



## **Comune di Parma**

**DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N° DD-2018-2699 DEL 22/10/2018**

**Inserita nel fascicolo: 2018.VI/3.8**

**Centro di Responsabilità: 89 0 0 0 - SETTORE SPORTELLO ATTIVITA' PRODUTTIVE  
ED EDILIZIA**

Determinazione n. proposta 2018-PD-3348

**OGGETTO: APPROVAZIONE DELLE DISPOSIZIONI INERENTI L'APPLICAZIONE  
DELL'ART. 3.2.34 "TESSUTO RESIDENZIALE CONSOLIDATO ZB2"  
DELLE NTA DEL RUE**



## Comune di Parma

**Centro di Responsabilità:** 89 0 0 0 - SETTORE SPORTELLO ATTIVITA' PRODUTTIVE ED EDILIZIA

Determinazione n. proposta 2018-PD-3348

**OGGETTO:** APPROVAZIONE DELLE DISPOSIZIONI INERENTI L'APPLICAZIONE DELL'ART. 3.2.34 "TESSUTO RESIDENZIALE CONSOLIDATO ZB2" DELLE NTA DEL RUE

### IL DIRIGENTE DEL SETTORE SPORTELLO ATTIVITA' PRODUTTIVE ED EDILIZIA

VISTE

La Legge Regionale 30 luglio 2013, n°15 "Semplificazione della disciplina edilizia" e s.m.i.;

il Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n1444;

il RUE vigente approvato con delibera di CC n°71 del 20/07/2010 e successive varianti;

Considerato:

che l'art.3.2.34 delle NTA di RUE norma gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ricadenti nel "Tessuto residenziale consolidato ZB2", zonizzazione diffusa sul territorio del Comune;

Che tale normativa presenta alcuni aspetti di diversa interpretazione che possono determinare applicazioni non univoche;

Ritenuto pertanto fornire linee interpretative chiare per quegli aspetti più controversi e nello specifico:

con riferimento alla Slu esprimibile:

è ammissibile la nuova costruzione intesa sia come ampliamento fuori sagoma in aderenza a edifici esistenti, sia come realizzazione di nuovi edifici autonomi;

è ammissibile l'ampliamento "una tantum" di 110 mq di Slu solo se sul lotto (così come configurato da catasto terreni al 13/3/98) sia presente uno o più edifici alla data del 13/3/98 e che a quella stessa data costituisca/costituiscono Slu. Inoltre l'indice di utilizzazione fondiaria non deve superare il valore di 0,7 mq/mq (Slu/Sf) sia prima che dopo l'intervento.

Per il riferimento alla data di consistenza del lotto si fa riferimento all'art.3.2.34 ed anche all'art.2.1.3.

A titolo esemplificativo si elencano i seguenti casi:

1. Sul lotto così come configurato da catasto terreni al 13/3/98 è presente alla data del 13/3/98 un edificio o più edifici con Slu pari a zero alla stessa data: non è possibile realizzare Slu;
2. Sul lotto così come configurato da catasto terreni al 13/3/98 è presente alla data del 13/3/98 un edificio o più edifici con Slu maggiore di zero mq alla stessa data e indice di utilizzazione

fondiaria inferiore a 0,7 mq/mq: è possibile utilizzare tutta o in parte la quota di ampliamento una tantum (max 110 mq) e realizzare una Slu totale finale suddivisa come meglio si crede, considerando che l'indice di utilizzazione fondiaria finale deve risultare pari o inferiore a 0,7 mq/mq. Si ribadisce pertanto che se sul lotto insistono più edifici l'ampliamento una tantum non può eccedere i 110 mq in totale. Si precisa infine che l'ampliamento massimo di mq 110 può essere utilizzato frazionandolo in più stralci fino al suo esaurimento e che di tale utilizzo viene data notizia al Settore Pianificazione ai sensi dell'art.3.2.34, c.3;

3. Sul lotto così come configurato da catasto terreni al 13/3/98 è presente alla data del 13/3/98 un edificio o più edifici con Slu uguale o superiore a 0,7 mq/mq (indice di utilizzazione fondiaria): non è possibile realizzare la quota di ampliamento di Slu.

Soprattutto in relazione all'ultimo caso ipotizzato si specifica che la zona ZB2, a differenza delle zone ZB3, ZB4, ZB5, non risulta edificabile sulla base di un indice di utilizzazione fondiaria, bensì sulla base di un ampliamento "una tantum" realizzabile solo a determinate condizioni espresse ed esemplificate sopra.

Considerato che l'art.3.2.34, c. 1 consente oltre alla ristrutturazione anche la nuova costruzione e che il medesimo articolo, c.2 prevede che *"sono ammessi incrementi una tantum della superficie lorda utile degli edifici esistenti alla data di adozione del previgente PRG (13/03/98)"*;

Ritenuto che per il calcolo dell'edificazione ammessa siano da considerare gli edifici esistenti e legittimi sul lotto al 13/03/98 la cui consistenza sia chiaramente desumibile da titoli edilizi, anche se demoliti al momento di presentazione del progetto,

con riferimento alle altezze realizzabili:

preso atto che nel caso di mantenimento della Slu esistente l'art.3.2.34 non prevede un'altezza massima da rispettare, mentre nel caso di utilizzo dell'ampliamento di massimo mq 110 è prescritto che *"l'altezza del fabbricato venga incrementata al massimo di un piano abitabile"*;

preso atto che l'art. 1.1.4 recita: *"Nel caso in cui una norma del presente regolamento, per la sua applicazione, si presti a diverse interpretazioni, tra il criterio letterale e quello teleologico, prevale quest'ultimo, nel senso che devono essere considerati prevalenti, rispetto alla lettera della norma, lo scopo perseguito dalla stessa e la sua ratio."*

considerato che la norma ammette un incremento di altezza pari ad un piano abitabile a fronte di un incremento di Slu realizzabile, si desume che non sia ammesso un incremento di altezza senza limiti nel caso di nuova costruzione consistente anche nella demolizione e ricostruzione di edificio con diversa sagoma e volume, ma a parità di Slu;

Ritenuto che anche nel caso di intervento senza aumento di Slu la massima altezza realizzabile sia pari all'altezza preesistente incrementata la massimo di un piano abitabile;

Ritenuto inoltre che siano ammissibili, oltre al piano abitabile di cui sopra, anche eventuali piani destinati a superficie accessoria nei limiti consentiti dal RUE;

Considerato necessario approvare quanto sopra ritenuto in modo da dare una univoca e chiara modalità di applicazione della normativa esistente laddove possa avere interpretazioni divergenti;

**VISTO** il decreto pg n.82250 del 16 aprile 2018 con il quale il Sindaco del Comune di Parma ha nominato l'arch. Silvano Carcelli dirigente del Settore Sportello Attività produttive e edilizia;

**VISTO** l'art.183 del T.U. Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

**VISTO** l'art. 87 dello statuto comunale;

## **DETERMINA**

Di approvare la seguente disposizione interpretativa dell'art. 3.2.34 delle NTA del RUE – Tessuto residenziale consolidato ZB2:

con riferimento alla Slu esprimibile:

è ammissibile la nuova costruzione intesa sia come ampliamento fuori sagoma in aderenza a edifici esistenti, sia come realizzazione di nuovi edifici autonomi;

con riferimento all'ampliamento di 110 mq di Slu "una tantum" si ritiene che sia ammissibile solo se sul lotto (così come configurato da catasto terreni al 13/3/98) sia presente uno o più edifici alla data del 13/3/98 e che a quella stessa data costituisca/costituiscono Slu. Inoltre l'indice di utilizzazione fondiaria non deve superare il valore di 0,7 mq/mq (Slu/Sf) sia prima che dopo l'intervento.

Per il riferimento alla data di consistenza del lotto si fa riferimento all'art.3.2.34 ed anche all'art.2.1.3.

A titolo esemplificativo si elencano i seguenti casi:

1. Sul lotto così come configurato da catasto terreni al 13/3/98 è presente alla data del 13/3/98 un edificio o più edifici con Slu pari a zero alla stessa data: non è possibile realizzare Slu;
2. Sul lotto così come configurato da catasto terreni al 13/3/98 è presente alla data del 13/3/98 un edificio o più edifici con Slu maggiore di zero mq alla stessa data e indice di utilizzazione fondiaria inferiore a 0,7 mq/mq: è possibile utilizzare tutta o in parte la quota di ampliamento una tantum (max 110 mq) e realizzare una Slu totale finale suddivisa come meglio si crede, considerando che l'indice di utilizzazione fondiaria finale deve risultare pari o inferiore a 0,7 mq/mq. Si ribadisce pertanto che se sul lotto insistono più edifici l'ampliamento una tantum non può eccedere i 110 mq in totale. Si precisa infine che l'ampliamento massimo di mq 110 può essere utilizzato frazionandolo in più stralci fino al suo esaurimento e che di tale utilizzo viene data notizia al Settore Pianificazione ai sensi dell'art.3.2.34, c.3;
3. Sul lotto così come configurato da catasto terreni al 13/3/98 è presente alla data del 13/3/98 un edificio o più edifici con Slu uguale o superiore a 0,7 mq/mq (indice di utilizzazione fondiaria): non è possibile realizzare la quota di ampliamento di Slu.

Soprattutto in relazione all'ultimo caso ipotizzato si specifica che la zona ZB2, a differenza delle zone ZB3, ZB4, ZB5, non risulta edificabile sulla base di un indice di utilizzazione fondiaria, bensì sulla base di un ampliamento "una tantum" realizzabile solo a determinate condizioni espresse ed esemplificate sopra.

- per il calcolo dell'edificazione ammessa sono da considerare gli edifici esistenti e legittimi sul lotto al 13/03/98 la cui consistenza sia chiaramente desumibile da titoli edilizi, anche se demoliti al momento di presentazione del progetto,

con riferimento alle altezze realizzabili:

- nel caso di intervento sia con aumento di Slu, sia senza aumento di Slu, la massima altezza realizzabile è pari all'altezza preesistente incrementata al massimo di un piano abitabile;

- sono ammessi, oltre al piano abitabile di cui sopra, anche eventuali piani destinati a superficie accessoria nei limiti consentiti dal RUE;

F.to digitalmente dal Dirigente di Settore-Servizio o suo delegato  
(estremi del firmatario in calce alla pagina)