



COMUNE DI CORIANO

PROVINCIA DI RIMINI

RELAZIONE ILLUSTRATIVA ALLEGATA AL REGOLAMENTO EDILIZIO - ADEGUAMENTO ALLA DELIBERA REGIONALE N. 279/2010 -ALLEGATO A

Nel rispetto dell'art 57 della Legge Regionale n 15 del 30/07/2013 "Semplificazione della disciplina edilizia" i Comuni sono obbligati al recepimento entro il 28/01/2014 delle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia di cui all'Allegato A della deliberazione dell'Assemblea legislativa 4 febbraio 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);

L'adeguamento del Regolamento Edilizio ai parametri regionali costituisce inoltre una **prima fase di un percorso di revisione e semplificazione dello stesso regolamento** importantissima al fine di assicurare l'uniformità tecnico-amministrativa dei Comuni e il trattamento omogeneo del cittadini, attraverso la standardizzazione delle procedure e delle documentazioni.

La deliberazione regionale 279 del 2010 è un atto sovraordinato al quale necessariamente i Comuni si devono adeguare. Si tratta di un atto di coordinamento delle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia, emanato dalla Regione in attuazione delle funzioni di coordinamento tecnico che la stessa deve svolgere. In particolare la deliberazione 279 del 2010 è stata emanata in attuazione dell'articolo 16 della legge regionale 20 del 2000, che prevede che la Regione, attraverso atti di coordinamento tecnico, stabilisca nozioni e definizioni delle grandezze urbanistiche ed edilizie univoche su scala regionale, cui i Comuni si devono adeguare, allo scopo di definire un lessico comune utilizzato nell'intero territorio regionale, ferma restando l'autonomia delle scelte di pianificazione dei Comuni.

La medesima deliberazione 279 del 2010 prevede un obbligo di adeguamento dei Regolamenti Edilizi Comunali alle nuove definizioni e parametri ivi stabiliti, per cui questa variazione si configura quale atto dovuto di adeguamento;

Si ritiene che si tratti di una azione importante per due motivi: **uniformità e omogeneità di definizioni e terminologie a livello regionale e maggiori certezze per gli operatori** che trovandosi a dover presentare pratiche in più comuni possono beneficiare dell'uniformità delle definizioni e dei parametri urbanistici ed edilizi da un lato.

In particolare l'art. 57 della L.R. 15/2013 recita *"Decorso inutilmente tale termine, per salvaguardare l'immutato dimensionamento dei piani vigenti, i Comuni approvano, con deliberazione del Consiglio comunale, coefficienti e altri parametri che assicurino l'equivalenza tra le definizioni e le modalità di calcolo utilizzate in precedenza dal piano e quelle previste dall'atto di coordinamento tecnico regionale."*

Al fine di rispettare la Legge Regionale 15/2013 sopra richiamata si è redatto un elaborato per comparare e confrontare le definizioni utilizzate nel PRG del Comune di Coriano con quelle approvate dall'Assemblea legislativa 4 febbraio 2010, n. 279 ed evidenziare tutte le incoerenze, si è inoltre, provato a determinare dei coefficienti correttivi come dettato dalla legge *assicurino*

l'equivalenza tra le definizioni e le modalità di calcolo utilizzate in precedenza dal piano e quelle previste dall'atto di coordinamento tecnico regionale, comparando i due tipi di calcolo mettendo a confronto 4 permessi di costruire relativi a fabbricati ad uso residenziale con tipologie edilizie di seguito descritte:

- 1) *casa unifamiliare su due piani priva di balconi, senza piano seminterrato, garage, sottotetto e balconi, molto semplice.*
- 2) *casa unifamiliare con piano sottotetto, seminterrato, balconi, portici, ecc..*
- 3) *casa bifamiliare tradizionale.*
- 4) *edificio condominiale con 6 alloggi*

di seguito si riporta la tabella comparativa

n°	Pratica	note	Su Reg.	Sa Reg.	Sa	Sc	Su PRG	scostamenti (Su-prg)-		SuPRG-Su_18		SA MAX PRG	Su-SA PRG	
			art.18	art. 19	60%		art.10	mq	%	mq	%		mq	%
1	243/2013	Casa unifamiliare molto semplice priva di balconi, sottotetti, garages e paini seminterrati.	133,93	-	-	133,93	179,72	45,79	34,19%	45,79	34,19%	195,30	15,58	8,67%
2	458/2012	Casa monofamiliare con piano seminterrato portici balconi	113,16	193,16	115,90	229,06	158,77	-70,29	-30,69%	45,61	40,31%	308,53	149,76	94,33%
3	36/2013	Casa bifamiliare con seminterrato garage lavaderie; portico balconi e sottotetto abitabile	206,78	301,46	180,88	387,66	255,82	-131,84	-34,01%	49,04	23,72%	371,69	115,87	45,29%
4	458/2012	Edificio plurifamiliare con seminterrato e scale esterne	345,72	379,65	227,79	573,51	458,13	-115,38	-20,12%	112,41	32,51%	582,59	124,46	27,17%

In termini percentuali la variazione nel calcolo della superficie confrontando la Su di PRG con la Sc regionale ci sono differenze che vanno da un + 34,19% ad un - 34,01% , con un delta del 68,20% che non permette l'ottenimento di un coefficiente che possa mantenere invariato il dimensionamento dell'attuale Piano.

Anche provando a scorporare per ogni intervento la superficie accessoria di PRG, facendo un computo delle aree escluse in applicazione all'art 10 co.13 delle Norme di Attuazione, non è stato possibile ritrovare una percentuale contenibile in una media comune a tutti gli interventi, la variazioni vanno da un +8,67% ad un +94,33% la differenza è troppo alta per trovare un denominatore comune.

Questo tipo di variabilità nel conteggio delle superfici è determinato dal fatto che l'attuale PRG determina la superficie lorda dei fabbricati con le esclusioni dettate dall'art 10 co.13 delle N.d.A proporzionali alla tipologia dell'intervento, mentre l'atto di coordinamento regionale determina la superficie complessiva come superficie utile interna e accessoria al 60%.

Al fine di rispettare la Legge Regionale 15/2013 dalle simulazioni compiute è infatti emerso che:

- i parametri della Regione (anche con piccole variazioni) possono considerarsi equipollenti ai parametri oggi in uso nell'Amministrazione Comunale.
- risulta necessario estrapolare dal PRG le definizioni urbanistiche e inserirli nel R.E.;
- per mantenere l'attuale definizione nel calcolo delle altezze e verifica posizione dei piani è sicuramente utile evidenziare che per "terreno circostante", dicitura utilizzata dalla Regione, si intende "andamento naturale del terreno";

- I sessantaquattro articoli della regione non coprono totalmente le definizioni contenute nel PRG del Comune di Coriano, restano esclusi e pertanto riportati nell'art. 2bis del R.E.
 - 1) *Indice di utilizzazione territoriale;*
 - 2) *Indice di utilizzazione fondiaria;*
 - 3) *Superficie per standard urbanistici;*
 - 4) *Area a destinazione pubblica;*
 - 5) *Superficie Extra;*
 - 6) *Campo edificatorio;*
 - 7) *Densità arborea;*
 - 8) *Densità arbustiva;*
- subisce una sostanziale modifica il calcolo delle distanze in quanto nelle definizioni regionali vengono citati i **punti affaccio** (punto da cui si può affacciare, finestra, **terrazzo ecc.**), questa definizione delle distanze minime cambia radicalmente la progettazione degli interventi edilizi, di un balcone, di una scala esterna, o di punti di affaccio generici.
- la definizione di Su riportata nelle norme di PRG corrisponde alla definizione di Sul regionale pertanto per assicurare l'equivalenza tra le definizioni e le modalità di calcolo utilizzate in precedenza dal piano e quelle previste dall'atto di coordinamento tecnico regionale gli indici di PRG sul quale calcolare la capacità edificatoria dei terreni dovranno riferirsi alla Sul regionale con seguente parametro di equivalenza (Sul equivalente):

$\text{Sul (parametro regionale)} = \text{Su (parametro PRG) con esclusioni}$

I Collaboratori

Geom. Ombretta Del Prete

Geom. Massimo Ghinelli

IL RESPONSABILE DELL'AREA
GOVERNO DEL TERRITORIO
(Arch. Danilo Donati)