



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. 28 DEL 25/06/2024

OGGETTO: VARIANTE AL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE APPROVATO CON D.C.C. N. 46 DEL 13/10/2022 E SUCCESSIVAMENTE MODIFICATO CON D.C.C. N. 34 DEL 22/06/2023

L'anno 2024, il giorno venticinque del mese di Giugno, 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 19:05 in esecuzione di quanto previsto nell'art. 51 del vigente regolamento per il funzionamento del Consiglio, approvato con la Deliberazione consigliere 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.

Sono designati scrutatori i consiglieri: Passanese Greta, Palazzi Mauro, Zamagni Filippo.

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

In merito all'argomento, in particolare,



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

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

IL CONSIGLIO COMUNALE

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;
- con deliberazione n. 45 del 13/10/2022, il Consiglio Comunale ha approvato il Piano Urbanistico Generale (PUG), comprensivo del Piano dell'Arenile, con effetto di variante cartografica al P.T.P.R./P.T.C.P., ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale n. 24/2017, il quale è entrato in vigore il 09/11/2022;



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

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

- con deliberazione n. 46 del 13/10/2022 il Consiglio Comunale ha approvato il Regolamento Edilizio Comunale, in ottemperanza alle disposizioni di cui alla summenzionata D.G.R. n.922 del 28.06.2017;
- con deliberazione n. 34 del 22/06/2023, il Consiglio Comunale ha approvato lievi modifiche al Regolamento Edilizio in precedenza approvato con D.C.C. n. 46 del 13/10/2022;

Considerato che, si è avvertita la necessità di apportare determinate modifiche testuali al vigente Regolamento Edilizio, sinteticamente riguardanti:

- l'introduzione di specifiche disciplinari, 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;
- l'introduzione di metodologie operative utili alla verifica di parametri;
- l'introduzione di specifiche dimensionali in ordine a determinati manufatti realizzabili;
- la variazione di 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;
- la variazione di specifiche riguardanti distanze da rispettarsi nell'installazione di opere di arredo;
- la variazione di specifiche riguardanti distanze da rispettarsi nella realizzazione o rifacimento di fabbricati o manufatti;
- variazioni testuali al fine di riallinearsi alla definizione delle D.T.U. sovraordinate e vigenti;
- l'introduzione di specifiche tecniche per la pavimentazione del suolo pubblico antistante i passi carrai;

Ritenuto inoltre di dover:

- modificare il vigente 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;
- introdurre quali nuovi allegati 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.

Dato atto che:



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

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

- In data 02/05/2024, si è provveduto a trasmettere ad ARPAE e ad AUSL della Romagna, con nota avente prot. n. 22350, il testo comparativo della proposta di variante predisposta (compreso l'Allegato 1 al Regolamento Edilizio oggetto di modifica), gli Allegati di nuova introduzione (numerati rispettivamente 16 e 17) e la "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", al fine di ottenere il proprio parere di competenza ai sensi dell'art. 19 della L.R. n. 19/1982;
- a seguito della predetta trasmissione, avvenuta con nota avente prot. n. 22350 del 02/05/2025, ARPAE ha espresso, ai sensi dell'art. 19 della L. R. n. 19/1982, parere Favorevole con osservazioni alla variazione proposta, acquisito agli atti con prot. n. 25446 del 22/05/2024;
- a seguito della predetta trasmissione, avvenuta con nota avente prot. n. 22350 del 02/05/2025, AUSL della Romagna ha espresso, ai sensi dell'art. 19 della L. R. n. 19/1982, parere Favorevole con osservazioni alla variazione proposta, acquisito agli atti con prot. n. 25446 del 22/05/2024;

Ritenuto opportuno modificare il Regolamento Edilizio, così come meglio descritto ed indicato nella "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" allegata alla presente delibera;

Considerato 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;
- la proposta di Regolamento Edilizio, in quanto tale, non è obbligatoriamente soggetta alle procedure di deposito e osservazione previste per gli strumenti urbanistici;

Preso atto che:

- la proposta di variante al Regolamento Edilizio Comunale è stata sottoposta alla Commissione Pianificazione Territoriale ed Ecologia il giorno 20/06/2024;
- la Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio, in data 14/05/2024, ha espresso parere Favorevole;

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

Visti:

- la L.R. 15/2013;



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

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

- il D.P.R. 380/2001;
- gli artt. 7 e 42 del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL;
- il parere espresso ai sensi dell'art. 49 - comma 1 - del D. Lgs. n. 267/2000 del responsabile del competente settore in ordine alla regolarità tecnica;
- il parere favorevole in ordine alla regolarità contabile del presente provvedimento, espresso dal Responsabile del Settore Servizi finanziari ai sensi dell'art.49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000;

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

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

DELIBERA

- di approvare le modifiche di dettaglio introdotte al Regolamento Edilizio Comunale così come motivate ed espresse nella Relazione tecnica illustrativa di variante (allegato A alla presente deliberazione) ed indicate specificatamente nel testo comparato (allegato B alla presente deliberazione) ove si evidenziano con carattere rosso le parti introdotte ex novo ed in giallo quelle soppresse;

- di approvare, inoltre:

- l'Allegato 16 al Regolamento Edilizio, di nuova introduzione, avente come oggetto: "Disposizioni per gli scarichi di acque reflue domestiche non in fognatura";
- Allegato 17 al Regolamento Edilizio, di nuova introduzione, avente come oggetto: "Disposizioni per gli scarichi di acque reflue domestiche non in fognatura: Norme Tecniche";

- di prendere atto che le modifiche introdotte nel Regolamento Edilizio Comunale ed i nuovi allegati approvati, entreranno in vigore a partire dal giorno successivo al periodo di pubblicazione della presente deliberazione;

- di stabilire che le prescrizioni imposte dalle modifiche introdotte nel 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;

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



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

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

- inoltre, in relazione all'urgenza, con 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 – comma IV – del decreto legislativo 267/2000.

Alle ore 19,37 la seduta è tolta.

====

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto.

Il Presidente del Consiglio
CRISTINA BAIARDI

Il Segretario
UGO CASTELLI

(atto sottoscritto digitalmente)