



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/79111 Fax 0547/83820

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 46 DEL 13/10/2022

OGGETTO: APPROVAZIONE NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

L'anno 2022, il giorno tredici del mese di Ottobre, alle ore 19:00, nell' apposita sala delle Adunanze del Comune, si è riunito il Consiglio Comunale, in Prima convocazione ed in sessione ordinaria con avviso notificato a tutti i consiglieri.

La seduta è pubblica.

Alle ore 19:09 in esecuzione di quanto previsto nell'art. 51 del vigente regolamento per il funzionamento del Consiglio, approvato con la Deliberazione consigliare n. 80 del 28/10/2014, il Presidente effettua l'appello, al quale risultano presenti i componenti del Consiglio contraddistinti nel seguente prospetto con la lettera X ed assenti i consiglieri contrassegnati con la lettera A.

N.	Nome	Presenza	N.	Nome	Presenza
1	GOZZOLI MATTEO	X	10	PALAZZI MAURO	X
2	SPINELLI WILLIAM	X	11	BERNIERI MAURO	X
3	BAIARDI CRISTINA	X	12	BUDA ROBERTO	X
4	MONTALTI VALENTINA	X	13	AMORMINO LINA	A
5	DRUDI MARIO	X	14	SALSI STEFANIA	X
6	NARDIELLO GIUSEPPE	X	15	BANDIERI FABIO	A
7	PASSANESE GRETA	X	16	ZARRELLI CARMINE EMILIO	A
8	FRIGOLI GIACOMO	X	17	ZAMAGNI FILIPPO	X
9	RUSTIGNOLI MONIA	X			

PRESENTI: 14 ASSENTI: 3

Presiede Cristina Baiardi, nella sua qualità di Presidente del Consiglio eletto.

Assiste alla seduta il Segretario, Ugo Castelli, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Sono presenti i seguenti assessori: Fantozzi Lorena, Agostini Jacopo, Pedulli Emanuela, Gasperini Mauro, Morara Gaia.

Sono designati scrutatori i consiglieri: Passanese Greta, Frigoli Giacomo, Zamagni Filippo.

Constatata la regolarità della seduta, il Presidente dichiara aperti i lavori.

In merito all'argomento, in particolare,

IL CONSIGLIO COMUNALE



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/79111 Fax 0547/83820

Premesso che:

- l'articolo 2-bis della legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 (Semplificazione della disciplina edilizia), fissa l'obiettivo di uniformare su tutto il territorio regionale la disciplina dell'attività edilizia, recependo la normativa statale in materia e dando attuazione agli accordi e alle intese tra Stato, Regioni e Autonomie locali, aventi la medesima finalità; definendo, altresì, i conseguenti obblighi:

a) adottare da parte dei Comuni regolamenti comunali che riunifichino in un unico provvedimento le disposizioni regolamentari in campo edilizio di loro competenza, nell'osservanza di quanto previsto dall'intesa del 20 ottobre 2016 tra il Governo, le Regioni e i Comuni, in attuazione dell'articolo 4, comma 1-sexies, DPR 380/2001;

b) utilizzare negli strumenti di programmazione e pianificazione territoriale e urbanistica e negli atti normativi di governo del territorio, le definizioni uniformi relative ai parametri urbanistici ed edilizi stabiliti con apposito atto di coordinamento tecnico, di cui all'articolo 12 della medesima legge regionale 15/2013, in conformità all'intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni citata alla lettera a);

c) presentare le istanze edilizie unicamente attraverso l'utilizzo della modulistica edilizia unificata, predisposta dalla Regione con atto di coordinamento tecnico, in conformità agli accordi tra il Governo, le Regioni e gli enti locali, sanciti in attuazione dell'articolo 24, comma 3, del decreto legge 90/2014, convertito con modificazioni dalla legge n. 114/2014;

d) qualificare le opere edilizie ed individuare le categorie di intervento a cui le stesse appartengono, in conformità al glossario unico approvato ai sensi dell'articolo 1, comma 2, del D.Lgs. n. 222/2016 (Individuazione di procedimenti oggetto di autorizzazione, segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), silenzio assenso e comunicazione e di definizione dei regimi amministrativi applicabili a determinate attività e procedimenti, ai sensi dell'art. 5 della L. n. 124/2015).

- la D.G.R. n. 922 del 28.06.2017, ha approvato l'atto di indirizzo e coordinamento tecnico regionale, che ha previsto la conformazione del regolamento edilizio assunto ai sensi della legge regionale n. 47/1978, alla struttura generale uniforme ed ai criteri espositivi previsti nello schema di regolamento edilizio-tipo di cui all'Allegato I della deliberazione di G.R. stessa; definendo la procedura per riorganizzare compiutamente le norme regolamentari in materia edilizia secondo la struttura generale uniforme indicata;

- il Comune di Cesenatico è dotato di Regolamento Edilizio, preadottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 639 del 15/11/1984, approvato con deliberazione consiliare n. 216 del 22/05/1985, pubblicato all'Albo Pretorio dal 19/06/1985 al 04/07/1985 e sul B.U.R. dell'Emilia



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/79111 Fax 0547/83820

Romagna n. 90 in data 30/07/1985, successivamente modificato ed integrato con provvedimenti del Consiglio Comunale (la cui ultima variazione è avvenuta con D.C.C. n. 84 del 22/11/2013);

- in data 01/01/2018 è entrata in vigore la nuova legge regionale sulla tutela e l'uso del territorio – L.R. n. 24/2017 – che, nell'abrogare la L.R. n. 20/2000, ha previsto, all'art. 3, comma 1, l'obbligo per i Comuni di procedere all'adeguamento della pianificazione urbanistica vigente ai principi fondamentali ivi previsti, entro termini perentori per l'avvio del relativo processo (quattro anni dall'entrata in vigore della legge) e per la sua conclusione (nei due anni successivi);
- l'art. 3 predetto, comma 3, prevede per i Comuni dotati di Piano Regolatore Generale (P.R.G.) predisposto ai sensi della L.R. n. 47/1978, l'avvio del procedimento per l'approvazione del Piano Urbanistico Generale (P.U.G.), nel rispetto di quanto disposto al titolo III, capo III, della L.R. N. 24/2017;

Dato atto che:

- in seguito all'entrata in vigore della L.R. n. 24/2017, il Comune di Cesenatico ha avviato le attività propedeutiche all'elaborazione del nuovo strumento urbanistico (P.U.G.);
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 92 del 03/04/2019, è stato istituito l'Ufficio di Piano (U.P.), ai sensi dell'art. 55 della L.R. n. 24/2017, posto in capo al Settore 4, il cui responsabile è il Dirigente del medesimo Settore;
- in data 21/07/2020, è stata avviata la Consultazione Preliminare, ai sensi dell'art. 44 della legge regionale n. 24/2017, invitando gli enti e le Amministrazioni competenti a fornire propri contributi conoscitivi e valutativi entro il 13/09/2020. A tal proposito sono pervenuti i seguenti contributi:
 - RFI Rete ferroviaria Italiana, prot. 27147/2020;
 - ATERSIR (prot. 27575/2020);
 - Hera spa (prot. 31322/2020);
 - Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo (prot. 31496/2020);
 - ARP AE (prot. 33218/2020);



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/79111 Fax 0547/83820

- AUSL della Romagna – Dipartimento di sanità pubblica – Cesena (prot. 35313/2020);

- in esito alle consultazioni preliminari con gli Enti e le Amministrazioni competenti e successivamente ai primi incontri rivolti ai professionisti appartenenti agli ordini tecnici, con deliberazione n. 240 del 27/11/2020, la Giunta Comunale ha assunto la proposta del nuovo Piano Urbanistico Generale, ai sensi dell'art. 45, comma 2, della L.R. N. 24/2017, comprensivo di Piano dell'Arenile e contestuale proposta di variante al P.T.C.P.-P.T.P.R., ai sensi rispettivamente degli artt. 50 e 52 della medesima legge;

A tal proposito, rilevato che:

- nel sistema pianificatorio, configurato dalla L.R. n. 24/2017, il Regolamento Edilizio non costituisce strumento urbanistico e la sua approvazione, secondo lo schema di Regolamento Edilizio-Tipo approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 922 del 28 giugno 2017, rientra nella competenza consiliare ai sensi dell'art. 42 del Testo Unico degli Enti Locali;
- il Regolamento e il Piano Urbanistico Generale debbono necessariamente coordinarsi in modo che la definizione degli oggetti trattati converga e sia chiara la distinzione tra una disciplina territorializzata delle trasformazioni contenuta nel Piano e la disciplina definitiva e prescrittiva che deve essere dettata dal Regolamento per tutto il territorio comunale; la Giunta ha formalizzato, contestualmente all'assunzione del PUG, una proposta della prima parte del Regolamento Edilizio, utile a consentire una lettura integrata delle previsioni urbanistiche ed edilizie, al fine di facilitare la completa comprensione delle disposizioni del Piano. La proposta di Regolamento Edilizio, in quanto tale, non è obbligatoriamente soggetta alle procedure di deposito e osservazione previste per gli strumenti urbanistici;
- L'elaborato "RE Regolamento Edilizio (Prima parte)", facente parte integrante della proposta di P.U.G. assunta con D.G.C. n. 240 del 27/11/2020, tratta quota parte delle sole argomentazioni indicate dalla "Prima Parte - Principi generali e disciplina della attività edilizia", dello Schema di Regolamento Edilizio-Tipo, Allegato I, D.G.R. n. 922/2017, strettamente utili a fornire un supporto alla lettura nella nuova strumentazione urbanistica. Di seguito si riportano le tematiche affrontate nel medesimo elaborato:

- le Definizioni Tecniche Uniformi (DTU) dei parametri urbanistici ed edilizi ed ulteriori specifiche definizioni inerenti al territorio comunale, all'ambito rurale e l'arenile;



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/79111 Fax 0547/83820

- le definizioni degli interventi edilizi, ai sensi della L.R. 15/2013, la tabella degli usi e dei gruppi funzionali;
- la ricognizione delle disposizioni sovraordinate di cui all'allegato III dell'atto di coordinamento regionale;
- indicazioni inerenti alla Modulistica Edilizia Unificata da utilizzarsi per la presentazione di pratiche/comunicazioni per l'esecuzione di interventi e relativi allegati;
- Linee Guida RIE (Riduzione Impatto Edilizio), foglio di calcolo, schema coefficienti di deflusso;
- Schema Relazione Economico Finanziaria;
- Abaco materiali, schemi aggregativi e soluzioni progettuali, inerenti l'Arenile.

Dato atto che:

- la normativa di cui al piano assunto con D.G.C. n. 240/2020, non ha imposto un regime di salvaguardia, ai sensi dell'art. 27, comma 2, della L.R. n. 24/2017;
- a partire dal giorno 09/12/2020, copia della proposta di Piano, comprensiva dell'elaborato "RE Regolamento Edilizio (Prima parte)" sopra citato, è stata depositata presso la sede dell'Ente Comunale e pubblicata sul proprio sito web per 60 giorni. Nella medesima giornata è stato pubblicato relativo avviso di deposito sul Burett n. 424 e sul sito istituzionale del Comune di Cesenatico;
- entro la scadenza del termine di deposito del piano assunto, chiunque ne avesse interesse ha avuto facoltà per legge di formulare osservazione;
- durante il periodo di deposito del piano assunto, intercorso tra il giorno 09/12/2020 e il giorno 06/02/2021, sono pervenute n. 229 osservazioni di cui 5 sono da considerarsi integrazioni o duplicati. Fuori dai termini citati, previsti all'art. 45, comma 5, della L.R. n. 24/2017, sono pervenute n. 3 osservazioni;
- si è provveduto ad esaminare le osservazioni pervenute nei termini di deposito, così come previsto dall'art. 45, comma 5, della L.R. N. 24/2017, per le quali sono state predisposte relative valutazioni, determinando le opportune decisioni. La valutazione alle osservazioni pervenute, ha determinato, in taluni casi, la necessità di apportare opportune modifiche alle normativa ed agli elaborati del piano assunto;



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/79111 Fax 0547/83820

- con deliberazione n. 31 del 19/07/2021, il Consiglio Comunale ha adottato il Piano Urbanistico Generale, ai sensi dell'art. 46 della L.R. n. 24/2017, comprensivo di Piano dell'Arenile e contestuale proposta di variante al P.T.C.P.-P.T.P.R., ai sensi dell'art. 52 della medesima legge. Con detta adozione, l'elaborato "RE Regolamento Edilizio (Prima parte)", facente parte integrante della proposta di piano assunta con D.G.C. n. 240 del 27/11/2020, è stato implementato con:
 - l'inserimento della disciplina degli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico e ambientale, nello specifico riguardante il tessuto Arenile;
 - l'indicazione di specifiche disposizioni relativamente alle fasce di rispetto stradali e ferroviarie;
 - l'introduzione di piccole modifiche conformative alle disposizioni del PUG;
- con la medesima D.C.C. 31/2021, si stabiliva l'applicazione del principio di salvaguardia a far data dal 19/07/2021;

Considerato che:

- L'Ufficio di Piano ha provveduto a completare l'elaborazione del nuovo Regolamento Edilizio Comunale, avvalendosi della collaborazione di tutti gli Uffici Comunali interessati, conformemente allo schema regionale di cui alla DGR n. 922/2017, il cui testo è allegato alla presente deliberazione e ne costituisce parte integrante e sostanziale, comprensivo degli allegati di seguito elencati:
 - Allegato 1 - Linee Guida RIE (Riduzione Impatto Edilizio), foglio di calcolo, schema coefficienti di deflusso;
 - Allegato 2 Schema Relazione Economico Finanziaria;
 - Allegato 3 Arenile: Abaco materiali e soluzioni progettuali;
 - Allegato 4: Metodologia per la stima del valore ornamentale;
 - Allegato 5: Specie arboree ed arbustive utilizzabili nel territorio comunale;
 - Allegato 6: Disposizioni particolari inerenti ai laboratori di produzione alimenti, pubblici esercizi, attività di servizio alla balneazione e attività ricettiva;
 - Allegato 7: Scheda microclima, illuminamento naturale e illuminazione artificiale;



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/79111 Fax 0547/83820

- Allegato 8: “Disciplina degli impianti di pubblicità o propaganda e degli altri elementi di arredo negli edifici di interesse storico, artistico, culturale ed ambientale” di cui alla D.C.C. N. 29/2002;
- Allegato 9: “Regolamento Comunale Impianti Pubblicitari” di cui alla D.C.C. n. 135/1998;
- Allegato 10: Regolamento per la “disciplina dell’attività di produzione e vendita di piadina romagnola e altre produzioni alimentari” di cui alla D.C.C. n. 25/2013;
- Allegato 11: “Regolamento Arredo Porto Canale su suolo pubblico” e “Norme di indirizzo sull’installazione d’arredo in piazza Fiorentini e via del Porto (Prolungamento Piazza Ciceruacchio)” di cui alla D.C.C. n. 50/2014;
- Allegato 12: Regolamento per l’installazione, il monitoraggio, il controllo e la razionalizzazione degli impianti di telefonia mobile di cui alla D.C.C. N. 12/2006;
- Allegato 13: Piano Cimiteriale Comunale di cui alla D.C.C. n. 54/2010 e s.m.i.;
- Allegato 14: Regolamento Comunale di Polizia Mortuaria di cui alla D.C.C. n. 98/2004 e s.m.i.;
- Allegato 15: “Piano di Recupero n. 1 Vene d’acqua consorziali di cui alla D.C.C. n. 346 del 31/07/1990 e s.m.i..

Si precisa che gli Allegati n. 8, 9, 10, 11, 12, 13 14 e 15, riguardano atti Comunali già precedentemente approvati, riportati a scopo meramente ricognitivo e non modificati;

Dato atto che:

- In data 30/08/2022, si è provveduto a trasmettere ad ARPAE e ad AUSL, con nota avente prot. n. 38155, il nuovo Regolamento Edilizio Comunale, al fine di esprimere il proprio parere di competenza, ai sensi dell’art. 19 della L.R. n. 19/1982;
- a seguito della sopra citata trasmissione, ARPAE ha espresso parere favorevole al nuovo Regolamento Edilizio Comunale, ai sensi dell’art. 19 della L. R. n. 19/1982, acquisito agli atti con prot. n. 43874 del 05/10/2022, riportando suggerimenti migliorativi per alcuni temi specifici, in armonizzazione con norme sovraordinate (es. allevamenti, zootecnia);
- trattandosi di suggerimenti riferiti a normative comunque vigenti ed efficaci, seppur non espressamente riportate nel R.E. in corso di approvazione (anche in virtù del principio di non duplicazione degli atti normativi) e considerato altresì che lo stesso R.E. non contiene al suo interno



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/79111 Fax 0547/83820

elementi di contrasto dalle normative stesse, si ritiene di poter recepire i suggerimenti indicati nel sopra richiamato parere espresso da ARPAE mediante specifico atto dirigenziale esplicativo;

- A seguito della predetta trasmissione, avvenuta con nota prot. n. 38155 del 30/08/2022, AUSL ha espresso parere favorevole con prescrizioni al nuovo Regolamento Edilizio Comunale, ai sensi dell'art. 19 della L. R. n. 19/1982, acquisito agli atti con prot. n. 44389 del 11/10/2022;
- Le prescrizioni contenute nel parere Ausl sono state recepite con una modifica dell'articolo che non altera in modo sostanziale la precedente stesura normativa, ma la arricchisce con specifiche di dettaglio per alcune attività artigianali quali estetiste, barbieri, tatuatori e per le piscine;

Preso atto che:

- il nuovo Regolamento Edilizio Comunale è stato sottoposto alla Commissione Pianificazione Territoriale ed Ecologia il giorno 20/09/2022;
- La Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio, in data 04/10/2022, ha espresso parere favorevole in merito al nuovo Regolamento Edilizio Comunale;

Rilevato altresì che il Responsabile del Procedimento è il Dirigente del Settore 4 – Sviluppo del territorio;

Visti:

- la L.R. 24/2017;
- la L.R. 11/1998;
- la L.R. 15/2013;
- il D.P.R. 380/2001;



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/791111 Fax 0547/83820

- gli artt. 7 e 42 del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL;

Visti i pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile, espressi per la parte di competenza, dai Dirigenti dei Settori interessati, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.lgs. n. 267/2000;

Uditi gli interventi riportati nell'allegata trascrizione del dibattito (allegato A);

- Con n.11 voti favorevoli e n.3 contrari (Buda, Salsi, Zamagni), resi per alzata di mano,

DELIBERA

- di approvare, il nuovo "Regolamento Edilizio Comunale", il cui testo è allegato alla presente deliberazione di cui costituisce parte integrante e sostanziale, assieme agli Allegati di seguito elencati:

- Allegato 1 - Linee Guida RIE (Riduzione Impatto Edilizio), foglio di calcolo, schema coefficienti di deflusso;
- Allegato 2 Schema Relazione Economico Finanziaria;
- Allegato 3 Arenile: Abaco materiali e soluzioni progettuali;
- Allegato 4: Metodologia per la stima del valore ornamentale;
- Allegato 5: Specie arboree ed arbustive utilizzabili nel territorio comunale;
- Allegato 6: Disposizioni particolari inerenti ai laboratori di produzione alimenti, pubblici esercizi, attività di servizio alla balneazione e attività ricettiva;
- Allegato 7: Scheda microclima, illuminamento naturale e illuminazione artificiale;

- di prendere atto che il Regolamento Edilizio Comunale entrerà in vigore a partire dal giorno successivo al periodo di pubblicazione della presente deliberazione;

- di stabilire che le prescrizioni del presente Regolamento Edilizio Comunale siano applicate alle pratiche edilizie protocollate dal giorno successivo al periodo di pubblicazione, fatta salva la presentazione di varianti in corso d'opera inerenti a pratiche/titoli autorizzativi edilizi in corso di validità;



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/79111 Fax 0547/83820

- di dare atto che dalla data di entrata in vigore del nuovo Regolamento Edilizio, comprensivo dei relativi allegati, perderà efficacia il previgente Regolamento Edilizio;

- di disporre la diffusione del presente Regolamento Edilizio Comunale approvato ai Collegi, agli Ordini professionali, alle Associazioni di categoria e altri soggetti o organismi interessati;

- di demandare al competente Dirigente l'assunzione degli atti successivi che si renderanno necessari;

- infine, in relazione all'urgenza, n.11 voti favorevoli e n.3 contrari (Buda, Salsi, Zamagni), resi per alzata di mano,

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. n. 267/2000.

Alle ore 21,57 la seduta è tolta.

=====

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto.

Il Presidente del Consiglio
CRISTINA BAIARDI

(atto sottoscritto digitalmente)

Il Segretario
UGO CASTELLI