



# COMUNE DI MERCATO SARACENO

Provincia di Forlì - Cesena

Processo verbale delle deliberazioni del Consiglio Comunale

Seduta del **21/12/2017** - delibera n. **79**

---

**OGGETTO:** ADOZIONE DELLA VARIANTE N. 1 AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO DEL COMUNE DI MERCATO SARACENO DI ADEGUAMENTO ALLA L.R. N. 15/2013 ED ALLA DEL. DI G.R. N.922/2017.

---

L'anno **2017**, il mese di **DICEMBRE**, il giorno **VENTUNO**, si è adunato il Consiglio Comunale, in seduta pubblica di prima convocazione, previo avviso scritto notificato in tempo utile ai consiglieri.

Presiede il cons. **MONICA ROSSI - Presidente Consiglio Comunale**

Assiste il **Segretario Generale dott. KATIA BIONDI**

Risultano presenti i Consiglieri:

<b>ROSSI MONICA</b>	<b>P</b>	<b>BRIGHI PIERO MASSIMO</b>	<b>P</b>
<b>CASALI LUCIANO</b>	<b>P</b>	<b>LEONARDI GIAMPAOLO</b>	<b>P</b>
<b>AMBROSINI ANDREA</b>	<b>AG</b>	<b>MAGNANI CHIARA</b>	<b>P</b>
<b>CASADEI ANNA</b>	<b>P</b>	<b>MAFFI MASSIMO</b>	<b>P</b>
<b>CECCHINI MARCO</b>	<b>P</b>	<b>RICCI ROBERTO</b>	<b>P</b>
<b>FARNETI OMBRETTA</b>	<b>AG</b>	<b>VERSARI CLAUDIO</b>	<b>P</b>
		<b>PACI GIULIA</b>	<b>AG</b>

---

Presenti: n. 10 - Assenti: n. 3

Vengono nominati scrutatori i Consiglieri:

MAGNANI CHIARA  
CECCHINI MARCO

Sono presenti gli Assessori:

GIOVANNINI -GUSMAN

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### Premesso:

- che la L.R. 24/03/2000 n. 20 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" ha definito la materia e all'art. 28 ha identificato gli strumenti della pianificazione urbanistica comunale nel Piano Strutturale Comunale (PSC), Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), Piano Operativo Comunale (POC) e Piani Urbanistici Attuativi (PUA);
- che la legge regionale citata dispone che il regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) contenga le norme attinenti alle attività di costruzione, di trasformazione fisica, 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, oltre alla disciplina del contributo di costruzione e le modalità attinenti alle dotazioni territoriali;
- che la stessa legge individua, altresì, il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), quale strumento attuativo del PSC, provveda alla disciplina particolareggiata degli usi e delle trasformazioni ammissibili, dettandone i relativi indici e parametri urbanistici ed edilizi, come previsto dall'art. 29 comma 2 – bis, della L.R. 20/2000 successivamente modificata ed integrata;

Premesso altresì che con delibera del Consiglio Provinciale n. 70346/146 del 19/07/2010 è stato approvato il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) di Forlì Cesena, che assume valore ed effetti del PSC per il Comune di Mercato Saraceno;

### Visti:

- il Piano Regolatore Generale approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 29552/681 del 25.08.1998;
- il vigente Regolamento Urbanistico Edilizio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 10.04.2014;

Vista la L.R. 30/07/2013 n. 15 (Semplificazione della disciplina edilizia) come modificata dalla L.R. 23/06/2017 n. 12, ed in particolare:

- l'art.12 (Atti regionali di coordinamento tecnico), il quale prevede che al fine di assicurare l'uniformità e la trasparenza dell'attività tecnico – amministrativa dei Comuni nella materia edilizia, nonché il trattamento omogeneo dei soggetti coinvolti e la semplificazione dei relativi adempimenti, la Regione e gli enti locali definiscano in sede di Consiglio delle Autonomie locali il contenuto di atti di coordinamento tecnico ai fini della loro approvazione da parte della Giunta regionale, e che, entro 180 giorni dall'approvazione, i contenuti di tali atti "sono recepiti da ciascun Comune con deliberazione del Consiglio e contestuale modifica o abrogazione delle previsioni regolamentari e amministrative con esse incompatibili", precisando che "decorso inutilmente tale termine, salvo diversa previsione, gli atti di cui al presente articolo trovano diretta applicazione, prevalendo sulle previsioni con essi incompatibili, fatti salvi gli interventi edilizi per i quali, prima della scadenza del medesimo termine, sia stato presentato il relativo titolo abilitativo o la domanda per il suo rilascio";
- l'articolo 58, il quale, fino all'adeguamento degli strumenti di pianificazione alle disposizioni della L.R. 20/2000, consente ai Comuni di apportare modifiche al regolamento edilizio, secondo le modalità previste per i regolamenti comunali, al fine di adeguarlo alla legislazione nazionale e regionale vigente;

Vista la L.R. 20/2000 ed in particolare l'art. 18-bis il quale al comma 1 prevede che " Al fine di ridurre la complessità degli apparati normativi dei piani e l'eccessiva diversificazione delle disposizioni operanti in campo urbanistico ed edilizio, le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, della Regione, delle Province, della città metropolitana e dei Comuni attengono unicamente alle funzioni di Governo del territorio attribuite al loro livello di pianificazione e non contengono la riproduzione, totale o parziale, delle normative vigenti, stabilite a) dalle leggi statali e regionali b) dai regolamenti c) dagli atti di indirizzo e coordinamento tecnico d) dalle norme tecniche e) dalle prescrizioni, indirizzi e direttive stabilite dalla pianificazione sovraordinata f) da ogni altro atto normativo di settore, comunque denominato, avente incidenza sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia"; al comma 2 prevede che "Nell'osservanza del principio di non duplicazione della normativa sovraordinata di cui al comma 1, il RUE nonché le norme tecniche di attuazione e la Valsat dei piani territoriali e urbanistici, coordinano le previsioni di propria competenza alle disposizioni degli atti normativi elencati dal medesimo comma 1 attraverso richiami espressi alle prescrizioni delle stesse che trovano diretta applicazione";

Vista, altresì, la deliberazione di Giunta Regionale n. 922 del 28/06/2017, avente ad oggetto ' Approvazione dell'atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia, ai sensi degli articoli 2-bis e 12 della L.R. 15/2013';

Richiamato l'art. 2 della citata deliberazione, - di cui all'Allegato I relativo al recepimento dello schema di regolamento edilizio tipo -, il quale definisce l'obbligo di conformazione del regolamento edilizio entro 180 giorni dall'entrata in vigore della deliberazione di cui al capo precedente attraverso la riorganizzazione delle norme regolamentari, oppure, in via transitoria, mediante l'integrazione di una tavola di corrispondenza in testa all'attuale regolamento edilizio;

Richiamato l'art. 3 della citata deliberazione, - Applicazione delle definizioni tecniche uniformi (DTU) di cui all'Allegato II - il quale oltre a precisare che i Comuni devono recepire entro 180 giorni le nuove DTU e che decorso detto termine le stesse trovano diretta applicazione, al comma 4 dispone che, qualora l'adeguamento alle nuove DTU comporti la variazione delle capacità edificatorie già previste, il Comune entro lo stesso termine, provvede ad approvare coefficienti o altri parametri idonei ad assicurare l'equivalenza tra le capacità edificatorie ammesse dallo strumento prima e dopo l'adeguamento;

Dato atto che, risulta opportuno - in questa fase - procedere alla correzione di errori grafici degli elaborati del RUE, che dalla data di approvazione dello stesso ad oggi, sono emersi in fase di diretta applicazione;

Atteso che:

- con determinazione n. 263 del 25.09.2017, è stato approvato l'avviso per l'individuazione del professionista interessato alla redazione della 'Variante al regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Mercato Saraceno' ai fini dello svolgimento dell'indagine di mercato per la selezione di professionisti da invitare al confronto competitivo attraverso presentazione dell'offerta per l'affidamento dell'incarico;
- con la stessa determinazione, si è inoltre dato atto, che la modalità di scelta del contraente è quella dell'affidamento tramite procedura negoziata, previa indagine di mercato con pubblicazione di avviso di preinformazione ai sensi dell'art. 36 comma 2 lett. b) del D.Lgs 50/2016, che sarà espletata mediante il criterio del minor prezzo;

- a seguito del completamento della procedura di scelta del contraente è risultato aggiudicatario: il R.T.P. "Miotello – Ramo", con sede in Cervarese Santa Croce (PD) Via Roma,52 costituito tra il Dott. Michele Miotello nato ad Abano terme (PD) il 2/03/1981 e residente a Cervarese Santa Croce (PD) via Bosco,79 iscritto all'Albo degli Architetti,Pianificatori,Paesaggisti e Conservatori – Sez. A della provincia di Padova al n. 3448 ed il Dott. Gianluca Ramo nato a Dolo (VE) il 4/05/1981 e residente a Latisana (UD) Via Monsignor Luigi Murador,32 iscritto all'Albo degli Architetti,Pianificatori,Paesaggisti e Conservatori – Sez. A della provincia di Udine al n. 1730;
- infine, con determinazione n. 332 del 20/11/2017,esecutiva, si è proceduto al conferimento di incarico professionale al RTP summenzionato e successivamente alla sottoscrizione del Disciplinare di incarico Rep. N.1760 del 21/11/2017 prot. n. 12429;

Rilevato che la presente proposta di variante al RUE non presenta alcuna interferenza con:  
 zone soggette a vincolo idrogeologico ai sensi del RDL 30.12.1923 n. 3267;  
 zone soggette a vincolo di trasferimento o consolidamento degli abitati ai sensi della Legge 9/07/1908 n. 445;

Dato atto che il RUE del Comune di Mercato Saraceno mantiene una duplice natura di regolamento e di strumento urbanistico di pianificazione e deve pertanto, essere assoggettato ai principi che attengono al procedimento di approvazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, come previsto dall'art. 33 della L.R. 20/2000, nonché dalla Circolare regionale dell'1/02/2010 prot. PG/2010/23900, " Indicazioni illustrative delle innovazioni in materia di governo del territorio introdotte dai Titoli I e II della L.R. 6/2009;

Dato atto che il RTP "Miotello – Ramo", con sede in Cervarese Santa Croce (PD) Via Roma,52 ha trasmesso in data 13/12/2017 prot n. 13224, gli elaborati di Variante di seguito elencati:

- Relazione
- Norme  
 Allegati 1 Titoli abilitativi e procedure  
 Allegato 3 Modulistica uniforme
- Tavola 1.5 - Cella  
 Disciplina del territorio urbano

Tutto ciò premesso e considerato, si ritiene opportuno procedere, con il presente atto, all'adozione della 1^ Variante al RUE, secondo le procedure indicate all'art.33 della L.R. 20/2000 e ss. mm. e ii.;

Visto il parere favorevole espresso dal Responsabile del Settore Edilizia – Urbanistica;

Dato atto che la variante è stata sottoposta all'esame della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio nella seduta del 20/12/2017 con esito favorevole;

Vista la L.R. 20/2000, la L.R. 30/07/2013 n. 15, la L.R. 23/06/2017 n. 12, la Delibera di G.R. n. 922 del 28/06/2017;

### **SI PROPONE**

- 1) Di adottare, per le motivazioni espresse in premessa che espressamente si richiamano, la 1^ Variante al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di Mercato Saraceno di adeguamento alla L.R. 15/2013 e alla deliberazione di G.R. n.

922 del 28/06/2017, predisposta dagli incaricati e composta dai seguenti elaborati, agli atti dell'ufficio Edilizia e Urbanistica:

- Relazione
  - Norme  
Allegati 1 Titoli abilitativi e procedure  
Allegato 3 Modulistica uniforme
  - Tavola 1.5 - Cella  
Disciplina del territorio urbano
- 2) Di dare atto che saranno effettuate le pubblicazioni previste ai sensi di legge e che la variante verrà depositata presso l'Ufficio Edilizia e Urbanistica del Comune di Mercato Saraceno per la durata di 60 giorni consecutivi e che, entro la scadenza del termine di deposito, chiunque potrà formulare osservazioni;
  - 3) Di dare atto che, con l'adozione della presente variante opera la salvaguardia prevista e disciplinata dalla normativa urbanistica nazionale e regionale;
  - 4) Di dare atto che Responsabile del Procedimento è Anna Ercolani Responsabile del Settore Edilizia e Urbanistica;
  - 5) Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs 267/2000, al fine di procedere con l'iter del procedimento con la necessaria urgenza.

## IL CONSIGLIO

Vista la surriportata proposta di deliberazione;

Visti i seguenti pareri richiesti ed espressi sulla suindicata proposta di deliberazione ai sensi dell'art.49 comma 1 D.Lgs 18/08/2000 n. 267;

PARERE REGOLARITA' TECNICA FAVOREVOLE

**ERCOLANI ANNA**

### CASALI

Questa è la prima variante che andiamo ad adottare e poi ad approvare, rispetto al nostro RUE, ma sostanzialmente è una variante che viene fatta per obbligo di legge legata a delle modifiche che la Regione ha fatto nei suoi regolamenti e quindi la variante che andiamo a fare, serve sostanzialmente a fare sì che non vari nulla, nel senso che la Regione ha modificato tutta una serie di parametri e definizioni, di tipo tecnico e specifico.

Modificando questi parametri e queste definizioni ha chiesto a tutti i Comuni di fare entro il 2017 l'adeguamento dei propri strumenti, inserendo questi parametri e queste definizioni nei propri strumenti urbanistici.

Dopo di che ha detto che chiaramente che quello che modifica, leggendo in maniera diversa questi parametri e queste definizioni le modifiche che questi creano nei propri strumenti urbanistici, devono essere corrette e riparametrate in modo tale che nulla cambi.

Ad esempio la SUL, che è una definizione urbanistica che serve a capire quanto una attività può realizzare, quanto viene costruito, che volumi può fare, è una definizione urbanistica che la Regione ha modificato e ha modificato anche il modo di calcolarla, quindi ha detto che tutti i Comuni si devono adeguare a questa nuova definizione e devono adottarla, per fare questo e per evitare che si modificassero le applicazioni sul nostro territorio abbiamo dovuto utilizzare dei parametri e quindi andare a fare sì che rientrassero nella modalità di prima.

Allora, se noi andiamo a modificare il modo di calcolare la SUL, con questa variante che andiamo ad approvare questa sera, oltre ad individuare questa definizione tecnica delle forme, così vengono chiamate, approviamo dei parametri che fanno sì che rimanga invariata la applicazione sul nostro territorio.

Se prima per SUL si intendeva un valore che determinava una volta che uno costruiva e che realizzava questo valore, un calcolo per calcolare i parcheggi e il verde modificando questo parametro, automaticamente, ti viene a modificare il calcolo dei parcheggi e del verde, quindi la Regione ha detto " Tu Comune entro il 2017 prendi queste mie definizioni e le inserisci nel tuo RUE, poi nello stesso momento metti gli indici e i correttivi che servono, per fare sì che nulla cambi rispetto a prima. "

Ad esempio il caso dei parcheggi: con il modo che c'era prima di calcolare la SUL, venivano determinati in 14 mq ogni 100 mq, ora con questa riparametrazione si deve calcolare 17 mq su 100 mq, ma alla fine non cambia niente.

Quindi è una variante che viene fatta, proprio per non variare la applicazione dei nostri strumenti sul territorio.

Se non lo avessimo fatto entro il 31.12.17, come stiamo facendo stasera, dal 1 gennaio 2018, avremmo dovuto applicare i parametri della Regione, senza i correttivi di cui parliamo stasera, e sarebbe cambiata la applicazione sul nostro territorio, il che voleva dire che chi aveva fatto la casa nel 2017 doveva fare 10 mq di parcheggi, dico numeri a caso, se non facciamo questa correzione, chi la fa nel 2018 ne deve fare magari di meno, quindi andavano fatti questi correttivi.

Altro correttivo che è stato chiesto di fare, ed è stato fatto con questa variante, è l'adeguamento degli indici, dei vari titoli presenti nel regolamento urbanistico edilizio, che si poteva fare in due modi, o

ricostruendo e ridisegnando l'intero RUE, oppure facendo a monte del RUE nelle prime pagine, una tabella che comparava il titolo.

L'indice attuale del RUE, che ne so n. 14, corrisponde al nuovo 13.

Inoltre hanno chiesto di togliere dal RUE tutte le pianificazioni che derivavano da altri strumenti pianificatori, ad esempio tutte le planimetrie che derivavano dal PTCP, ma sostanzialmente il nostro RUE, quando citava nella sua pianificazione, lo strumento di pianificazione provinciale, allegava anche la mappa e la Regione ha detto no, vanno tolte tutte, le planimetrie vanno tolte, e vanno individuati i riferimenti, quindi purtroppo d'ora in avanti chi viene in Comune e dice "voglio vedere lo strumento urbanistico vigente, il RUE, e voglio vedere come questo si intreccia con il PTCP," mentre noi prima avevamo la mappa di riferimento, poi dobbiamo dirgli "vattela a cercare" in teoria, perché poi in pratica la abbiamo nel cassetto e gliela facciamo vedere ugualmente.

Queste erano le tre varianti che ci ha chiesto la Regione di fare per adeguare il nostro strumento urbanistico questo abbiamo fatto, dando incarico a dei progettisti esterni, che sono stati nominati sulla base di una selezione concorsuale, e sono i progettisti Michele Miotello e Gianluca Ramo, due urbanisti, ed è quello che andiamo ad approvare stasera con questo regolamento.

In aggiunta a questo, abbiamo anche approfittato per eliminare un errore che esisteva nel nostro RUE da sempre, ovvero nel PSC e nel precedente piano urbanistico era sempre presente la lottizzazione di un'area ATI o area Mariani.

Chi è più vecchio di me, la conosce.

C'era un errore cartografico e non compariva nel RUE; quindi con questa variante abbiamo aggiustato l'errore, e la abbiamo messa all'interno del RUE, questa è sostanzialmente quello che andiamo a variare, cioè una serie di adeguamenti alla normativa regionale, per fare sì che non vari la nostra attuale strumentazione urbanistica come applicazione sul territorio, ma vari solamente a livello di adeguamento cartaceo.

## **LEONARDI**

Scusa io non ho ricevuto (1:17:08) probabilmente problemi di posta elettronica, non chiedo di rinviarlo, perché se c'è una scadenza mi dai assente...

Non ce l'ho proprio.. non so.. io ho dato un'altra casella di posta, comunque mi dai assente, dici che esco e poi rientro.

## **CASALI**

Chiaramente hai capito che si tratta di un adeguamento di legge quasi obbligatorio.

E' stato un recupero .. l'area Mariani mancava solo nel RUE ed era presente nel PSC.

*(esce il consigliere Leonardi)*

Con votazione resa per alzata di mano

Voti favorevoli n. 8

Voti contrari n. 1 (Cecchini)

Astenuti: nessuno

## **DELIBERA**

- 1) Di approvare per tutte le ragioni di cui in narrativa, che espressamente si richiamano, la surriportata proposta di deliberazione.

Successivamente

## **IL CONSIGLIO**

Riscontrata l'urgenza di dover provvedere in merito al fine di procedere con l'iter del procedimento;

Con votazione resa per alzata di mano

Voti favorevoli n. 8

Voti contrari n. 1 (Cecchini)

Astenuti: nessuno

## **DELIBERA**

- 2) Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, D.Lgs 18/08/2000 n. 267

---

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO GENERALE

**MONICA ROSSI**

**KATIA BIONDI**

---

**REFERTO DI PUBBLICAZIONE**

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del COMUNE DI MERCATO SARACENO il giorno 11/1/2018 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

COMUNE DI MERCATO SARACENO, 11/1/2018

L' INCARICATO

LORENA TURCI

---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

Si dichiara, a norma del comma 4, art.134, D.L.vo n.267 del 18 agosto 2000, che la deliberazione è esecutiva dal 21/12/2017.

IL SEGRETARIO GENERALE

**KATIA BIONDI**

---

Cesena,11/01/2018\n

Sottoscritto digitalmente da  
\n\nKatia Biondi\n