



# COMUNE DI CESENATICO

Regione Emilia-Romagna



IL SINDACO  
Prof. Roberto Buda

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dott.ssa Pamela Costantini

IL DIRIGENTE SETTORE SVILUPPO  
DEL TERRITORIO:  
PROGETTISTA COORDINATORE  
Arch. Vittorio Foschi

## RELAZIONE

# il R.U.E. di Cesenatico

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

PROGETTO DELL'UFFICIO DI PIANO

Arch. Gabriele Baronio  
Arch. Paolo Cavallucci  
Geom. Giuseppe Panella

SIT Geom. Paolo Bernardini  
Geom. Marzia Romagnoli  
Geom. Richard Galiandro

# RELAZIONE

## 1. Pianificazione previgente.

La L.R. 20/00, come modificata ed integrata dalla successiva L.R. 06/09, introduce una nuova disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio ridefinendo principi, obiettivi e contenuti e processi della pianificazione territoriale ed urbanistica rispetto al tradizionale e consolidato sistema pianificatorio della L.R. 47/78.

Ai sensi della normativa sopracitata, gli strumenti della pianificazione urbanistica risultano essere:

- il Piano Strutturale Comunale (PSC)
- il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE)
- il Piano Operativo Comunale (POC)
- i Piani Urbanistici Attuativi (PUA).

Il Comune di Cesenatico è dotato di PRG adottato con deliberazione di CC. n° 99 del 03-09-1998, approvato con deliberazione di G.P. n° 705 del 19-12-2000 e pubblicato sul B.U.R. della Regione Emilia Romagna il 24-01-2001.

Con delibera di Consiglio Provinciale prot. n. 70346 n° 146 del 19-07-2010 è stata approvata la variante integrativa al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.), mediante procedura ex art. 21 L.R. n. 20/2000, che assume per il comune di Cesenatico il valore ed effetto di Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), in virtù di apposito accordo amministrativo.

Con delibera di C.C. n° 86 del 08-10-2012 l'amministrazione Comunale ha receduto dall'accordo amministrativo per la gestione del P.S.C., generando il passaggio di tutte le spettanze dalla Provincia al Comune di Cesenatico.

Con nota prot. 105979 del 14.11.12 la Provincia di Forlì-Cesena, tramite il servizio Pianificazione Territoriale inviava alla Regione Emilia Romagna "richiesta di interpretazione dell'art. 21 della L.R. n. 20 del 24.03.2000 e ss. mm. ii. e del conseguente rapporto fra PTCP e PSC."

Con nota PG 2013.0009511 del 14.01.2013 la Regione Emilia Romagna tramite il servizio Affari Generali, Giuridici e Programmazione Finanziaria non ravvisava "nel dettato normativo alcun elemento che lasci ipotizzare che a tale accordo conseguano effetti di limitazione del successivo esercizio della funzione facente capo al Comune" e sanciva al P.S.C. "piena autonomia rispetto al Piano provinciale e, pertanto, ne prevede la gestione e la eventuale variazione senza che ciò comporti automaticamente proposta di modifica dello strumento provinciale."

In conformità dell'art. 32 bis comma 1° della L.R. 20/2000 e s.m.i., è consentito ai Comuni, di adottare e approvare varianti al P.S.C. con procedura semplificata ai sensi delle disposizioni previste da predetto articolo.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 14.07.2014 si è proceduto alla adozione della Variante al Piano Strutturale Comunale, ai sensi dell'art. 32 bis comma 1° lettere e) ed f) L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., approvato con deliberazione n. 20 del 10.03.2015 resa esecutiva giusta pubblicazione al Bollettino Ufficiale n. 77 del 08.04.2015.

## 2. Obiettivi ed indirizzi del R.U.E.

l'Amministrazione Comunale di Cesenatico, a seguito di quanto sopra, ha disposto che gli uffici provvedessero a redigere, ai sensi dell'art. 33 della L.R. 20/2000 e s.m.i., un progetto di RUE, in conformità alla normativa vigente, in particolare recependo:

1. *La normativa particolareggiata del "Sistema insediativo storico" di cui al Capo A-II della L.R. 20/2000 con relativa normativa e cartografia attualmente allegata ed approvata dal PSC;*
2. *La normativa particolareggiata degli "ambiti per nuovi insediamenti" di cui all'art. A-12 della L.R. 20/2000 e la relativa cartografia del PSC che individua dette aree, con le previsioni delle diverse destinazioni territoriali lasciate alla redazione di specifici POC e con l'individuazione del "vecchio" Piano Regolatore Generale delle aree per nuovi insediamenti, sia residenziali che produttivi, ai sensi dell'art. 41 della L.R. 20/2000 e s.m.i., lasciato con le stesse destinazioni, indici e modalità del P.R.G. previgente, fino ad attuazione del primo POC.*

Nella predisposizione degli elaborati viene riproposta la disciplina particolareggiata del sistema previgente, fatte salve alcune modeste integrazioni e/o aggiornamenti.

Il Comune provvederà in sede di approvazione al R.U.E. all'aggiornamento di tale disciplina.

In particolare, verranno valutati in maniera favorevole, eventuali proposte o modifiche, protese alla:

- Innovazione turistica e riqualificazione del comparto ricettivo della zona a mare della ferrovia;
- Riqualificazione delle piccole pensioni a monte della linea tracciata dalla vena Mazzarini e loro cambio d'uso;
- Riequilibrio degli indici nelle zone di completamento residenziale a mare della ferrovia per scopi familiari;
- Riqualificazione del Centro Storico;
- Attuazione e revisione della pianificazione urbanistica particolareggiata del P.R.G. 98;
- Definizione normativa delle strutture residenziali in zona agricola consentendo l'aumento di volume per scopi familiari;

La Legge urbanistica regionale n. 20 del 24 marzo 2000 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" assegna al Regolamento Urbanistico Edilizio, agli art.li 29 e 33, il compito di disciplinare, nel territorio rurale e consolidato, gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e di nuova edificazione.

L'iniziativa del Comune di Cesenatico, si muove, quindi, nella direzione della redazione di strumenti flessibili e dinamici di governo del territorio che si goveranno dell'efficacia delle scelte di scala territoriale che deriva dalla coerenza tecnica preverificata e dalla condivisione politica delle strategie.

Tanto più che l'attuale stagione urbanistica mette a disposizione opportunità di cui può essere valorizzato il ruolo nelle direzioni sopra richiamate, quali la stipula di:

- Accordi di pianificazione e Accordi amministrativi con la Provincia per il coordinamento delle politiche urbanistiche.

- Accordi territoriali per l'attuazione di interventi e la gestione di funzioni di livello sovracomunale, anche con previsione di forme di perequazione territoriale.
- Accordi con i privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse per la comunità locale e per i quali si è chiamati ad operare una verifica della coerenza ed una messa a sistema.

La documentazione che costituisce il RUE è articolata nel rispetto delle disposizioni fissate dalla L.R. 20/2000, contiene:

1. le norme attinenti alle attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie, ivi comprese le norme igieniche di interesse edilizio, nonché la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano.

2. Il RUE, in conformità alle previsioni del PSC, stabilisce la disciplina generale relativa ai seguenti interventi:

- a) le trasformazioni negli ambiti consolidati e nel territorio rurale;
- b) gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente sia nel sistema insediativo storico sia negli ambiti da riqualificare;
- c) le modalità di intervento su edificio e impianti per l'efficienza energetica e le modalità di calcolo degli eventuali incentivi per il raggiungimento di livelli prestazionali superiori al requisito minimo di prestazione energetica previsto dalle norme in vigore;
- d) gli interventi negli ambiti specializzati per attività produttive di cui al comma 6 dell'art. A-13 dell'Allegato.
- e) la disciplina degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione;
- f) le modalità di calcolo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali.

Il R.U.E. del Comune di Cesenatico norma tutto quello che riguarda l'edilizia privata, non è consentito realizzare ciò che è espressamente vietato dal presente R.U.E., dalla legislazione nazionale e regionale vigente, mentre:

È AMMESSO OGNI INTERVENTO EDILIZIO NON ESPRESSAMENTE VIETATO dal presente R.U.E., dalla legislazione nazionale e regionale vigente.

### **3. Semplificazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.**

Una particolare attenzione è stata rivolta alla "semplificazione" normativa, per semplificazione va intesa la comprensibilità e la comunicabilità delle Norme, con una evidente essenzialità e concretezza delle stesse.

La realizzazione grafica ed in particolare la costituzione degli elaborati, è strettamente correlata alla precedente conformazione del "vecchio" P.R.G., nonché alla struttura dell'apparato normativo, ottenuta attraverso "LO SPACCHETTAMENTO" di questo, talché è relativamente facile cogliere lo schema nel suo insieme e ritrovare il contenuto specifico d'ambito inerente e la relazione della preesistente zonizzazione.

In particolare, la redazione del R.U.E. viene eseguita in ottemperanza all'art. 4 comma 1-sexies del del D.P.R. 380/01 e s.m.i. ed ai sensi dell'art. 18 bis "Semplificazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica" introdotto nella legge Regionale 20/00, dall'art. 50 della L.R. 15/2013 e della delibera di giunta regionale n. 994/2014; a tal fine si fa riferimento

alla parte terza dell'allegato "Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia, che trovano uniforme e diretta applicazione nel territorio della regione Emilia-Romagna" ed ai suoi successivi aggiornamenti periodici, che verranno attuati, da parte della Giunta Regionale.

E' evidente che la fase di esercizio, oggi più impegnativa di ieri, visti gli obiettivi di qualità che il R.U.E. si propone, obiettivi che richiedono processi valutativi ed organizzativi sempre più ampi, impongono una maggior responsabilizzazione sia degli operatori interni che esterni; pertanto, qualora, nel presente R.U.E, fossero necessarie interpretazioni che non variano la sostanza, queste potranno essere chiarite da apposite direttive dirigenziali, in ulteriore considerazione del fatto che il R.U.E., è stato progettato all'interno dell'Ufficio di Piano.

#### **4. Il sistema insediativo storico.**

Nella predisposizione degli elaborati viene riproposta la disciplina particolareggiata del sistema insediativo storico previgente, fatte salve alcune modeste integrazioni e/o aggiornamenti, in quanto:

1. Il R.U.E. recepisce la normativa particolareggiata del "Sistema insediativo storico" di cui al Capo A-II della L.R. 20/2000 e relativa normativa e cartografia del PSC, approvata con Delibera di Giunta Provinciale prot. n. 70346/146 del 19 luglio 2010.

2. Ai sensi dell'allegato alla L.R. 20/2000 e s.m.i. fanno parte del sistema insediativo storico e sue suddivisioni:

- a) I centri storici di cui all'art. A-7 (Individuazione dell'ambito storico, Aree di valore storico ambientale);
- b) Gli insediamenti ed infrastrutture storici del territorio rurale di cui all'art. A-8 (Nucleo ed edificio isolato di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale);
- c) Gli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale di cui all'art A-9 (Edificio di valore storico ambientale in territorio urbanizzato).

#### **5. Gli elaborati costitutivi del Regolamento Urbanistico Edilizio.**

La documentazione che costituisce il RUE è articolata nel rispetto delle disposizioni fissate dalla L.R. 20/2000, la proposta di progetto suddivide, come richiesto dalla Legge Regionale, il territorio comunale in ambiti, riporta inoltre le principali infrastrutture esistenti e di progetto e ne norma i relativi vincoli.

Gli elaborati costitutivi del R.U.E. sono i seguenti:

##### **A) Elenco delle Tavole:**

- I) Tav. 1 (fogli 1-18) – Ambiti urbani, dotazioni territoriali e territorio rurale;**
- II) Tav. 1 SINTESI – Ambiti urbani, dotazioni territoriali e territorio rurale;**
- III) Tav. 2 – Aree tutelate;**
- IV) Tav. 3.0 – Individuazione servizi territoriali**
- V) Tav. 3.1 – Specifiche dei servizi territoriali**

##### **B) Elenco degli Allegati:**

- I) Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (R.U.E.) – RELAZIONE;**
- II) Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (R.U.E.) – NORME;**

**III) Allegato A – Sistema Insediativo Storico:**

- Relazione,
- Norme,
- Tav. 1.0 – Inquadramento Individuazione degli isolati ricadenti nel centro storico,
- Tav. 1.1 – Classificazione tipologica degli immobili ricadenti nel centro storico,
- Tav. 1.2 – Individuazione delle attrezzature all'interno del centro storico,
- Tav. 1.A – Disciplina particolareggiata del centro storico,
- Tav. 2 – Individuazione dei nuclei insediativi rurali – Edifici ed aree di valore storico ambientale,
- Elaborato 2.SR (volumi 1-6) – Schede di analisi ed indicazioni operative relative agli edifici del territorio rurale;

**IV) Allegato B – Elenco e determinazione dei Progetti Unitari (P.U.) e dei Permessi di Costruire Convenzionati (P.C.C.);**

**V) Allegato C – Elenco e determinazione dei Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.);**

**VI) Allegato D – Riferimenti legislativi.**