



**COMUNE DI BUSSETO**  
**PROVINCIA DI PARMA**  
**Ufficio Urbanistica ed edilizia**  
*Piazza G. Verdi, 10 - 43011 Busseto (PR)*  
*Tel. 0524 931719 – Fax 0524 92360*



**OGGETTO: Prime misure di adeguamento alla Legge Regionale 15/2013. Recepimento negli strumenti urbanistici vigenti delle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia ai sensi dell'art. 57, comma 4 della legge regionale n. 5 del 30/07/2013.**

**RELAZIONE TECNICA**

L'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna ha approvato la L.R. 30 luglio 2013, n. 15 "Semplificazione della disciplina edilizia", che abroga e sostituisce la precedente legge regionale sull'edilizia (L.R. 25 novembre 2002 n.31 "Disciplina dell'Attività Edilizia").

Una delle finalità principali della L.R. 15/2013 è quella di assicurare uniformità e trasparenza dell'attività tecnica ed amministrativa in materia edilizia, nonché omogeneità di trattamento dei soggetti coinvolti, mediante l'approvazione di Atti di coordinamento tecnico che i Comuni devono obbligatoriamente recepire nei termini indicati.

In fase di prima applicazione, la L.R. 15/2013 all'art. 57, comma 4, ha prescritto ai Comuni di recepire i contenuti della Delibera dell'Assemblea Legislativa n.279/2010, "Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli edilizi.

La norma prevede che in assenza di provvedimento comunale di recepimento, l'atto di coordinamento tecnico sulle definizioni uniformi entri comunque in vigore alla scadenza dei 180 giorni successivi alla pubblicazione sul BURERT e cioè il 28 gennaio 2014, prevalendo sulle norme degli strumenti di pianificazione vigenti.

Con nota del 15 gennaio 2014, prot. 9885, l'Assessorato Regionale ha fornito chiarimenti in merito all'entrata in vigore delle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia, di cui all'Allegato A della Deliberazione dell'Assemblea Legislativa n. 279/2010 richiamando la necessità che i Comuni provvedano ad adottare, con apposita deliberazione del Consiglio Comunale, coefficienti ed altri

parametri che assicurino equivalenza e/o coerenza tra le precedenti e le nuove modalità di calcolo; la nota ha inoltre chiarito che l'automatica applicazione della DAL n. 279 del 2010 non produce alcun effetto sugli interventi edilizi per i quali prima della scadenza del termine di adeguamento comunale e comunque entro il 27 gennaio 2014, "sia stato presentato il relativo titolo abilitativo o la domanda per il suo rilascio".

Alla luce di quanto sopra premesso, si ritiene necessario effettuare, tramite specifico atto di recepimento ai sensi dell'art. 57, comma 4, della L.R. 15/2013 e ss.mm, gli aggiornamenti del vigente RUE, precisando che l'unica finalità è il **mero adeguamento** delle definizioni urbanistiche edilizie comunali a quanto previsto dall'allegato A della Deliberazione dell'Assemblea Legislativa n. 279/2010. L'ufficio Urbanistica ed Edilizia del Comune di Busseto ha pertanto predisposto la proposta di modifica degli artt. 17 e 18 del RUE mediante la stesura di un testo coordinato.

Le nuove definizioni regionali saranno recepite nel RUE inserendo in taluni casi coefficienti e integrazioni con la previgente normativa comunale; a fianco delle nuove definizioni saranno riportati i riferimenti alle precedenti definizioni che vengono assorbite dalle modifiche apportate, al fine di facilitare la lettura coordinata delle nuove definizioni con gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Busseto.

I contenuti della DAL 279/2010 saranno interamente recepiti, nell'ambito della revisione generale, dagli strumenti urbanistici ed edilizi attualmente in corso di perfezionamento e la cui stesura richiede tempi più lunghi, non compatibili con le tempistiche di adeguamento imposte dalla Regione.

Gli strumenti urbanistici del Comune di Busseto utilizzano, quale parametro per la verifica della potenzialità edificatoria, la Sc - Superficie Complessiva- definita dall'art. 17.8 del RUE, nonché i relativi indici: Ut , Indice di Utilizzazione Territoriale - art. 17.3 del RUE (che rappresenta il rapporto tra la Sc e la St); Uf, Indice di Utilizzazione Territoriale - art. 17.4 del RUE (che rappresenta il rapporto tra la St e la Sf);

Il parametro Sc del RUE non può certamente essere rapportato al parametro definito con la stessa dizione al punto 21 dell'atto di coordinamento regionale, in quanto concettualmente diversi.

A seguito di attenta analisi e raffronto tra le varie definizioni delle superfici e le modalità di calcolo previste nella DAL 279/2010, si ritiene che il parametro che più si rapporta con la **Superficie Complessiva definita Sc** dal RUE, sia la **Superficie Utile – Su** di cui al **punto 18** della delibera regionale, alla quale si dovrà applicare un coefficiente correttivo per ricomprendere i muri e i vani scala, al fine di salvaguardare il dimensionamento dei piani e le potenzialità edificatorie in essi previste, coefficiente che varierà in base alle funzioni:

- residenziale/commerciale di vicinato/direzionale/pubblici esercizi/attività ricettive, ecc: Su + 20%
- produttiva/agricola/medie strutture di vendita, ecc. : Su + 7%

E' opportuno prevedere che su specifica richiesta dei soggetti interessati, ed a loro tutela, qualora dimostrino analiticamente che l'applicazione del parametro Su – Superficie Utile, aggiornato con i coefficienti correttivi sopra riportati, è penalizzante rispetto alla quantità massima edificabile calcolata con i parametri previgenti, si proceda, di conseguenza, a confermare e ad assegnare le maggiori potenzialità edificatorie accertate, derivanti dall'applicazione dei precedenti parametri edilizi; analoga possibilità di revisione, secondo i parametri previgenti, si ritiene possa essere prevista anche riguardo alle altezze dei fabbricati, non essendo possibile determinare coefficienti correttivi adeguati, stanti le molteplici casistiche che potrebbero ricorrere.

Per evitare possibili errori da parte degli operatori, si ritiene utile non recepire il parametro Sul-Superficie Lorda o Superficie Utile Lorda di cui al punto 17 dell'atto di coordinamento regionale ed il parametro Sc- Superficie Complessiva- di cui al punto 21 dello stesso atto, dal momento che per la verifica delle potenzialità edificatorie si utilizzerà il parametro Su- Superficie Utile, come sopra riportato.

Si evidenzia, inoltre, che per espressa indicazione contenuta nella DAL 279/2010, il **calcolo del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione** viene effettuato seguendo le indicazioni contenute nelle precedenti deliberazioni regionali - n. 849/1998 e n.1108/1999 – così come recepite nelle Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 46 del 21/12/1996 e n.79 del 20/12/2009, con riguardo, pertanto, alle definizioni edilizie nelle stesse delibere contenute, anziché alle definizioni di cui ai punti 18 e 19 dell'atto di coordinamento regionale, ciò sino all'emanazione di diverse disposizioni regionali in materia.

Si ritiene inoltre opportuno confermare alcune definizioni contenute nel RUE che non trovano corrispondenza nella DAL 279/2010 ma che sono comunque utili per l'applicazione di alcune disposizioni regolamentari e urbanistiche vigenti e precisamente:

- Superficie per le opere di urbanizzazione secondaria (Surb) - ex art. 17.5 ;
- Zero urbanistico – ex art. 17.10 (definizione da confermare stralciando il 1° comma in contrasto con le altre definizioni recepite);
- Superficie arborata (Sa) - ex art. 17.15;

Infine, con riferimento alla sopra richiamata nota regionale del 15/01/2014, occorre precisare, ai sensi dell'art. 12 comma 2 della LR n. 15/2013 come sostituito dall'art. 52 comma 3 della LR n. 28/2013 che:

- **dovranno uniformarsi ai contenuti dell'atto di coordinamento regionale soprarichiamato, come coordinato con l'atto di recepimento comunale** gli interventi edilizi per i quali sia stata presentata dopo il 27/01/2014 la domanda per il rilascio del Permesso di Costruire o la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) o la Comunicazione di Inizio Lavori (CIL); analogamente, tale disposizione si applicherà ai PUA, comunque denominati, nonché agli Accordi di Programma e Pianificazione e a tutti i relativi atti e provvedimenti ad essi

- conseguenti, approvati a partire dal 28/01/2014;
- **sono esclusi dall'applicazione dell'atto di coordinamento regionale e pertanto soggetti ai previgenti parametri e definizioni** gli interventi edilizi per i quali entro il 27/01/2014 sia stato presentato il relativo titolo abilitativo e cioè la domanda per il rilascio del Permesso di Costruire o la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) o la Comunicazione di Inizio Lavori (CIL); le definizioni previgenti continueranno ad applicarsi anche ai PUA, comunque denominati, nonché agli Accordi di Programma e Pianificazione e a tutti i relativi atti e provvedimenti ad essi conseguenti, approvati prima del 28/01/2014;
  - **sono altresì escluse dall'applicazione dell'atto di coordinamento regionale e pertanto soggette ai previgenti parametri e definizioni** anche le varianti in corso d'opera ai titoli abilitativi o agli strumenti urbanistici attuativi presentate dopo il 27/01/2014 solo se si riferiscono a pratiche o piani precedenti all'entrata in vigore dell'atto di coordinamento regionale, al fine di consentire la prosecuzione delle attività urbanistiche ed edilizie già avviate o in itinere.

Busseto, 24/01/2014

La Responsabile del Settore Urbanistica  
*Arch. Roberta Minardi*

Piazza G. Verdi, 10 . 43011 Busseto . Pr . CF 00170360341  
Centralino 0524 931711 . fax 0524 92360  
www.comune.busseto.pr.it . urp@comune.busseto.pr.it



Unione  
Terre Verdiane



ASSOCIAZIONE DEI  
COMUNI VIRTUOSI



Busseto  
Comune Sportivo e Associazioni  
Tennis Club Italiano



Patto dei  
Sindaci  
Un impegno per  
l'energia sostenibile