



COMUNE DI CORIANO
PROVINCIA DI RIMINI

Area 5 - Urbanistica ed Edilizia Privata

DETERMINAZIONE

n. 228

data 13/06/2023

OGGETTO:

**APPROVAZIONE DTA N.01/2023 (DISPOSIZIONE TECNICO APPLICATIVA)
- CHIARIMENTI NORMATIVI/INDICAZIONI OPERATIVE AGLI UFFICI TECNICI
DEL SUE E AI TECNICI LIBERI PROFESSIONISTI RELATIVI AGLI ARTT. 10
E 63 DELLE NDA DEL PRG E DELL'ART. 61 DEL R.E.**

FIRMATO
IL RESPONSABILE DELL'AREA
Cristian De Paoli

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art.20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).

OGGETTO:

**APPROVAZIONE DTA N.01/2023 (DISPOSIZIONE TECNICO APPLICATIVA) - CHIARIMENTI
NORMATIVI/INDICAZIONI OPERATIVE AGLI UFFICI TECNICI DEL SUE E AI TECNICI LIBERI
PROFESSIONISTI RELATIVI AGLI ARTT. 10 E 63 DELLE NDA DEL PRG E DELL'ART. 61 DEL
R.E.**

IL RESPONSABILE DI AREA

PREMESSO che:

- il vigente Piano Regolatore Generale PRG-97 è stato approvato con deliberazione di Giunta Provinciale n. 154 del 23 Luglio 2003;
- successivamente all'approvazione lo strumento urbanistico è stato oggetto di n. 28 Varianti Specifiche ai sensi degli artt. 14 e 15 della Legge Regionale n. 47/78;
- l'ultima variante specifica, approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 19 del 22/04/2022 e denominata *“Correzione di errori materiali, aggiornamenti normativi e cartografici, cancellazioni di ambiti edificabili e limitate modifiche di azzonamento, con parziale adeguamento della disciplina del territorio rurale,”* ha introdotto le sotto elencate nuove disposizioni:
 1. la modifica morfologica dei terreni delle aree cortilizie e dei lotti edificabili attraverso l'inserimento nell'originario testo dell'art. 10 delle Nda di PRG del novello comma 5.5, del quale è qui di seguito riportato un estratto “[...]”
“sono consentiti riporti o sterri correlati ad un armonico raccordo dell'edificio con il terreno circostante (es. piccoli terrazzamenti o sbancamenti non superiori a 50 cm) ed alla realizzazione in aderenza all'edificio di corselli o rampe di servizio alle autorimesse interrato, purché nella misura strettamente necessaria a garantirne l'accessibilità; nei suddetti casi, specie per lotti in pendenza, il riporto di terreno:
 - *dovrà essere raccordato al terreno circostante, entro il confine di zona/lotto edificabile/la corte rurale, con pendenza analoga a quella preesistente l'intervento;*
 - *non potrà implicare la realizzazione di muri di cinta di altezza superiore a 0,5 ml o terre armate di identico dislivello sul confine di proprietà; per altezze o dislivelli superiori, il riporto non potrà riguardare le fasce di lotto prossime ai confini di proprietà per almeno ml 1,50 dagli stessi, applicandosi anche in questo caso il disposto dell'art. 905 Cod. Civ.[...]”* ;
 2. il trasferimento delle unità edilizie in aree esterne alle fasce di rispetto di cui agli art. 105 e 108 a seguito di interventi di D.R. attraverso la modifica dell'art. 63 comma 1 punto 4 *“Fatte salve le limitazioni di cui all'art. 104 relative alle “corti di interesse storico-testimoniale”, è pure consentito l'intervento edilizio di demolizione e ricostruzione DR, al fine di trasferire tali unità edilizie in aree esterne alle predette fasce, fermo restando che le nuove unità edilizie, compatibilmente con i limiti di tutela di cui al citato art. 108, dovranno avere una nuova collocazione la più prossima possibile rispetto all'edificio preesistente o al limite della fascia di rispetto di cui all'art. 105”;*
 3. art. 10 comma 5 punto 5 lettera c) prevede testualmente: *[...] muri di cinta o di sostegno a confine degli spazi pubblici o di uso pubblico non potranno avere una altezza superiore a ml 0,50 [...];*

PRESO ATTO che, secondo quanto segnalato da alcuni professionisti e tecnici del SUE, i suddetti articoli sono di non chiara e diretta applicazione in quanto si prestano a diversi criteri interpretativi che rischiano di determinare una disparità tra gli utenti con il conseguente pericolo di creare possibili contenziosi di difficile precisazione;

RITENUTO opportuno fornire una interpretazione univoca degli articoli dettagliatamente richiamati in premessa, al fine di evitare ogni tipo di fraintendimento nell'applicativo della norma ed assicurare a tutti gli operatori coinvolti: correttezza, omogeneità e tempestività di riscontro degli uffici;

PRESO ATTO

- della continua e sempre più complessa produzione normativa nazionale e regionale,
- che la presente DTA ha l'obiettivo di fornire indicazioni interpretative e applicative agli operatori interni agli Uffici del SUE nonché all'utenza esterna;
- che sono da intendersi fatte salve le definizioni tecniche uniformi (DTU) per l'urbanistica e l'edilizia di cui all'atto di coordinamento regionale per la semplificazione e l'uniformazione in materia in materia edilizia;

CONSIDERATO che rientra tra le competenze del Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia il rilascio pareri relativi alla corretta applicazione delle disposizioni contenute all'interno degli strumenti urbanistici del Comune di Coriano;

VISTA la disposizione tecnico applicativa interna DTA N. 01/2023, redatta dall'ufficio Urbanistica, che chiarisce in maniera univoca la corretta applicazione delle disposizioni contenute negli articoli delle Nda del PRG sopra richiamati, pur mantenendo invariate tutte le condizioni, le prescrizioni e gli impegni stabiliti dalla discussione in dibattito Consiliare di approvazione del Piano urbanistico;

VISTI:

- L. 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) e s.m.i.;
- L.R. 7 dicembre 1978, n. 47 (Tutela ed uso del territorio) e s.m.i.;
- L.R. 24/2017 (Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio) e s.m.i.;
- il D.Lgs. 14/03/2013, n. 33 (Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni) e s.m.i.;
- La Variante Generale al PRG approvata con delibera di G.P. n. 154/2003
- La Variante Specifica n.28 al PRG approvata con delibera di C.C. n. 19 del 22/04/2022
- il vigente Regolamento Edilizio;
- Legge Regionale n. 15 del 20/12/2013;

VISTO il decreto del Sindaco n. 41 del 31/12/2022 con cui è stata attribuita al sottoscritto la Responsabilità dell'Area 5 – Servizi Edilizia, Urbanistica, SUAP e Ambiente;

RITENUTO di provvedere in merito;

DETERMINA

1. di approvare la DTA N. 01/2023 CHIARIMENTI NORMATIVI/INDICAZIONI OPERATIVE AGLI UFFICI TECNICI DEL SUE E AI TECNICI LIBERI PROFESSIONISTI RELATIVI AGLI ARTT. 10 E 63 DELLE NDA DEL PRG E DELL'ART. 61 DEL R.E. come risulta dal documento allegato alla presente deliberazione sotto la lettera "A", ritenuto lo stesso pienamente esaustivo e pertanto meritevole di approvazione;
2. di stabilire che il presente provvedimento è direttamente applicabile sia agli interventi in corso d'opera che alle nuove Istanze in quanto non modifica i contenuti degli strumenti urbanistici di riferimento;
3. di demandare all'Ufficio Urbanistica gli adempimenti consequenziali, tra cui la trasmissione del presente provvedimento agli ordini e collegi sotto elencati:
 - Ordini degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Rimini;
 - Ordine degli Ingegneri della Provincia di Rimini;
 - Collegio dei Geometri e dei Geometri laureati della Provincia di Rimini;
 - Collegio dei Periti Edili della Provincia di Rimini;
 - Ordine dei Geologici della Regione Emilia Romagna;
 - Ordine degli Agronomi della Regione Emilia Romagna;
 - Collegio dei Periti Agrari e dei Periti Agrari laureati della Provincia di
4. Di dare atto che, ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 147bis, comma 1, del

D.Lgs. n. 267/2000 e dal relativo Regolamento Comunale sui controlli interni, il presente provvedimento non comporta riflessi diretti e indiretti sul bilancio;

5. di dare atto che la presente deliberazione, ai fini della pubblicità degli atti, è soggetta a pubblicazione:
- all'Albo Pretorio on-line per a durata di 15 giorni naturali e consecutivi, come previsto dall'art. 124 del D.Lgs. 267/2000;
 - ai sensi dell'art. 39 del D. Lg.vo 14/03/2013, n. 33 nella sezione Amministrazione Trasparente, sotto sezione di primo livello: Pianificazione del territorio, sotto sezione Deliberazioni adottate-approvate;

Il sottoscritto con la firma del presente atto dichiara di non trovarsi in una situazione di conflitto d'interesse, anche potenziale, come disposto dall'art. 6 del Codice di Comportamento approvato con D.P.R. n. 62/2013, e di essere a conoscenza delle sanzioni penali cui incorre nel caso di dichiarazione mendace o contenente dati non più rispondenti a verità, come previsto dall'art. 76 del D.P.R. 28/12/2000, n. 445.

Il Responsabile del Servizio
Area 5 - Urbanistica ed Edilizia Privata
Geom. Cristian De Paoli

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art.20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).



COMUNE DI CORIANO

PROVINCIA DI RIMINI

AREA SERVIZI FINANZIARI

DETERMINAZIONE

n. 228

data 13/06/2023

OGGETTO:

**APPROVAZIONE DTA N.01/2023 (DISPOSIZIONE TECNICO APPLICATIVA) - CHIARIMENTI
NORMATIVI/INDICAZIONI OPERATIVE AGLI UFFICI TECNICI DEL SUE E AI TECNICI LIBERI
PROFESSIONISTI RELATIVI AGLI ARTT. 10 E 63 DELLE NDA DEL PRG E DELL'ART. 61 DEL
R.E.**

VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE

Il Responsabile dell'Area, in ordine alla regolarità contabile del presente provvedimento, ai sensi dell'articolo 147-bis, comma 1, del d.Lgs. n. 267/2000 e relativo Regolamento comunale sul sistema dei controlli interni, comportando lo stesso riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, rilascia **PARERE FAVOREVOLE**.

Data 14/06/2023

IL RESPONSABILE SERVIZI FINANZIARI
Dott. Lorenzo Spataro

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art.20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).



Comune di Coriano
Provincia di Rimini

AREA 5
SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA

Piazza Mazzini n.15 – 47853 CORIANO (RIMINI)
<http://www.comune.coriano.rn.it>
Tel. 0541/659811 (Centralino)
Tel. 0541/659829 (Segreteria Area)
PEC: comune.coriano@legalmail.it
E-mail: protocollogenerale@comune.coriano.rn.it
P.IVA: 00616520409

Oggetto: DISPOSIZIONE TECNICO APPLICATIVA INTERNA DTA N. 01/2023

CHIARIMENTI NORMATIVI/INDICAZIONI OPERATIVE AGLI UFFICI TECNICI DEL SUE E AI TECNICI LIBERI PROFESSIONISTI RELATIVI AGLI ARTT. 10 E 63 DELLE NDA DEL PRG E DELL'ART. 61 DEL R.E.

Si dispone quanto segue:

1) individuazione della corretta applicazione dell'art. 10 comma 5 punto 5 lettera b)

Si chiarisce se valore di 50 cm indicato per la realizzazione di sbancamenti e rinterri è da considerarsi prescrittivo ai fini dell'ammissibilità dell'intervento.

Per una interpretazione corretta dell'articolo è utile ricostruire il processo che ha condotto all'attuale versione.

Dalla rilettura della Relazione allegata alla variante n. 28 si evince che tale disposizione è stata introdotta al fine di regolamentare le sistemazioni delle aree cortilizie e dei lotti edificabili, tanto ai fini civilistici quanto per un corretto assetto del territorio in quanto il PRG previgente nulla disponeva in merito alla tematica in parola.

La stesura dell'articolo in fase di adozione è stata altresì oggetto di revisione a seguito dell'osservazione prot. 9310 del 14/04/2022, approvata dal Consiglio Comunale in quanto adeguatamente motivata e orientata alla correzione di ulteriori incongruenze, con la quale si richiedeva la parziale modifica dell'articolo in parola per consentire la sistemazione delle aree cortilizie anche se non strettamente correlata alla realizzazione di corselli o rampe di servizio alle autorimesse. A seguito di tale osservazione è stato introdotto all'interno del testo, a titolo di esemplificazione, lo spessore di 50 cm quale dislivello per sbancamenti, terrazzamenti.

Tale esemplificazione contiene possibili margini di discrezionalità e necessita, pertanto, di essere coordinata con altre disposizioni di maggiore attenzione alla morfologia del territorio riconducibili agli interventi denominati "*Significativi Movimenti di Terra (SMT)*", normati all'art. 16 delle Nda del PRG. L'articolo chiarisce che sono considerati SMT, soggetti a semplice comunicazione, gli interventi comportanti scavi o riporti per una altezza da 0,30 ml a 1,00 ml rispetto al piano di campagna esistente.

In entrambi gli articoli, 10 e 16, le attività di movimento terra devono garantire un miglioramento della situazione morfologica del territorio estesa il più possibile alle aree prossime all'intervento ed in caso sia presente un edificio alla più possibile armonizzazione del terreno di raccordo tra fabbricato e i fondi circostanti.

Lo stesso art. 10 comma 5 punto 5 lettera d) consente per comprovate necessità, al Responsabile del SUE il rilascio di autorizzazioni in deroga alle stringenti condizioni contenute nel medesimo articolo;

Per quanto sopra considerato si ritiene opportuno dare le seguenti disposizioni di indirizzo al fine di una corretta e "semplificata" applicazione del art. 10 comma 5 punto 5 lettera b):

- il valore di 50 cm di dislivello per la realizzazione di sbancamenti o rinterri non è da considerarsi prescrittivo nei seguenti casi:
 - quando la nuova sistemazione cortilizia genera un miglioramento ambientale/paesaggistico della situazione morfologica del terreno estesa alle aree prossime alla zona di intervento;
 - quando la nuova sistemazione cortilizia è la migliore armonizzazione tra fabbricato e i fondi circostanti;
 - per esigenze connesse alla accessibilità del fabbricato ed alla viabilità esistente;
 - per esigenze connesse al corretto deflusso delle acque reflue o superficiali;
 - per esigenze progettuali legate al rispetto di vincoli o prescrizioni dettate da Enti;

Resta inteso che le soluzioni progettuali di sistemazione della corte e dei lotti edificabili devono essere:

- il più possibile aderenti all'andamento del terreno ante intervento;
- adeguatamente motivate in sede di presentazione del titolo abilitativo mediante approfondimenti specifici e valutazione di impossibilità di alternative progettuali;

2) individuazione della corretta applicazione dell'art. 63 comma 1 punto 4

Si ritiene opportuno chiarire, in caso di interventi di demolizione e ricostruzione (D.R.) di unità edilizie ricadenti all'interno di fasce di rispetto stradali e di elettrodotti, il concetto "prossimità" di cui all'art. 63 comma 1.4 delle NdA di PRG vigente ai fini di una corretta ricollocazione dell'edificio in aree esterne alle zone di vincolo, in relazione alle modalità di individuazione della nuova superficie fondiaria di pertinenza (S_F) determinata dall'art. 63 comma 2 punto 3.

Si chiarisce che l'articolo 63 delle NdA di PRG, al comma 1.4, consente per gli edifici esistenti ricadenti all'interno della fascia di rispetto stradale ovvero degli elettrodotti la possibilità di trasferire, a seguito di interventi di D.R., le unità edilizie in aree esterne alle predette fasce.

Richiamato il parere della Regione Emilia Romagna prot. n.1079766 del 24 novembre,

del quale si riporta qui di seguito un estratto:

"[...] Si ritiene che dal punto di vista della disciplina edilizia il diverso posizionamento dell'edificio possa rientrare certamente nella RE qualora:

- *avvenga nello stesso lotto o particella catastale,*
- *ovvero sia correlato all'adeguamento alla normativa inderogabile sulle distanze, sui distacchi, sugli allineamenti, sulle fasce di rispetto, ecc.*

A queste ultime situazioni, in ragione di detta nuova definizione della RE, si ritiene che possano essere equiparate le ipotesi in cui sussista la dimostrata necessità di ricollocare l'edificio al di fuori di un ambito che presenta concreti e attuali situazioni di rischio naturale o industriale o comunque fattori che risultino incompatibili con la funzione cui l'edificio è destinato (rumori, vibrazioni, immissioni inquinanti ecc. incompatibili, per es., con la destinazione residenziale), purché la ricollocazione avvenga immediatamente al di fuori dell'ambito interessato da tali problematiche. [...]"

Ritenuto doveroso tener conto delle disposizioni di cui all'art. 63 comma 2.3 delle NdA di PRG le quali prescrivono, per ogni edificio residenziale ricadente all'interno della zona agricola, l'individuazione di una superficie fondiaria di pertinenza (S_F) di conformazione regolare e non più ampia di quella derivante dall'applicazione di un indice $I_F= 0,25$ mq/mq;

Per quanto sopra considerato si ritiene opportuno dare le seguenti disposizioni di indirizzo per la corretta applicazione degli art. 63 comma 1 punto 4 e dall'art. 63 comma 2 punto 3:

- in caso di intervento di trasferimento dell'unità edilizia poiché ricadente nei vincoli determinati dagli articoli 105 e 108 delle NdA del PRG **la nuova corte**, determinata ai sensi dell'art. 63 comma 2 punto 3, dovrà contenere al suo interno oltre il sedime del nuovo fabbricato anche il sedime dell'edificio originario.
- Il nuovo edificio dovrà ricadere all'interno della corte determinata ai sensi dell'art. 63 comma 2 punto 3 anche in presenza di una corte esistente più ampia;
- **resta inteso che la nuova unità edilizia potrà essere ricollocata all'interno della nuova corte determinata ai sensi art. 63 comma 2 punto 3 delle NdA del PRG immediatamente al di fuori dell'ambito interessato dalle fasce di vincolo;**

3) individuazione della corretta applicazione art. 61 del Regolamento Edilizio (art. 10 comma 5 punto 5 lettera c)

Si chiariscono gli effetti sulle recinzioni determinati dal nuovo art. 10 comma 5 punto 5 lettera c) delle NdA del PRG che prevede testualmente: [...] *muri di cinta o di sostegno a confine degli spazi pubblici o di uso pubblico non potranno avere una altezza superiore a ml 0,50 [...]; Tenuto conto che:*

- l'art. 61 del Regolamento Edilizio non indica una altezza massima del muretto di cinta;
- la maggior parte delle nuove edificazioni attuate con piani particolareggiati prevede una altezza massima dei muretti di cinta di 50 cm massimo;
- è prassi applicativa dell'ente la realizzazione di recinzioni con muretti di cinta di 50 cm massimo e dotare il manufatto di meri elementi puntali che concorrono esclusivamente a garantire un miglior decoro architettonico dell'intero manufatto edilizio (soprattutto per gli edifici residenziali);

Fatto salvo il rispetto delle diverse tipologie prescrittive di recinzioni da poter realizzare in relazione alla Zona Omogenea in cui ricade l'area di intervento;

Per quanto sopra considerato si ritiene opportuno dare le seguenti disposizioni di indirizzo per la corretta applicazione dell'art. 61 del Regolamento Edilizio coordinato con l'art. 10 comma 5 punto 5 lettera c) per la realizzazione delle recinzioni:

- per le recinzioni con prescrizione di altezza massima pari a ml 1,50 tale quota non è da considerarsi prescrittiva nei meri elementi puntali (in quanto non sostanziali dal punto di vista urbanistico ed edilizio) se determinano un miglior decoro architettonico dell'intero manufatto edilizio e per la realizzazione di limitati vani tecnici.

A titolo esemplificativo ma non esaustivo, rientrano nelle condizioni di cui sopra le maggiori altezze i seguenti manufatti:

- vani per l'alloggiamento di contatori;
- manufatti atti a garantire il rispetto di ulteriori ed eventuali vincoli imposti da Enti gestori di servizi;
- colonne di ancoraggio di recinzioni, cancelli pedonali o carrabili;
- particolari motivi architettonici di cancelli che dovranno essere raccordati con la recinzione (es. lavorazioni in ferro battuto, capitelli, cappelli di protezione per colonne etc.);
- pensiline realizzate con elementi prefabbricati leggeri o in opera da posizionarsi a copertura degli accessi pedonali;

Il tutto fatto salvo il rispetto alla conformità alle disposizioni impartite dal D. Lgs 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo Codice della Strada", dal D.P.R. 16 dicembre 1992 n° 495 "Regolamento di esecuzione e di Attuazione" nonché all'ottenimento degli appositi pareri di competenza necessari per l'avvio delle opere;

IL RESPONSABILE DELL'AREA 5
Servizio Urbanistica ed Edilizia
Geom. Cristian de Paoli
(documento firmato digitalmente)