

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 e D.C.C. n. 28 del 25/06/2024

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 e n. 28 del 25/06/2024.

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:

- riportano modifiche testuali al fine di riallinearsi alla definizione delle D.T.U. sovraordinate vigenti;
- allineano le definizioni alle Specifiche Comunali ai pareri della Regione Emilia Romagna e DPR 380/2001 aggiornato con la L.105/2024;
- 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;
- Aggiornano riferimenti normativi in ambito energetico fonti rinnovabili sicurezza statica e normativa antisismica;
- Forniscono chiarimenti in merito alla composizione della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio;
- Introducono specifiche in merito alle dimensioni minime e collegamento tra i locali abitabili;
- Definiscono e disciplinano l'aumento di superficie delle opere contingenti e temporanee (in edilizia libera) a servizio delle strutture ricettive, dei pubblici esercizi, esercizi commerciali di vicinato;
- Introducono specifiche definizioni per specchi parabolici e tombinamenti di fossi stradali.

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 indicate con il carattere rosso le parti di testo di nuova introduzione ed in barrato giallo 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

Modifiche al Regolamento Edilizio approvato con D.C.C. n. 46/2022 e successivamente modificato con D.C.C. n. 34/2023 e D.C.C. 28/2024		
Articolo	comma/punto/lettera	Descrizione tipologia di modifica apportata
2	punto b.1	Viene riportata la definizione corretta di Sedime , come da definizioni dalla D.T.U.
4	punto d.1	Definizione di Sagoma da integrare con, “ <i>Le porzioni sottese agli aggetti e sporti superiori a 1,50 m fanno parte della sagoma</i> ” Inserire la nota n. 11 che rimanda alle specifiche Comunali ed al parere della RER prot. n. 339144 del 05/04/2022.
6	punto f.2	Introdotta una specifica in merito al calcolo dell'altezza dell'ultimo piano del fabbricato avente copertura a falde inclinate, per il quale non si deve tener conto degli elementi strutturali sotto-emergenti (travi). Inserita la nota n. 15 relativa al parere RER cui fa riferimento il prot n 45958 del 18/01/2024
7	punto g.1	Introdotta la specifica in merito ad i terrazzi di copertura, “ <i>La nuova formazione di terrazzi di copertura praticabili dovrà conformarsi alle distanze (con riferimento al parapetto/ringhiera) previste dal DM 1444/68 e dall'art. 5.2.3 delle norme NI del PUG</i> ”. Inserita la nota n.17 relativa alla Specifica applicativa Comunale.
7	Schema IVL.3 e Schema IVL .4	Introdotta la specifica in merito alla Visuale Libera “ <i>fermo restando il rispetto delle distanze tra pareti finestrate ai sensi del d.m. 1444/1968</i> ”.
8	punto h.6	Veranda , introdotta la specifica in merito alle VE.PA. , “ <i>Ad esclusione delle VE.PA., di cui all'art. 6, comma 1, lett. B-bis del DPR 380/2001, la realizzazione di verande costituisce la formazione di un vano aggiuntivo che presuppone la nuova verifica dei rapporti di illuminazione/aerazione, anche per i vani direttamente collegati ad esse</i> ”.Inserita la nota n.19 relativa alla Specifica applicativa Comunale.
8	Aggiunto punto h.16	Definizione di Abbaino , Inserita la nota n.24 relativa alla Specifica applicativa Comunale.
14	Comma 1	Inserita tra gli usi categoria a3 case e appartamenti per vacanze.
15	TITOLO 3 A.3	Impianti produzione Energia Rinnovabile, inseriti riferimenti Normativi aggiornati
15	TITOLO 3 D.2	Sicurezza statica e normativa antisismica, eliminati vecchi riferimenti normativi aggiornandoli con i nuovi.
27	Comma 8	Viene modificato il numero dei componenti, non più 5 (cinque) ma da 3 (tre) a 5 (cinque), e precisato che in caso di parità tra voti favorevoli/contrari il voto del Presidente avrà valore doppio.

27	Comma 8	La parola “scadono” viene sostituita con “decade”
27	Comma 13	Aggiunta la frase, “ <i>i componenti della CQAP potranno partecipare ad altre Commissioni.</i> ”
57	Aggiunto comma 5	Aggiunto, “ <i>le dimensioni planimetriche minime dei locali di categoria "A" è di m. 2,10.</i> ”
57	Aggiunto comma 6	“ <i>La fusione di due vani di categoria “A” deve prevedere un’apertura minima di collegamento maggiore della metà della lunghezza della parete su cui è posta l’apertura stessa, con un minimo di m. 1,50.</i> ”
58	Aggiunto comma 4	“ <i>La fusione di due vani di categoria “A” deve prevedere un’apertura minima di collegamento maggiore della metà della lunghezza della parete su cui è posta l’apertura stessa, con un minimo di m. 1,50.</i> ”
60	Comma 1	Paragrafo 3 e 4 aggiunta la parola “... e aerazione”
60	Comma 5	Aggiunta precisazione su abitazione del centro storico ed edifici vincolati “ <i>senza peggioramento della situazione legittima precedente.</i> ”
63	Comma 2	Eliminata la frase “ <i>minima di 1,50 m. o, in alternativa, essere maggiore della metà della lunghezza della parete su cui è posta l’apertura stessa.</i> ” e sostituita con “ <i>maggiore della metà della lunghezza della parete su cui è posta l’apertura stessa, con un minimo di m. 1,50.</i> ”
64	Comma 7	Introdotta la specifica “ <i>sanitari e gli arredi fissi (es. cucina) dovranno essere necessariamente collocati entro la porzione di vano con altezza maggiore di 1,80 m</i> ”
89	Comma 9	Modificato ed aggiunta la frase “ <i>.....deve essere oggetto di specifica istanza e deve... “</i>
89	Aggiunto Art 89 bis	Aggiunto art. su specchi parabolici
89	Aggiunto Art 89 ter	Aggiunto art. su tombinamento fossi stradali
90	Comma 1	Eliminato il comma 1 e sostituito integralmente aggiornandolo al “ <i>Regolamento per installazione di Dehors , di elementi di arredo ed occupazione di suolo pubblico,</i> ” approvato Delibera di C.C. n. 22 del 29/05/2024 ed entrato in vigore il 01/06/2025.
135	Aggiunto comma 8	Aggiunto “ <i>La realizzazione della piscina comporta una verifica/aggiornamento dell’autorizzazione allo scarico.</i> ”
137	Comma 5	Modificata la dimensione dell’installazione di tettoia temporanea, in edilizia libera, a servizio delle strutture ricettive, dei pubblici esercizi, esercizi commerciali di vicinato, da 100 mq a 250 mq.
137	Comma 8	Inserita dicitura corretta “ <i>... assoggettati alla seconda e terza parte del <u>D.Lgs n. 42/2004</u> nonché Dpr 31/2017 per il quale dovranno essere avviati opportuni procedimenti</i> ”
Elenco allegati al regolamento edilizio		Aggiunto allegato 18 “ <i>Regolamento per l’installazione di Dehors, di elementi di arredo e occupazione suolo pubblico</i> ”