precisamente si può stabilire che il parametro sopra fissato riguarda gli usi previsti per:

- gli Ambiti AUC, ARU, NU
- le residenze di imprenditori agricoli (uso Ua1)
- gli interventi di recupero e di cambio d'uso degli edifici di cui agli art.li 29-30 del RUE vigente
- gli usi direzionali, commerciali al dettaglio, alberghieri (art. 93.1 lett. j).

Tutte le altre destinazioni d'uso produttive, tra cui: magazzini, medie strutture commerciali (medio-piccole e medio-grandi), attività di servizio all'agricoltura, sono normalmente riferite a edifici a minor complessità distributiva e quindi, con una quota di “lordo” inferiore a quelli più tipici presenti nel tessuto urbano (residenza e servizi).

In altre parole, gli edifici industriali o artigianali, le stalle, i fienili, gli edifici per il commercio all'ingrosso o per la grande distribuzione hanno una quantità di pilastri, di tramezzi, ecc., inferiore a quella degli edifici residenziali ed assimilabili presenti nel tessuto urbano.



Uno di questi edifici, ad esempio di 800 mq di Su lorda (considerando la soluzione normale di quasi completo "open space"), presenta circa 16 mq di tramezzi interni (circa 16 mq di lordo), quindi il 2%.

Per queste ragioni può essere corretto assumere tale valore e stabilire che, per queste destinazioni d'uso, ad 1 mq di Slu (Superficie lorda utile) corrispondono 0,98 mq (98%) di Su (Superficie Utile); pertanto, negli edifici produttivi destinati a magazzini, medie strutture commerciali (medio-piccole e medio-grandi), attività di servizio all'agricoltura **per la conversione dai vecchi ai nuovi indici si deve usare un coefficiente moltiplicatore pari a 0,98.**

Si ricorda comunque che il dimensionamento specifico di queste attività, ove determinato dal piano, si misura attraverso la superficie fondiaria e territoriale di riferimento e non con la Slu o la Su.

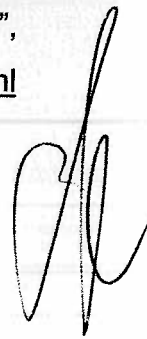
3. Superficie accessoria (Sa) e Superfici escluse dal computo della Su e della Sa

A completamento delle definizioni di cui sopra, vengono confermate le esclusioni dal computo della Su (Superficie Utile) di quelle superfici definite dall'art. 93.1 del RUE vigente così come nei rapporti massimi ammissibili che, in proporzione alla Superficie utile, possono essere realizzati.

Tali superfici sono comprese all'interno delle "Superfici accessorie" (Sa) e delle "Superfici escluse dal computo della Su e della Sa" e si riferiscono alle definizioni delle superfici di pertinenza della Su stabilite, rispettivamente, ai punti 19 e 20 dell'Allegato A-RER.

Tenendo conto dei limiti già definiti dall'art. 93.1 del RUE vigente, vengono introdotti i nuovi parametri **Superficie accessoria (Sa) e "Superfici escluse dal computo della Su e della Sa"**, integrando le definizioni dell'Allegato A-RER - punto 19, per quanto riguarda il primo parametro, con le seguenti limitazioni:

- a) "le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra", (punto terzo della definizione 19) purché abbiano altezza non superiore a 2,50 ml e superficie non superiore a 25 mq per alloggio;



- b) "le autorimesse e i posti auto coperti" (punto sesto della definizione 19) nella misura non superiore a 4,5 mq ogni 10 mq di Su, purché abbiano altezza non superiore a 2,50 ml;
- c) "parti comuni, quali locali di servizio condominiale in genere ..." (punto ottavo della definizione 19) con i seguenti limiti:
- lavanderie: mq 6 e mq 2 in più per ogni alloggio oltre il primo;
 - stenditoi: mq 12 e mq 4 in più per ogni alloggio oltre il primo;
 - depositi cicli: mq 12 e mq 2 in più per ogni alloggio oltre il primo;
 - locali gioco dei bambini: mq 16 e mq 2 in più per ogni alloggio oltre il primo;
 - depositi e archivi fino al limite del 25% della Su delle unità immobiliari delle quali costituiscono pertinenza;
- per i quali, inoltre, è fissata un'altezza massima di 2,50 ml.

Per quanto riguarda le definizioni di cui ai punti quarto e quinto della definizione 19 dell'Allegato A-RER, riguardante i sottotetti, si ritiene necessario puntualizzare che con tale terminologia debbano intendersi tutti i locali posti nei piani sottotetto, indipendentemente dall'utilizzazione, mantenendo, quindi, la specificazione prevista nel RUE.

4. Fase transitoria

Fino all'approvazione di una specifica Variante di RUE per le necessità specificate in premessa, si intendono applicate, in questa fase transitoria, solo le definizioni di:

- Superficie utile (Su);
- Superficie accessoria (Sa);
- Superfici escluse dal computo della Su e Sa;

previste dall'Allegato A-RER con le specificazioni di cui ai paragrafi 2 – 3 precedenti.

Occorre tenere conto, inoltre, che le definizioni uniformi sono entrate in vigore a partire dal giorno 28 gennaio 2014 e che, pertanto, ai sensi dell'art. 12 della L.R. 15/2013 modificato dall'art. 52, comma 3, della L.R. 28/2013, l'applicazione automatica delle definizioni uniformi non ha effetti sugli interventi edilizi per cui sia stata presentato, entro il 27 gennaio 2014, il titolo abilitativo o la relativa domanda di rilascio.



Ne consegue che questa precisazione di legge ha effetto su tutto l'edificato esistente e sull'edificando richiesto a quella data.

Per migliore chiarezza dei dispositivi introdotti è opportuno esplicitare questa disposizione stabilendo che per **gli edifici da realizzare o in corso di realizzazione sulla base di titolo abitativo presentato o richiesto alla data del 27.01.2014**, è consentito effettuare il calcolo dei parametri urbanistici ed edilizi come precedentemente definiti dal RUE. Inoltre, nel caso di intervento su **edifici esistenti, realizzati sulla base di titolo abitativo rilasciato prima della data del 27.01.2014 e conformemente ad esso**, per il calcolo dei nuovi parametri urbanistici ed edilizi dovranno essere considerate le effettive utilizzazioni dei locali esistenti, secondo quanto previsto dal titolo abitativo o, in assenza o indeterminazione di tale atto, dalla classificazione catastale o da altri documenti probanti.

Infine, in conformità alla Delibera dell'Assemblea Legislativa (DAL) n° 279/2010 (Parte Prima - parte 1.4), le definizioni di Su "non trovano applicazione per i POC e i PUA attuativi degli strumenti vigenti e devono essere utilizzate nei POC e nei PUA adottati o depositati successivamente all'adeguamento di PSC e RUE"; pertanto, le definizioni di Su dovranno essere utilizzate nei POC e nei PUA successivamente a questo adeguamento.

Considerando che la presente operazione costituisce adempimento provvisorio di recepimento delle definizioni uniformi introdotte dalla suddetta delibera regionale e, come tale, non definitivo, è opportuno stabilire altresì che ove in attesa della necessaria variante al RUE, si propongono difficoltà interpretative o presunzioni di contrasto con leggi e disposizioni vigenti, essa potrà essere, ove occorra, oggetto di modifiche e di perfezionamento.



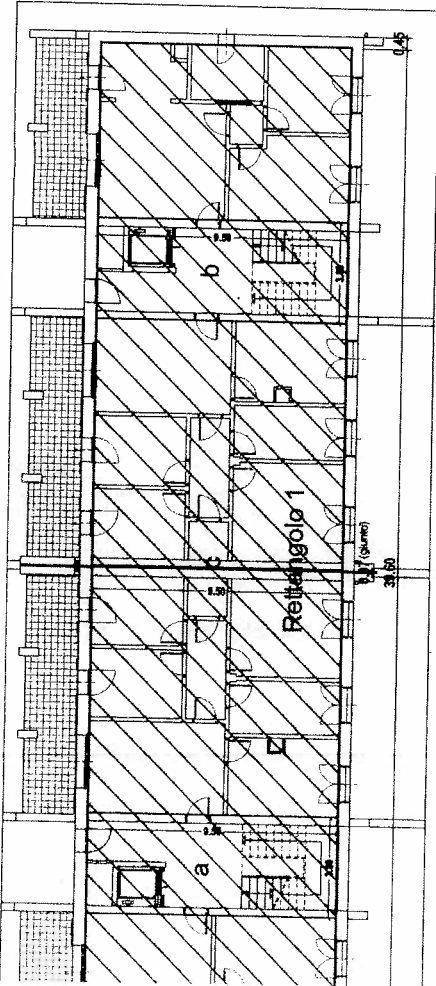
COMUNE DI SORBOLO

CALCOLO ANALITICO SUPERFICIE LORDA UTILE

secondo art. 93.1 RUE vigente e determinazione di Riparametrazione per calcolo Su

Febbraio 2014

Esemplificazione - 1^ IPOTESI: Edificio (A) plurifamiliare a 2 Piani - Piano Terra



Il calcolo della Superficie lorda utile (Slu) secondo l'art. 93.1 del RUE vigente è effettuato prendendo l'area rettangolare rossa (non comprensiva dei muri perimetrali) e sottraendo a questa i rettangoli gialli che corrispondono alle superfici accessorie (vani scala/ascensore e giunto).

Sono infatti esclusi dal calcolo della Slu:

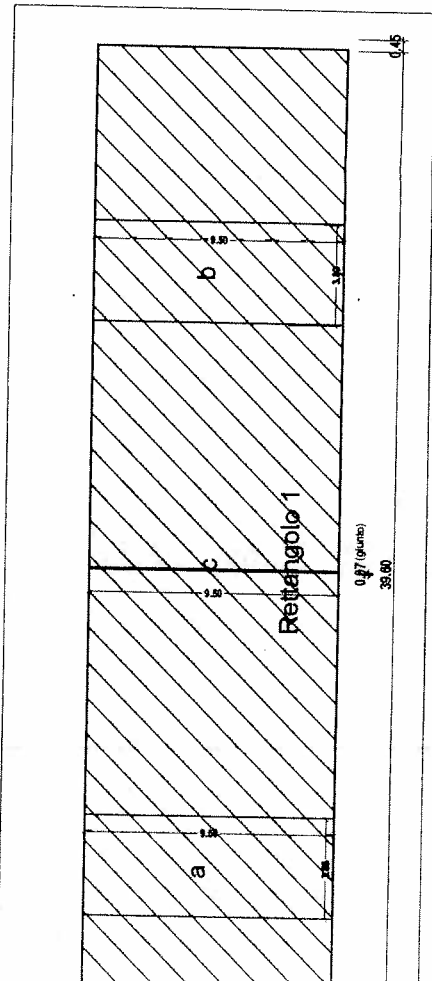
- scale comuni, androni e vani ascensore e relativi muri di competenza;
- lo spessore dei muri perimetrali.

Rettangoli di massimo ingombro (esclusi muri perimetrali):

Rettangolo 1	$9.50 \times 39.60 =$	376.20 mq
TOTALE		376.20 mq

Are da detrarre al rettangolo rosso per ottenere la Slu totale del piano (scale comuni e vani scensore e relativi muri di competenza):

a	$9.50 \times 3.80 =$	36.10 mq
b	$9.50 \times 3.80 =$	36.10 mq
c (giunto)	$9.50 \times 0.07 =$	0.70 mq
TOTALE		72.90 mq



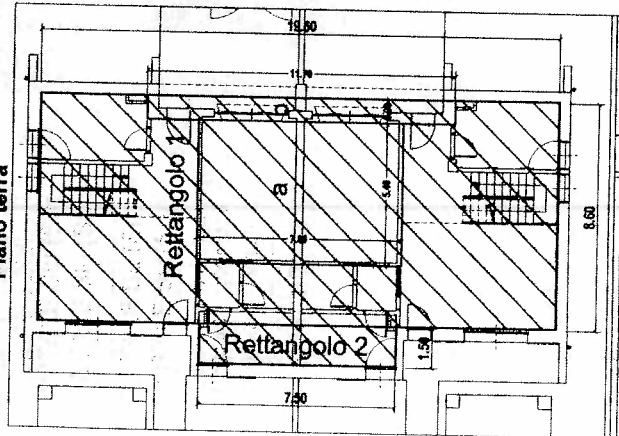
Slu (Superficie lorda utile) in conformità all'art. 93.1 del RUE vigente: Edificio "A" Piano Terra = $376.20 - 72.90 \text{ mq} = 303 \text{ mq}$ (Slu) x 2P = 606 mq di Slu totale

Su (Superficie utile) in conformità definizione 18 DAL n° 279/2010 = 280 mq (Su) x 2P

= 560 mq di Su totale

Esemplificazione - 2^a IPOTESI: Edificio (B) bifamiliare a 2 Piani - Piano terra e Piano primo

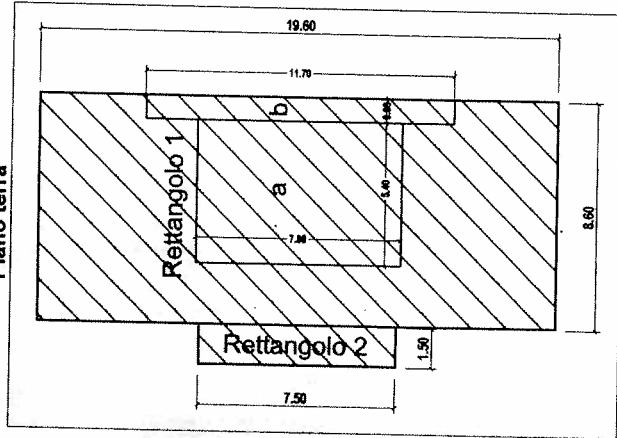
Piano terra



Rettangoli di massimo ingombro piano terra

Rettangolo 1	$19.60 \times 8.60 =$	168.56 mq
Rettangolo 2	$7.50 \times 1.50 =$	11.25 mq
TOTALE		179.81 mq

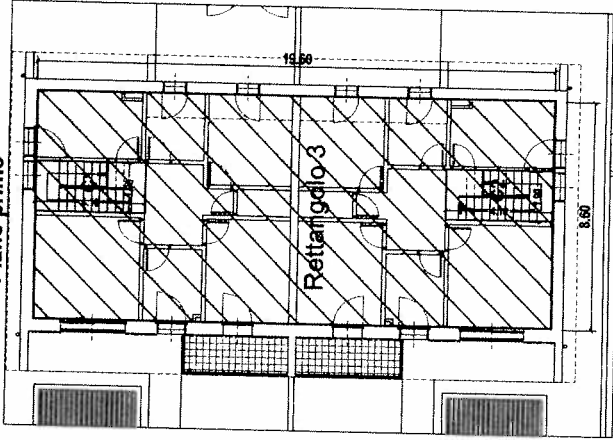
Piano terra



Area da detrarre ai rettangoli per ottenere la Slu totale del piano terra edificio B

a	$7.80 \times 5.40 =$	42.12 mq
b	$11.70 \times 0.90 =$	10.53 mq
TOTALE		52.65 mq

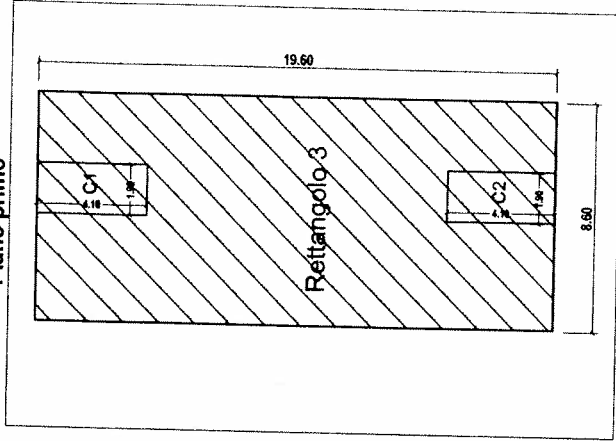
Piano primo



Rettangolo di massimo ingombro piano primo

Rettangolo 3	$19.60 \times 8.60 =$	168.56 mq
TOTALE		168.56 mq

Piano primo



Area da detrarre ai rettangoli per ottenere la Slu totale del piano primo edificio B

C1	$4.10 \times 1.90 =$	7.79 mq
C2	$4.10 \times 1.90 =$	7.79 mq
TOTALE		15.58 mq

TOTALE Slu (Superficie lorda utile): Edificio "B" Piano Terra = 179.81 - 52.65 mq = 127 mq (Slu)

TOTALE Slu (Superficie lorda utile): Edificio "B" Piano Primo = 168.56 - 15.58 mq = 153 mq (Slu)

TOTALE Su (Superficie utile) in conformità definizione 18 DAL n° 279/2010: Piano Terra = 121 mq (Su)

TOTALE Su (Superficie utile) in conformità definizione 18 DAL n° 279/2010: Piano Primo = 140 mq (Su)

Il calcolo della Superficie lorda utile (Slu) secondo l'art. 93.1 del RUE vigente è effettuato prendendo l'area rettangolare e rossa (non comprensiva dei muri perimetrali) e sottraendo a questa i rettangoli gialli che corrispondono alle superfici accessorie (autorimesse) e alla scala interna del primo piano. Per il calcolo della Su, le scale interne sono calcolate "in proiezione ortogonale", e terra, secondo definizione 19 DAL n° 279/2010.

Totale PT + P1 = 280 mq di Slu totale

= 261 mq di Su totale

Differenza (Δ) = - 19 mq = - 6,8 %
(100% Slu - 6,8 % (Δ) = 93,2%)

COEFFICIENTE MOLTIPLICATORE DI CONVERSIONE = 0,932