



**COMUNE DI CESENATICO**

*Provincia di Forlì-Cesena*

**Settore 4**

**Pianificazione Territoriale**

**Relazione tecnica illustrativa sulle modifiche  
apportate al REGOLAMENTO EDILIZIO approvato  
con D.C.C. N. 46 del 13/10/2022 e  
successivamente modificato con D.C.C. n. 34 del  
22/06/2023**



# COMUNE DI CESENATICO

*Provincia di Forlì-Cesena*

## **Settore 4**

### **Pianificazione Territoriale**

#### **Premessa**

Il vigente Regolamento Edilizio è stato approvato con deliberazione del Consiglio comunale N. 46 del 13/10/2022, contestualmente all'approvazione del Piano Urbanistico Generale (PUG), avvenuta con deliberazione del Consiglio Comunale N. 45 nella medesima data del 13/10/2022, e successivamente modificato con deliberazione del Consiglio comunale N. 34 del 22/06/2023.

Nel sistema pianificatorio configurato dalla L.R. n. 24/2017, il Regolamento Edilizio non costituisce strumento urbanistico e la sua approvazione, nonché quella delle relative varianti, rientra nella competenza consiliare ai sensi dell'art. 42 del Testo Unico degli Enti Locali. Le proposte di modifica al Regolamento Edilizio, in quanto tali, non sono obbligatoriamente soggette alle procedure di deposito ed osservazione previste per gli strumenti urbanistici.

Nel corso periodo di applicazione del vigente Regolamento Edilizio, il Comune di Cesenatico ha ritenuto di dover apportare ulteriori lievi modifiche e rettifiche allo strumento vigente, mediante il perfezionamento/revisione di alcuni articoli, così come di seguito sinteticamente descritto in tabella.

Le lievi modifiche introdotte, in particolare:

- hanno lo scopo di introdurre specifiche disciplinari applicative, al fine di rendere migliore la comprensione di alcune definizioni riportate nello strumento in questione e di fornire indicazioni applicative e procedurali utili allo svolgimento dell'attività edilizia;
- introducono metodologie operative di verifica di parametri;
- introducono specifiche dimensionali in ordine a determinati manufatti realizzabili;
- variano specifiche dimensionali in ordine a ricoveri per animali domestici e da cortile, al fine di agevolare le operazioni di pulizia/manutenzione e garantire maggiore igiene/salubrità/benessere per gli animali;
- variano e specificano distanze da rispettarsi nell'installazione di opere di arredo;
- variano e specificano distanze da rispettarsi nella realizzazione o rifacimento di fabbricati o manufatti;
- riportano modifiche testuali al fine di riallinearsi alla definizione delle D.T.U. sovraordinate vigenti;
- aggiornano gli allegati al Regolamento
- introducono specifiche tecniche per la pavimentazione del suolo pubblico antistante i passi carrai



# COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì-Cesena

**Settore 4**

**Pianificazione Territoriale**

## Articoli e gli allegati oggetto di proposta di modifica al Regolamento edilizio

Le modifiche di carattere disciplinare riportate nel testo comparato allegato alla proposta delibera, verranno evidenziate utilizzando il carattere in rosso per le parti di testo di nuova introduzione ed il carattere giallo barrato per le parti di testo che si intendono eliminare; le parti non modificate presentano carattere testuale nero.

Nella seguente tabella si fornisce una sintetica descrizione delle modifiche introdotte

<b>Modifiche al Regolamento Edilizio</b>		
<b>approvato con D.C.C. n. 46/2022 e successivamente modificato con D.C.C. n. 34/2023</b>		
<b>Articolo</b>	<b>comma/punto/lettera</b>	<b>Descrizione tipologia di modifica apportata</b>
2	punto b.7	Eliminazione della specifica comunale inerente alla definizione di Edificio, per riallinearsi alla definizione delle D.T.U.
15	B.2.1	<i>“Fascia di rispetto stradale e distanze minime dal confine stradale”</i> - Aggiornamento della tabella inerente alle distanze di rispetto per le nuove costruzioni e ricostruzioni in aree poste in prossimità di strade mediante inserimento di specifiche/casistiche più dettagliate. Tale aggiornamento è risultato necessario a seguito di revisione della delimitazione dei centri abitati, ai sensi del Codice della Strada, elaborata ed approvata con DGC n. 302/2023.
38 bis		Introduzione della possibilità di richiedere una “Valutazione preventiva di Accordi preliminari” al fine di individuare l’iter precedente dell’A.O. e verificarne la conformità alla Strategia del PUG. La Valutazione Preventiva non è impegnativa né vincolante per l’Amministrazione.
57	comma 4	Introduzione di chiarimento relativo all’esclusione delle superfici dei soppalchi dal computo della superficie totale (St) di un fabbricato.
90	comma 8	Comma di nuova introduzione, al fine di chiarire specifiche disposizioni relative a chioschi posti in area di proprietà privata.
103	comma 3/6/7/8	modifica dell’articolo, al fine di indicare il rimando ai nuovi allegati 16 e 17 del Regolamento Edilizio. Tali allegati introducono specifiche disposizioni riguardanti le modalità di autorizzazione ed esecuzione degli impianti di fognatura e degli scarichi di acque bianche e nere, in particolare per gli edifici posti all’esterno dell’Agglomerato.
113	comma 4/5	Chiarimenti e Specifiche in merito alla determinazione di “Allineamento prevalente”, mediante la riscrittura del comma 4 e l’introduzione di un nuovo comma 5.
134	comma 1, lettera a)	<i>“Pergolato”</i> - per installazione di pergolati, la distanza da



## COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì-Cesena

### Settore 4

#### Pianificazione Territoriale

		rispettarsi dai confini di proprietà, anche prospicienti a strade, sarà pari ad almeno 1,5 m. Si elimina la disposizione che impone per la medesima installazione il rispetto di una distanza pari ad almeno 5,00 m dalle strade.
134	comma 1, lettera c)	<i>“Ricovero per animali domestici e da cortile”</i> – variazione del parametro di altezza massima esterna da m 1,80 a m 2,20 per l’installazione di manufatti destinati a Ricovero per animali domestici e da cortile.
135	comma 3	Introduzione di specifica relativa al dimensionamento massimo di piscine legate allo svolgimento di attività agrituristiche
137	comma 5	Correzione di lacune/carenze disciplinari, mediante indicazione del dimensionamento massimo da rispettarsi in caso di installazione di apprestamenti precari di carattere temporaneo di cui al comma 4, lettera a), dell’art. 137 del Regolamento edilizio in pubblici esercizi, ed ulteriori specifiche condizioni.
Allegato 11	Eliminato	Eliminato in quanto sostituito dal nuovo “Regolamento Per installazione di dehors, di elementi di arredo e occupazione di suolo pubblico” approvato con D.C.C. n. 22 del 29/05/2024.
Allegato 16	Aggiunto	Disposizioni per gli scarichi di acque reflue domestiche non in fognatura
Allegato 17	Aggiunto	Disposizioni per gli scarichi di acque reflue domestiche non in fognatura: Norme Tecniche
89	Comma 14 e 15	Precisazioni sulle pavimentazioni da eseguire nei nuovi passi carrai

Inoltre:

- si modifica l’allegato 1 “Linee Guida RIE (Riduzione Impatto Edilizio), foglio di calcolo, schema coefficienti di deflusso“ al Regolamento Edilizio, introducendo all’art. 3 delle Linee guida RIE, specifiche disposizioni applicative inerenti alla verifica del parametro;
- si elimina l’Allegato 11 in quanto sostituito dal nuovo “Regolamento Per installazione di dehors, di elementi di arredo e occupazione di suolo pubblico” approvato con D.C.C. n. 22 del 29/05/2024;
- si introducono quali nuovi allegati (n. 16 e 17) al vigente Regolamento edilizio, i documenti denominati *“Disposizioni per gli scarichi di acque reflue domestiche non in fognatura”* e *“Disposizioni per gli scarichi di acque reflue domestiche non in fognatura: Norme Tecniche”*, al fine di indicare specifiche disposizioni riguardanti le modalità di autorizzazione ed esecuzione degli impianti di fognatura e degli scarichi di acque bianche e nere per gli edifici ubicati in aree non servite da pubblica fognatura (edifici fuori Agglomerato). Tale documenti assumeranno la numerazione sequenziale, rispettivamente, numero 16 e 17 tra gli allegati al Regolamento edilizio.