



# Comune di Morciano di Romagna

Provincia di Rimini

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

### COPIA

SEDUTA: PUBBLICA  
SESSIONE: STRAORDINARIA

CONVOCAZIONE:  1°  2°

N. 54	O G G E T T O	DIRETTIVE PER L'APPLICAZIONE DEL TITOLO III DELLA L.R. 6 LUGLIO 2009 N. 6 RECANTE "GOVERNO E RIQUALIFICAZIONE SOLIDALE DEL TERRITORIO".
IN DATA 17/09/2009		

L'anno **duemilanove**, il giorno **diciassette** del mese di **settembre**, alle ore **21:00**, nella residenza comunale, in apposita sala, regolarmente convocati, all'appello nominale risultano i signori consiglieri:

	COGNOME E NOME	PRES.	ASS.		COGNOME E NOME	PRES.	ASS.
1.	CLAUDIO BATTAZZA	Sì	==				
2.	STEFANO DRADI	Sì	==	10.	STEFANIA GOSTOLI	Sì	==
3.	IVAN TAGLIAFERRI	Sì	==	11.	MICHELA BORDONI	Sì	==
4.	CORRADO BERNABEI	Sì	==	12.	GIUSEPPE LOPALCO	Sì	==
5.	CORRADO MONTANARI	Sì	==	13.	ENZO MONTANI	Sì	==
6.	FILIPPO GHIGI	Sì	==	14.	DANILO OTTAVIANI	Sì	==
7.	EVI GIANNEI	Sì	==	15.	FILIPPO GENNARI	Sì	==
8.	VINCENZO DI MARZIO	Sì	==	16.	ALBERTO MONTANARI	Sì	==
9.	CESARE MARIA CESAROTTI	Sì	==	17.	EZIO ANGELINI	Sì	==

Presiede il Sig. CLAUDIO BATTAZZA, quale Sindaco.

Partecipa alla seduta la Dott.ssa ROSANNA FURII, Segretario, e ne cura la verbalizzazione (art. 97,4°, T.U. 267/00).

Fra gli assenti sono giustificati i signori: \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta e da atto che sono stati nominati scrutatori i signori consiglieri: ANGELINI - BORDONI - TAGLIAFERRI.

Il Presidente, quindi, dichiara aperta la discussione, premettendo che, ai sensi dell'art. 49 del T.U. 267/2000, sulla proposta della presente deliberazione sono stati espressi i relativi pareri:

- |  |
|--|
| <input type="checkbox"/> NON NECESSARI, in quanto mero atto di indirizzo;<br><input checked="" type="checkbox"/> il Responsabile del Servizio Urbanistica-Edilizia Privata, Geom. MONICA GALLI, in ordine alla regolarità tecnica ha espresso parere favorevole.....firma _____<br>il Responsabile di Ragioneria, Dott.ssa ELENA MASINI, in ordine alla regolarità contabile<br><input type="checkbox"/> ha espresso parere favorevole.....firma _____<br><input checked="" type="checkbox"/> non ha espresso alcun parere, non comportando il presente atto impegno di spesa o diminuzione di entrata.....firma _____ |
|--|

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Morciano di Romagna è dotato di una strumentazione urbanistica, denominata "Variante Generale al PRG vigente, in adeguamento alla proposta formulata dall'Unione della Valconca", la quale è stata adottata nell'anno 2000 ed ha ottenuto la sua conclusione procedurale nell'anno 2003, a seguito di approvazione da parte della Provincia di Rimini, con l'atto deliberativo della Giunta Provinciale n. 140 in data 15.07.2003;
- l'atto di approvazione provinciale è stato quindi pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna in data 20.08.2003 e, da tale data, il nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Morciano di Romagna ha prodotto i suoi effetti;
- successivamente sono state adottate ed approvate varianti specifiche al fine di fronteggiare le varie problematiche che, nel tempo, si sono succedute, come ad esempio l'esatta localizzazione di alcune opere pubbliche;
- tra gli obiettivi della citata strumentazione urbanistica vi è stato quello di ridurre le altezze delle nuove costruzioni e l'indice di edificabilità rispetto a quanto contenuto nel P.R.G. previgente approvato nell'anno 1985, oltre ad individuare le aree e gli edifici aventi caratteristiche di tutela storica e paesaggistica per assoggettarli ad una disciplina urbanistica più restrittiva al fine di salvaguardarne gli ambiti di tutela;

Dato atto che:

- la Regione Emilia Romagna ha promulgato al legge regionale 06 luglio 2009, n. 06, "Governo e riqualificazione solidale del territorio";
- la suddetta legge innova profondamente la normativa regionale in materia di pianificazione del territorio e recupero e riqualificazione urbana;
- oltre ai suddetti temi la stessa legge, al Titolo III, introduce "misure straordinarie e transitorie, in quanto operanti fino al 31.12.2010, finalizzate al rilancio dell'attività economica mediante la promozione di interventi edilizi volti a migliorare la qualità architettonica, la sicurezza e l'efficienza energetica del patrimonio edilizi abitativo, anche in attuazione dell' "Intesa, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra Stato, Regioni e gli Enti Locali, sull'atto contenente misure per il rilancio dell'economia attraverso l'attività edilizia", sancita il 1° aprile 2009";
- tali misure intervengono con parziali deroghe alle norme di pianificazione territoriale e urbanistica e di Regolamento Edilizio;

Constatato che, ai sensi dell'art. 55, comma 3, di detta legge, è stabilito che "*... i Comuni, entro il termine perentorio di sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, possono escludere l'applicabilità delle norme di cui agli articoli 53 e 54 in relazione a specifici immobili o ambiti del proprio territorio, per ragioni di ordine urbanistico, edilizio, paesaggistico, ambientale e culturale ovvero stabilire limiti differenziati in ordine alla possibilità di ampliamento accordate da detti articoli, in relazione alle caratteristiche proprie dei singoli ambiti e del diverso loro grado di saturazione edilizia*";

Preso atto che, successivamente, la Regione Emilia Romagna, con nota a firma dell'Assessore Gian Carlo Muzzarelli del 24.07.2009, ha emanato un documento sulle "*Prime indicazioni applicative del Titolo III (Norme per la riqualificazione del patrimonio edilizio abitativo) della LR. 6 luglio 2009, n. 6*";

Rilevato che:

- si ritiene necessario definire meglio l'applicabilità delle norme di cui al Titolo III della LR. N. 06/2009 nel rispetto dei principi stabiliti dall'art. 51 della stessa legge e dalla storia di pianificazione territoriale urbanistica praticata da questo Ente Locale;
- fermo restando le norme stabilite dal Titolo III della L.R. n. 06/2009 e dalla circolare applicativa del 24.07.2009, risulta utile e conveniente, nel primario interesse della tutela del territorio e per la tutela della specificità territoriale del Comune di Morciano di Romagna, stabilire norme di applicazione locale della suddetta legge regionale in applicazione a quanto disposto dall'art. 55, comma 3, della L.R. n. 6/2009;

Vista la proposta formulata dagli uffici comunali allegata sotto la lettera "A" al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;

Rilevato che:

- le direttive esplicheranno il loro effetto esclusivamente per gli obiettivi del Titolo III della LR. n. 06/2009 e che cesseranno il loro effetto al 31.12.2010 così come stabilito dalla legge regionale medesima;
- in ogni caso la tutela del primario interesse generale è fornita dal vigente Piano regolatore Generale e del Regolamento Edilizio a cui si dovrà fare riferimento in caso di incertezza applicativa;

Ritenuto necessario procedere alla approvazione delle suddette direttive;

Tutto ciò premesso;

Visto il D.lgs. n. 267/2000;

Visto lo Statuto Comunale;

Con votazione palese espressa nel seguente modo:

favorevoli n. 14

astenuti n. 3 (Gennari, Montani, Ottaviani)

### **DELIBERA**

1. la premessa è parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
2. di approvare il documento "Direttive per l'applicazione del Titolo III della Legge Regionale 6 luglio 2009, n. 6, "Governo e riqualificazione solidale del territorio" che allegato "A" al presente atto ne forma parte integrante e sostanziale;
3. di dare atto che l'applicazione della norme di cui al Titolo III della L.R. n. 06/2009 sul territorio comunale debba avvenire in ottemperanza alle suddette direttive;
4. di trasmettere il presente atto, ad avvenuta esecutività, al Servizio Urbanistica – Edilizia Privata affinché provveda all'idonea pubblicizzazione ed attuazione.

**Direttive per l'applicazione del Titolo III della Legge Regionale 6 luglio 2009, n. 6, "Governo e riqualificazione solidale del territorio"**

**Art. 1 – Oggetto**

1. Le presenti direttive stabiliscono le condizioni di applicazione e costituiscono specificazione delle norme di cui al Titolo III della legge regionale 6 luglio 2009, n. 6, "Governo e riqualificazione solidale del territorio" su tutto il territorio comunale.
2. L'applicazione delle norme e dei limiti di cui al precedente comma 1, secondo quanto previsto dalle presenti direttive, avviene per ragioni di ordine urbanistico, edilizio, paesaggistico, ambientale e culturale nel rispetto dei caratteri territoriali locali e della tutela paesaggistica e ambientale e degli ambiti urbani sviluppati in osservanza della pianificazione territoriale comunale e provinciale.
3. Le presenti direttive stabiliscono limiti e modalità di applicazione delle norme di cui al comma 1 in relazione a specifici immobili o ambiti del territorio comunale e limiti differenziali in ordine agli ampliamenti o agli interventi di demolizione e ricostruzione in relazione alle caratteristiche proprie dei singoli ambiti e del diverso grado di saturazione edilizia.

**Art. 2 – Definizioni**

1. Valgono le definizioni indicate all'art. 52 della L.R. n. 06/2009 e nella circolare regionale del 24.07.2009.
2. Per tutte le definizioni e norme applicabili non specificate nel Titolo III della L.R. n. 06/2009 valgono le definizioni e le norme applicabili del vigente Regolamento Edilizio.
3. La superficie utile lorda di cui all'art. 52, comma 1, lettera d), può essere espressa anche tramite l'abbreviazione SUL.

**Art. 3 – Ambito di applicazione**

1. Il Titolo III della legge regionale n. 06/2009 si applica:
  - a. agli edifici esistenti che, oltre alla comunicazione di fine dei lavori avvenuta entro la data del 31 marzo 2009, devono aver successivamente completato tutte le procedure conseguenti di cui al Titolo III della legge regionale 25 novembre 2002, n. 31, "Disciplina generale dell'edilizia", e s.m.i., al momento della presentazione del titolo abilitativo di cui all'art. 56 della L.R. n. 06/2009;
  - b. agli edifici ricompresi nelle sottozone omogenee B1, B2, E-0, B3, del vigente P.R.G.;
  - c. agli edifici ricompresi nelle zone omogenee E e D qualora l'edificio (alias Unità Edilizia) sia ad uso residenziale.
2. Sono comunque fatti salvi gli ulteriori limiti di cui al successivo art. 9.
3. In tutti gli edifici adibiti ad uso residenziale posti fuori dal perimetro del territorio urbanizzato e classificati in zona omogenea E2 ed E3 gli interventi di cui presente regolamento sono ammessi con il limite di SUL di mq 420 e h max = 6,50; ovvero, per il solo intervento di ampliamento, h max = esistente se superiore a m 6,50.
4. Gli interventi posti fuori del perimetro del territorio urbanizzato dovranno rispettare principi architettonici, morfologici e progettuali coerenti con l'ambiente rurale e con l'architettura tipica tradizionale.

**Art. 4 – Tipologie in cui sono ammessi gli interventi**

1. Gli interventi di cui agli artt. 53 e 54 della L.R. n. 06/2009 sono ammessi in edifici a uso residenziale<sup>1</sup> con SUL max non superiore a mq 350:
  - a. uni o bi familiari, intendendo quelli che hanno un massimo di 2 unità immobiliari (U.I.) a uso residenziale per ogni unità edilizia (U.E.);

- b. negli edifici a schiera o con aggregazione in aderenza purché il progetto sia architettonicamente coordinato per tutta la U.E. e con il consenso esplicito di tutti i proprietari delle U.I. cioè nel rispetto delle norme di condominio stabilite dal codice civile;
- c. altre tipologie plurifamiliari<sup>2</sup>;

#### **Art. 5 – Interventi di ampliamento**

1. Gli interventi di ampliamento di cui all'ari. 53 della L.R. n. 06/2009 possono avvenire per sopraelevazione o per costruzione in aderenza alla sagoma dell'edificio esistente.
2. La finalizzazione degli interventi è esclusivamente per usi abitativi intendendosi anche tutti gli usi pertinenziali purché il vincolo di pertinenzialità sia stabilito o con la inclusione nella U.I. principale<sup>3</sup> o, come nel caso delle autorimesse, con apposito atto notarile trascritto.

#### **Art. 6 – Interventi di demolizione e ricostruzione**

1. Gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui all'art. 54 della L.R. n. 06/2009 possono avvenire nell'area pertinenziale dell'edificio preesistente<sup>4</sup>.
2. Nelle zone poste fuori del territorio del perimetro urbanizzato e classificate in zona omogenea E l'intervento è ammesso ricomprendendo interamente l'area di sedime del fabbricato preesistente.

<sup>1</sup> Per gli interventi di demolizione e ricostruzione trova applicazione il comma 3 dell'ari 54 della L.R. n. 6/2009.

<sup>2</sup> Da intendersi come le U.E. con più di 2 U.I. a uso residenziale qualunque sia la tipologia di aggregazione.

<sup>3</sup> L'inclusione nella U.I. deve risultare sia dai documenti progettuali allegati alla DIA sia nell'accatastamento dell'immobile allegato al certificato di conformità edilizia e agibilità ovvero alla scheda tecnica descrittiva e fascicolo del fabbricato.

<sup>4</sup> La norma non si applica per gli interventi di cui all'art. 54, comma 2, della L.R. n. 6/2009.

#### **Art. 7 – Incremento delle unità immobiliari**

1. Nel caso previsto dall'art. 55, comma 15, l'incremento del numero delle unità immobiliari a uso residenziale (U.I.) per ogni unità edilizia (U.E.) interessata agli interventi di cui al presente regolamento è sottoposto alle seguenti limitazioni:
  - a. Nel caso di U.E. sottoposte a interventi di ampliamento può essere incrementato il numero di unità immobiliari solo per la SUL in ampliamento<sup>5</sup>,
  - b. Nel caso di U.E. sottoposte a interventi di demolizione e ricostruzione il numero di unità immobiliari può essere fino a un massimo di 6 per gli edifici posti all'interno del perimetro urbanizzato.
2. Nel caso di interventi di qualsiasi natura di edifici posti fuori del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'ari. 55, comma 15, della L.R. n. 06/2009 non è ammesso incremento del numero di unità immobiliari.

#### **Art. 8 – Limiti di altezze e di distanze**

1. In tutti gli interventi di cui alle presenti direttive il limite massimo di altezza è quello stabilito, per le singole sottozone omogenee, dal vigente Piano Regolatore Generale.
2. Si applicano in tutti gli interventi le distanze tra pareti di edifici antistanti e le ulteriori distanze minime di cui al D.M. n. 1444 del 1968<sup>6</sup>.
3. Nei soli interventi di cui all'ari. 53 della L.R. n° 06/2009 la distanza tra pareti può essere ridotta fino a m 6.00 qualora entrambe le pareti prospicienti non siano finestrate;
4. Negli interventi di cui all'ari. 53 e all'art. 54 della L.R. n. 06/2009 le distanze dai confini di proprietà possono essere derogate nei limiti di quelle stabilite dal codice civile previo accordo con la proprietà confinante<sup>7</sup>.

5. Non sono derogabili le distanze dal confine di zona di interesse pubblico e dalle aree pubbliche così come stabilito dal vigente Regolamento Edilizio e dal Codice Civile.
6. Si applicano gli standard previsti dalla vigente strumentazione di pianificazione territoriale per le singole sottozone omogenee. Gli standard sono sempre monetizzabili sulla base delle disposizioni comunali.

#### **Art. 9 – Esclusioni**

1. Gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione di cui alle presenti direttive, oltre a quanto previsto al Titolo III della L.R. n. 06/2009, non sono consentiti per gli edifici situati nei seguenti ambiti:
  - d. nei centri e nuclei storici;
  - e. nelle sottozone B4, C1 e C2
  - f. negli edifici classificati dal vigente P.R.G. come A/is
  - g. negli edifici frontisti in entrambi i lati Via Panoramica
  - h. in tutti gli edifici in cui la strumentazione della pianificazione urbanistica non preveda interventi di ripristino edilizio e di ristrutturazione edilizia e urbanistica, per gli interventi di ampliamento, e di ristrutturazione, se non esclude esplicitamente la demolizione e ricostruzione, per gli interventi di demolizione e ricostruzione;

<sup>5</sup> E' ammesso, per la U.I. ottenuta dall'ampliamento, oltre alla SUL in ampliamento, accorpate a questa una quantità di SUL del preesistente edificio non superiore al 50% della SUL in ampliamento; in ogni caso, è consentito il raggiungimento della SUL minima di 50 mq.

<sup>6</sup> Nel caso di intervento di ampliamento la distanza da rispettare è riferita alla parte in ampliamento e non alle facciate degli edifici esistenti.

<sup>7</sup> L'accordo deve essere formalizzato con atto registrato e trascritto da depositare contestualmente alla DIA.

#### **Art. 10 – Divieto di cumulo**

1. Non si cumulano tra loro gli interventi, previsti alla L.R. n. 06/2009, di cui all'art. 53, quelli di cui all'art. 54 comma 1, e quelli di cui all'art. 54, comma 2.
2. Non si cumulano gli interventi previsti dalla strumentazione urbanistica comunale con quelli di cui al Titolo III della L.R. n° 06/2009<sup>8</sup>.

#### **Art. 11 – Procedimenti**

1. Sono ammessi gli interventi di cui alle presenti direttive per la denuncia di attività edilizia presentata entro il 31.12.2010 e se la stessa è completa della documentazione stabilita dal Regolamento Edilizio e dalla legge regionale n. 31/2002.
2. Gli interventi sono soggetti al parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio in relazione al tipo di intervento e su proposta del responsabile del procedimento<sup>9</sup>.
3. Contestualmente al deposito della D.I.A. dovrà essere effettuato il deposito della pratica strutturale e sismica.
4. Dovrà essere comunicato l'effettivo inizio dei lavori.
5. Al completamento delle opere si applicano le procedure e le modalità di verifica di cui al Titolo III della L.R. n. 31/2002 riferite al tipo di intervento realizzato.
6. Il controllo sulle opere eseguite è eseguito in conformità al Titolo II della L.R. n. 31/2002 in riferimento al tipo di intervento realizzato.
7. Potrà essere utilizzata l'usuale modulistica utilizzata per la D.I.A. con evidenziata la dicitura "INTERVENTO DI AM/RI<sup>10</sup> eseguito in conformità alla LR. n. 06/2009".

- <sup>8</sup> Il divieto di cumulo prevede l'impossibilità di applicare, contestualmente o in tempi differenziati, norme degli strumenti urbanistici comunali e le norme in applicazione del Titolo III della L.R. n. 06/2009 sui medesimi edifici, che possano artificiosamente ampliare le condizioni applicative. Il proprietario dell'immobile sceglierà, nel caso di intervento edilizio e fino al 31.12.2010, se utilizzare le norme vigenti della strumentazione urbanistica comunale o, in alternativa, quelle del Titolo III della L.R. n. 06/2009, senza possibilità di poter usare entrambe le normative sullo stesso immobile, in modo particolare traendone vantaggi ora dall'una e ora dall'altra norma.
- <sup>9</sup> Risulta necessario, per il tipo di intervento, il parere della CQAP ogni volta che viene sostanzialmente modificata la sagoma e l'immagine architettonica dell'edificio esistente; risultano, d'altra parte, non soggetti al parere della CQAP quegli interventi con non modificano l'aspetto dell'edificio come, a titolo di esempio, la realizzazione di interrati o il cambio d'uso di pertinenze.
- <sup>10</sup> Specificare solo AM o RI.

Approvato e sottoscritto:

**IL PRESIDENTE**  
f.to CLAUDIO BATTAZZA

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
f.to Dott.ssa ROSANNA FURII

---

### **PUBBLICAZIONE**

In data odierna, la presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi (*art. 124, c. 1, del T.U. n. 267/2000*).

Morciano di Romagna, li \_\_\_\_\_ **L'ISTRUTTORE AMMINISTRATIVO**  
f.to VERA MANCINI

---

### **ATTESTAZIONE**

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio, attesta che la presente deliberazione:

- è stata pubblicata mediante affissione all'Albo Pretorio comunale per 15 giorni consecutivi, senza reclami (*art. 124, c. 1, del T.U. n. 267/2000*);
- è divenuta esecutiva:  
[ ] perché dichiarata immediatamente eseguibile (*art. 134, c. 4, del T.U. 267/2000*);  
[x] decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (*art. 134, c. 3, del T.U. n. 267/2000*).

Morciano di Romagna, li \_\_\_\_\_ **L'ISTRUTTORE AMMINISTRATIVO**  
f.to VERA MANCINI

---