



**Comune di
Rimini**

Direzione Pianificazione e Gestione
Territoriale
IL DIRETTORE

Via Rosaspina, 21 - 47900 Rimini
tel. 0541 704691 - fax 0541 704694
www.comune.rimini.it
e-mail: alberto.fattori@comune.rimini.it
c.f.-p.iva 00304260409

Ai Dirigenti, P.O. e Responsabili di Procedimento
della Direzione Pianificazione e Gestione Territoriale

Agli Ordini e Collegi Professionali

e, p.c. All'Assessore Tutela e Governo del Territorio

LORO SEDI

Oggetto: RUE.N – 1° circolare applicativa.

Con riferimento all'elaborato normativo del R.U.E., denominato "RUE.N", alla luce delle importanti novità introdotte con l'entrata in vigore dello stesso e allo scopo di rendere sempre più accessibile, diffusa ed univoca la lettura dei disposti, stante l'articolazione della materia e della casistica riguardante l'attività edilizia nel suo complesso, questa Direzione, ritiene necessario fornire una serie di indicazioni applicative sulla base di riscontri emersi in questa prima fase.

Pertanto si precisa pertanto quanto segue.

- 1) **Art. 11 – c. 2; art. 81 – c. 1:** stante l'unitarietà dell'organismo costituente l'azienda agricola, al fine di favorire il miglior inserimento possibile degli edifici nel contesto produttivo, si precisa che, in caso di unità agricola, ai sensi dell'art. 81, comma 1, per unità edilizia si intende in questo caso l'insieme dei terreni costituenti l'intera azienda agricola. Al riguardo pare utile precisare che il limite di ml. 50 contenuto nel medesimo comma 1 dell'art. 81, è prescrittivo in tutti i casi in cui siano già presenti altri fabbricati al momento dell'intervento.
- 2) **Art. 20 - c. 1; art. 22 – c. 1:** la possibilità di modificare le aperture esistenti con MS, o di realizzarne con RRC in pareti già finestrate, va valutata nel quadro di una contenuta modifica generale del prospetto e a condizione che tali interventi non siano correlati ad opere interne o di altra natura, al fine di non ricadere nell'ambito dell'intervento RE così come previsto dal vigente orientamento giurisprudenziale.
- 3) **Art. 27 – funzione d1:** al fine di consentire un utilizzo più rispondente alle esigenze produttive si ritiene corretto stabilire nel limite del 50% la parte laboratoriale in coerenza con quanto previsto nella funzione artigianale b4, consentendo di usufruire dei restanti spazi per le attività complementari lì citate.
- 4) **Art. 40:** il doppio rispetto di cui al comma 1, dispone di reperire parcheggi pertinenziali in rapporto al 10% del volume della costruzione e per un numero di posti auto pari ad almeno il numero delle unità immobiliari presenti. E' il caso di precisare che qualora l'organizzazione degli spazi di manovra, pur nel rispetto della superficie dovuta, non soddisfi il reperimento minimo del numero dei posti auto, questi ultimi vadano comunque ricavati secondo quanto statuito dal terzo comma del medesimo articolo.
- 5) **Capo 9:** si precisa che i vincoli concernenti la modifica delle forature delle pareti esterne secondo i vari gradi di tutela lì disciplinati, non riguardano la realizzazione di lucernai che è comunque disciplinata dall'art. 91.
- 6) **Art. 49 – c. 3 e c.4:** la prevista demolizione delle superfetazioni, deve essere inquadrata in un contesto di recupero complessivo dell'edificio qualora siano interessate dall'intervento proposto.



Resta inteso che la demolizione troverà doverosa applicazione nel caso in cui le stesse siano oggetto di intervento eccedente MO.

- 7) **Art. 49 – c. 4, c. 5:** le finalità degli interventi edilizi riportate per le sottocategorie C1, D1 e D2 sono applicabili qualora non si voglia accedere all'intervento RE, alla luce della possibilità di demolizione ammessa in questo caso, seppure nei limiti di quanto statuito dall'art. 48, comma 8 ed in particolare per la sottocategoria C1.
- 8) **Art. 51 – c. 3; art. 67 – c. 3; art. 76 – c. 4; art. 82 – c. 4:** la materia riconducibile all'art. 7-ter della L.R. 20/2000 è stata recepita negli ambiti di cui agli articoli in parola in caso di interventi AM e DR, precisando che in tali casi, che configurano la realizzazione di un fabbricato nel pieno rispetto normativo, il progetto potrà avvalersi delle premialità e relative deroghe previste dalla Regione. Va da sé invece che per il principio di non duplicazione, in quanto già esplicitamente consentita dalla norma di grado superiore, non si è ribadita l'ovvia possibilità di avvalersi della medesima disciplina anche da parte di tutti gli edifici che possano usufruire di intervento RE, per i quali tuttavia le deroghe si sostanzieranno evidentemente in riferimento alle sole distanze e altezze, dato atto che ai sensi dell'art. 23 del RUE ai fabbricati esistenti non viene limitata la Sc nell'ambito della sagoma progettata, fermo restando tuttavia il prescrittivo limite del volume originario che non può essere aumentato.
- 9) **Art. 64 – c. 1:** il limite del 70% della lunghezza del fabbricato fronte mare con intervento RE, è ovviamente da applicarsi in caso di demolizione degli edifici, fermo restando che in questo senso l'eventuale modifica di sagoma dovrà comunque essere migliorativa, in caso il fronte esistente fosse superiore a tale percentuale.
- 10) **Art. 66 – c. 4:** errore di battitura: l'intervento RE è ammissibile, visto il rispetto del parametro dell'altezza introdotto al rigo successivo.
- 11) **Art. 74 – c. 1:** errore di battitura: "...dotazioni territoriali esistenti e cedute alla data di approvazione...".
- 12) **Art. 76 – c. 8:** in coerenza con le finalità della prescrizione di grado superiore di cui all'art. A-21 della L.R. 20/2000, tale comma andrà riferito a qualsiasi corpo di fabbrica morfologicamente inquadrabile nella generica elencazione operata dalla Regione. Allo scopo di non invalidarne l'obiettivo limitativo si chiarisce pertanto che, al fine di accedere alla disciplina consentita dal testo normativo, sono escluse dalle opere di consolidamento rientranti nell'IPRIP, da realizzarsi prima di accedere agli interventi ammessi, quelle comportanti demolizione e ricostruzione.
- 13) **Art. 82 – c. 1:** l'asservimento per interventi NC, AM, DR, nella misura minima richiesta dalla norma (e cioè la maggiore tra la superficie fondiaria richiesta per la costituzione dell'azienda secondo i parametri previsti o quella necessaria a "supportare" le costruzioni di progetto), si sostanzierà nell'individuazione grafica in sede di atto registrato e trascritto della superficie fondiaria in parola, che sarà interamente asservita dal punto di vista urbanistico/edilizio all'edificio che ha generato, anche in caso di sfruttamento parziale della potenzialità edificatoria ammessa. Ne conseguirà che in caso di vendita dei terreni separatamente dall'edificio, gli stessi non potranno essere più utilizzati dal punto di vista edificatorio per quel tipo di destinazione, essendo deputati unicamente all'eventuale realizzazione residuale del corpo di fabbrica originario. Al fine di limitare lo smembramento delle aziende presenti sul territorio pertanto, l'asservimento come sopra indicato dovrà costituirsi verso tutti i fabbricati appartenenti al medesimo tipo d'uso sussistenti nell'unità agricola al momento dell'intervento, anche se non oggetto di opere. Analogamente e allo stesso scopo, dato atto che l'edificazione ammessa nell'unità agricola riguarda come noto tipi d'uso autonomamente distinti (f1, f2, f3, f4), la contestuale presenza di edifici con altra destinazione comporterà asservimento dei terreni anche verso quel tipo d'uso nella misura minima richiesta, ovvero in rapporto alla consistenza dei fabbricati se superiore, secondo i medesimi criteri sopra riportati. Tuttavia, la mancanza di edifici aventi una delle destinazioni citate, non potendosi costituire evidentemente asservimento verso un corpo di fabbrica non presente, potrà consentire coi medesimi terreni anche a soggetti terzi in caso di alienazione, futura edificazione di fabbricati con destinazione non in essere nell'azienda al momento dell'intervento.



14) Art. 82 – c. 2: alla luce della ratio normativa che vuole favorire il riutilizzo dei fabbricati esistenti in ambito agricolo a favore dell'azienda, si precisa che il riuso/acquisizione di fabbricati ad uso f1 nei casi in cui sia già presente un edificio abitativo, consentirà il mantenimento di due corpi di fabbrica separati (comunque per un massimo di due Unità Immobiliari complessive), anche con spostamento dello stesso mediante intervento DR nei limiti di localizzazione consentita dall'art. 81. Tenuto conto infatti che per l'abitazione non può essere mai superato il limite di superficie ammesso dalla norma, diversamente da quanto consentito per gli altri usi, l'obbligo di costituire in questo caso un solo fabbricato renderebbe inutile il disposto, poiché l'acquisizione dell'edificio consentirebbe unicamente la realizzazione di quanto comunque possibile indicizzando la superficie fondiaria. Allo scopo di non snaturare il territorio, è opportuno precisare che il disposto in argomento troverà applicazione qualora si sostanzii tra corpi di fabbrica ed unità agricole appartenenti al medesimo ambito.

15) Art. 82 – c. 5: errore di battitura: come negli altri ambiti, la realizzazione di ascensori interni per l'abbattimento di barriere architettoniche dovrà essere realizzato a condizione che la larghezza delle rampe scale non sia inferiore a cm. 80.

16) Art. 83 – c. 1; art.85 – c. 1; art. 86 – c. 1; art. 88 – c. 1: alla luce della prescrizione normativa che prevede l'obbligo di PAA in caso di intervento NC in sintonia con le riserve dell'Ente sovraordinato, e conseguente procedura di PUA prevista dall'art. 112, preso atto delle richieste delle Associazioni di categoria ed allo scopo di favorire l'attività agricola, coerentemente con quanto disciplinato dall'art. 5.10, comma 11 del PSC che consente tale intervento con semplice titolo abilitativo diretto, e dato atto della prevalenza di quest'ultimo sul RUE (come indicato dall'art. 3), si precisa che per opere di NC non verrà richiesto quanto in argomento, da sostituirsi come per gli altri casi con relazione per il raggiungimento dei requisiti di competitività e sostenibilità dell'azienda, fatto salvo l'espletamento di ulteriori adempimenti esterni a questi uffici, eventualmente previsti in materia da normative correlate.

17) Art. 87 – titolo: refuso: l'articolo in esame non prevede gli interventi NC.

18) Art. 91 – c. 2: per la limitazione riguardante i lucernai di sottotetti facenti comunque parte di un'unica unità immobiliare, trova ovviamente applicazione l'ultimo periodo del comma 2.

19) Art. 97 – c. 1: errore di battitura: trattasi di "art. 6, comma 2" del DPR 380/01.

20) Art. 100 – c. 1: stante l'equiparazione di tende coperte in PVC a veri e propri corpi aggettanti, nonché alla conseguente disciplina riguardante le distanze nell'ipotesi di aggetti superiori a ml. 1.5, si precisa che in tali casi le tende con sbalzo superiore dovranno essere realizzate con braccio retrattile.

21) Art. 127 - c. 2: errore di battitura: l'aumento di 0.05 ogni cm. 5 di aggetto superiore a ml. 1, deve intendersi di mq. e non di cmq.

22) Nell'elaborato VIN.REL "scheda dei vincoli", contenuto nella sezione E del Quadro Conoscitivo del PSC e costitutivo del PSC e RUE, le schede 19, 21, 23, 24 nella sezione "Riferimenti" alla voce "Normativi" sono segnalati gli articoli del RUE nella versione adottata.

Preso atto della stesura modificata del RUE approvato, si indicano i riferimenti equivalenti:

scheda	Testo approvato	equivalente
	Normativi	Normativi
19	PSC art. 5.10; RUE art. 4.6.5	PSC art. 5.10; RUE art. 78
21	PSC art. 5.1; RUE capo 4.1	PSC art. 5.1; RUE capo 9
23	PSC art. 2.14; capo 4.1 RUE	PSC art. 2.14; capo 9 RUE
24	capo 4.1 RUE	capo 9 RUE



Inoltre si segnala un riferimento sbagliato ad un articolo di PSC, per un mero errore materiale, nella scheda 64, in quanto tale scheda si riferisce al tema "Aeroporto - piano di rischio" il cui contenuto è disciplinato nell'articolo 6.13 del PSC.N approvato, pertanto:

scheda	Testo approvato	equivalente
	Normativi	Normativi
64	Art 6.12 di PSC	Art 6.13 di PSC

Il Direttore
Pianificazione e Gestione Territoriale
Arch. Alberto Fattori

