



Comune di Cesena



Comune di Montiano

PIANO INTERCOMUNALE CESENA - MONTIANO

COMUNE DI CESENA

Enzo Lattuca Sindaco
Cristina Mazzoni Assessore all'urbanistica e rigenerazione urbana

COMUNE DI MONTIANO

Fabio Molari Sindaco
Mauro Ruscelli Assessore alla gestione del territorio e valorizzazione del patrimonio pubblico

Osservazioni da 301 a 378

SCHEDE OSSERVAZIONI

UFFICIO DI PIANO

Settore Governo del Territorio

Arch. Emanuela Antoniaci Dirigente e coordinatrice
Arch. Otello Brighi Arch. Pierluigi Rossi Progettisti
Geol. Barbara Calisesi Responsabile cartografia
Geom. Mattia Brighi Geom. Leonardo Pirini Geom. Barbara Santarelli Collaboratori cartografia
Ing. Paola Sabbatini Ing. Simona Saporetti Attuazione previgente strumento urbanistico

Consulenti

Arch. Filippo Boschi Paesaggio **Avv. Federico Gualandi** Aspetti giuridici
Prof. Arch. Stefano Stanghellini Sostenibilità economica **Arch. Sandra Vecchietti** Sostenibilità ambientale
Arch. Elena Farné Garante della partecipazione **Cantieri Animati** Percorso partecipativo

Coordinamento scientifico e metodologico

Arch. Filippo Boschi Costruzione della città pubblica, il territorio rurale e i luoghi della produzione
Arch. Sandra Vecchietti Rigenerazione urbana, valutazione del beneficio pubblico e i luoghi dell'abitare

PIANO
URBANISTICO
GENERALE

PUG
2021

	ASSUNZIONE	ADOZIONE	APPROVAZIONE
Cesena	Del. C.C. n.76 - 23/09/2021	Del. C.C. n. -	Del. C.C. n. -
Montiano	Del. C.C. n.25 - 24/09/2021	Del. C.C. n. -	Del. C.C. n. -

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

301

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/186031 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: del Torrente

Identificato al Catasto: Foglio: 148 Part: 2120

Oggetto osservazione

Normativa Territorio Rurale

Sintesi della richiesta

In relazione alle norme del PUG dove all'art. 7.6.2 punto 2^ ultimo comma, pone il limite di due alloggi per gli edifici con funzione abitativa esistenti in zona agricola (non connessi all'azienda agricola), si chiede che la predetta norma venga modificata al fine di consentire un numero maggiore di unità abitative, pertanto, si chiede che il numero di unità consentibili in zona agricola sia rapportato alla possibilità di realizzare un numero di alloggi della consistenza ognuno di almeno 110-120 mq. (cucina-soggiorno-tre letti-due bagni-garage) e non limitarla genericamente a numero di solo due unità non tenendo conto della consistenza dell'esistente.

Valutazione

Il dispositivo normativo che non ammette frazionamenti che diano luogo a più di due unità abitative, è finalizzato a contenere la dispersione degli insediamenti residenziali al di fuori del territorio urbanizzato, anche per frazionamento, poiché comporta un aggravio dei costi di mantenimento e di realizzazione delle infrastrutture e servizi che normalmente sono necessari alle funzioni residenziali, questa finalità va raggiunta a prescindere dalla superficie degli edifici esistenti. Alla luce delle valutazioni sopra riportate, l'osservazione non è accoglibile.

Esito

Non Accolta

Codice criterio

TR2

Elaborati modificati

Nessuno.

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

302

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/186039 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Dismano 221

Identificato al Catasto: Foglio: 107 Part: 411, 1421, 1412, 1410, 1420, 1398, 1397, 1419, 1409, 1390, 1425, 1424, 1423, 1422, 1392, 1402, 1391, 1401, 1406, 1426, 1399, 5, 1365, 1413, 1414, 1415, 1416

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Richiesta di Tessuto residenziale a bassa densità su area con PdC in corso di realizzazione Torre del Moro.

Valutazione

L'art. 32 della LR 24/2017 prevede che il perimetro del Tu in fase di assunzione del PUG sia quello alla data del 1.1.2018. A tale data l'edificio non era presente. Quest'ultimo verrà integrato nel PUG a realizzazione avvenuta. Non accolta

Esito

Non Accolta

Codice criterio

NA1

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

303

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/186041 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Madonna 585

Identificato al Catasto: Foglio: 112 Part: 723

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Richiesta di Tessuto residenziale a bassa densità su edificio in Territorio rurale di pianura a Case Frini.

Valutazione

L'area con soprastanti edifici si trova in TR di pianura. Il PUA riguardante il comparto produttivo AT 3/01 AT 4b, posto in adiacenza all'area oggetto di osservazione, è in fase istruttoria e non convenzionato, per cui non è inserito nel perimetro del TU. Non accoglibile.

Esito

Non Accolta

Codice criterio

T6

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

304

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/186047 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: viale Osservanza 198

Identificato al Catasto: Foglio: 148 Part: A, 47, 2144, 2327 e altre

Oggetto osservazione

Cartografia Centro Storico e nuclei storici frazioni

Sintesi della richiesta

Richiesta di esclusione dal perimetro del Centro storico del complesso dell'Osservanza

Valutazione

Il complesso conventuale dell'Osservanza, soggetto a tutela storico- artistica, ha origini risalenti al XV secolo. La sua stretta pertinenza al centro storico di Cesena è motivata dalla localizzazione -appena fuori il perimetro della mura cittadine- e dal sistema delle relazioni con il costruito che il complesso presenta .
Non accoglibile

Esito

Non Accolta

Codice criterio

VUR2

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

305

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/186049 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Pisignano 1015

Identificato al Catasto: Foglio: 64 Part: 49, 312, 313, 314, 638

Oggetto osservazione

Cartografia Attività Produttive extra agricole in territorio rurale

Sintesi della richiesta

Chiede il mantenimento delle possibilità previste dalla scheda di attività in Territorio rurale Eaz/r del PRG 2000.

Attività in via Pisignano a Villa Chiaviche

Valutazione

La richiesta non è coerente con le indicazioni di cui all'art. 32 della LR 24/2017 riguardanti la definizione del perimetro del TU e con la Strategia del PUG. Non accoglibile. Si provvede comunque ad una revisione delle norme che disciplinano le attività produttive in Territorio rurale con la riscrittura degli artt. 7.6.5 e 7.6.6.

Esito

Non Accolta

Codice criterio

AP2

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

306

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/186055 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Cesenatico 2631

Identificato al Catasto: Foglio: 115 Part: 798, 800, 802

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Ampliamento di tessuto produttivo contiguo alla sede aziendale per realizzazione di parcheggi pertinenziali e miglioramento della viabilità di accesso a Ponte Pietra.

Valutazione

La osservazione riguarda l'assetto funzionale di una attività esistente in fase di riorganizzazione anche mediante ampliamento (in corso di realizzazione) della unità produttiva. L'area è posta in continuità col Tessuto esistente e l'esigenza è funzionale alla razionalizzazione dell'assetto aziendale. Accoglibile.

Esito

Accolta

Codice criterio

T5

Elaborati modificati

Tavola della Trasformabilità T 1.2

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

307

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/186072 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: //

Identificato al Catasto:

Oggetto osservazione

Normativa Tessuti

Sintesi della richiesta

Si chiede la modifica di alcuni articoli delle Norme del PUG assunto ovvero:

1. Art. 5.2.1 si chiede di eliminare la distinzione tra Ristrutturazione conservativa e ricostruttiva (con demolizione e ricostruzione)
2. Art. 5.3.1 Si chiede di eliminare: il riferimento all'altezza massima perchè già contenuto nelle norme specifiche dei tessuti, il limite di pendenza delle falde indicato al 35%; si chiede di consentire la realizzazione di terrazzi ad asola nel caso di vani abitabili nel sottotetto; si chiede di inserire la dimensione minima degli alloggi come da art. 148 del Regolamento Edilizio.
3. Artt. 5.8.1 e 5.8.3 si chiede di portare l'altezza massima dei fabbricati da 6,70 mt. a 7,50 mt.
4. Art. 5.3.4 si chiede di eliminare il riferimento alle coperture piane
5. Artt. 6.3.5 commi 2 e 3; 6.5; 6.5.1; 6.5.2 commi 2 e 3; si chiede di modificare sulle norme che regolano il reperimento degli standard in particolare dei parcheggi pertinenziali.

Valutazione

L'osservazione che contiene diversi riferimenti agli artt. delle Norme viene così controdedotta:

1. Art. 5.2.1 si chiede di eliminare la distinzione tra Ristrutturazione conservativa e ricostruttiva (con demolizione e ricostruzione) Accoglibile, è stata eliminata la distinzione con riferimento alla definizione di Ristrutturazione edilizia prevista dal DPR 380/2001 e dall'Allegato della LR 15/2013;
2. Art. 5.3.1 Si chiede di eliminare: il riferimento all'altezza massima perchè già contenuto nelle norme specifiche dei tessuti, il limite di pendenza delle falde indicato al 35%; si chiede di consentire la realizzazione di terrazzi ad asola nel caso di vani abitabili nel sottotetto; si chiede di inserire la dimensione minima degli alloggi come da art. 148 del Regolamento Edilizio. Sono state modificate le altezze massime dei fabbricati in funzione del tessuto in cui sono localizzati, è stato eliminato il limite della pendenza delle

falde, si precisa che la norma vieta la realizzazione dei terrazzi ad asola solo nel caso in cui l'accesso sottotetti non abitabili restando consentita negli altri casi, la dimensione minima degli alloggi viene stabilita in 50 mq. in riferimento anche all'art. 6.5.2., consentendo comunque negli edifici plurifamiliari una quota massima del 50% di monolocali. Parzialmente accoglibile

3. Artt. 5.8.1 e 5.8.3 si chiede di portare l'altezza massima dei fabbricati da 6,70 mt. a 7,50 mt. Accoglibile è stata modificata l'altezza massima;

4. Art. 5.3.4 si chiede di eliminare il riferimento alle coperture piane Accoglibile, è stato eliminato il riferimento alla pendenza massima delle falde e alle coperture piane;

5. Artt. 6.3.5 commi 2 e 3; 6.5; 6.5.1; 6.5.2 commi 2 e 3; si chiede di modificare sulle norme che regolano il reperimento degli standard in particolare dei parcheggi pertinenziali. Parzialmente accoglibile modificando gli articoli che regolano gli standard di parcheggio pertinenziale.

Esito

Parzialmente Accolta

Codice criterio

T1

Elaborati modificati

Norme

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

308

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/186094 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Violone di Gattolino 6601

Identificato al Catasto: Foglio: 70 Part: 1212, 31

Oggetto osservazione

Normativa Territorio Rurale

Sintesi della richiesta

- Con riferimento all'art. 6.5.2 chiede di prevedere un solo posto auto per ciascun alloggio nel recupero degli edifici con funzione abitativa; eventualmente il secondo posto si può fare nella corte di pertinenza
- Con riferimento all'art. 7.6.3 "edifici dismessi dalla originaria funzione abitativa agricola" e nello specifico caso portato ad esempio, chiede di prevedere non solo interventi conservativi ma anche l'intervento di demolizione e ricostruzione con spostamento al di fuori dalla fascia di rispetto stradale, ma comunque entro la corte pertinenziale.

Valutazione

- Nell'ambito di più ampie valutazioni sulla opportunità di incentivare la sostituzione del patrimonio edilizio esistente e contestualmente di rispettare gli indirizzi della strategia relativi al miglioramento della qualità urbana mediante la realizzazione di autorimesse interne alla sagoma dell'edificio piuttosto che in piazzali esterni, si è valutato di disciplinare più dettagliatamente nell'art. 6.5.2 le dotazioni di parcheggio pertinenziale per le funzioni abitative, nei differenti casi di intervento, prevedendo la facoltà di realizzare comunque 2 posti auto, dei quali uno solo coperto e l'altro anche scoperto, per gli alloggi di dimensioni maggiori a 50 mq di ST, nei soli casi di interventi di nuova costruzione ed in quelli di ristrutturazione per demolizione/ricostruzione con aumento di carico urbanistico. Tale nuovo dispositivo consente di mantenere la dotazione esistente di posti auto per le ristrutturazioni che non comportano aumento del carico urbanistico, salvaguardando così i casi di piccoli edifici in lotti modesti. L'osservazione si ritiene parzialmente accoglibile.
- In considerazione degli indirizzi dettati dalla L.R. 24/2017 (art. 36), al fine di evitare l'abbandono di manufatti che per tipologia e dimensioni risultino compatibili con funzioni abitative più che con quelle per la produzione agricola, si è ritenuto opportuno ampliare le possibilità di recupero di tali edifici, ammettendo pertanto anche l'intervento di ristrutturazione edilizia come definita dalle normative vigenti, e

pertanto anche la demolizione e ricostruzione nel limite della volumetria esistente e della St esistente. A seguito di tale modifica dell'art. 7.6.3 pertanto risulterà ammissibile l'intervento di ristrutturazione edilizia ricostruttiva senza dover rispettare il sedime dell'edificio esistente (fatto salvo quanto previsto per gli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D.Lgs.42/2004 o per gli edifici di interesse storico-testimoniale individuati dal PUG). In questi casi non solo è ammissibile, ma è obbligatorio lo spostamento in altra posizione immediatamente al di fuori della fascia di rispetto stradale, in adeguamento alle condizioni di inedificabilità poste dalle normative sovraordinate; tale spostamento dovrà essere limitato alle aree poste nel raggio più vicino rispetto al sedime dell'edificio esistente, per evitare di compromettere altro terreno agricolo e rimanere in prossimità della corte esistente. Alla luce di quanto sopra esposto l'osservazione è da ritenersi accoglibile.

Esito

Parzialmente Accolta

Codice criterio

TR1

Elaborati modificati

Norme (n) art. 6.5.2. e art. 7.6.3

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

309

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/186106 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Braschi - via del Piauncolo

Identificato al Catasto: Foglio: 126 Part: 94

Oggetto osservazione

Cartografia Centro Storico e nuclei storici frazioni

Sintesi della richiesta

Richiesta di cambio di categoria di intervento per gli edifici posti in Valdoca:

- 1) Via Braschi richiesta di ristrutturazione edilizia;
- 2) Via del Paiuncolo, richiesta di demolizione e fedele ricostruzione.

Valutazione

Gli edifici lungo via Braschi e via Paiuncolo sono in discreto stato di conservazione. La categoria di intervento del restauro e risanamento conservativo garantisce il rinnovo degli elementi deteriorati dell'edificio senza compromettere il tessuto storico. Non accolta

Esito

Non Accolta

Codice criterio

RE2

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

310

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/186126 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: VIA CAVECCHIA 1015 CIRCA

Identificato al Catasto: Foglio: 200 Part: 2338, 12, 117

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Richiesta di Tessuto residenziale fuori dal TU a Calise.ese.

Valutazione

L'area richiesta è isolata in Territorio rurale di pianura e non presenta le caratteristiche per poter essere inclusa nel perimetro del TU, come descritte all'art 32 della LR 24/2017. Non accoglibile.

Esito

Non Accolta

Codice criterio

NA1

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

311

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/186132 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via San Crispino 120

Identificato al Catasto: Foglio: 75 Part: 2

Oggetto osservazione

Cartografia Attività Produttive extra agricole in territorio rurale, Normativa Attività Produttive extra agricole in territorio rurale

Sintesi della richiesta

- 1) Chiede riconoscimento di scheda attività produttiva in territorio rurale ovvero riconoscimento di Tessuto Produttivo.
- 2) Chiede l'eliminazione dall'art. 7.6.5 del comma che dispone: "alla cessazione dell'attività produttiva in essere non sono ammessi subentri". Doppia, cfr oss. 293

Valutazione

- 1) L'area richiesta è isolata in Territorio rurale di pianura e non presenta le caratteristiche per poter essere inclusa nel perimetro del TU, come descritte all'art 32 della LR 24/2017 e con gli indirizzi del PUG. Il PUG disciplina le attività produttive in essere in Territorio rurale agli artt. 7.6.1 e seguenti. Non accoglibile.
- 2) Accoglibile con la modifica dell'art 7.6.5 ora 7.6.6.

Esito

Parzialmente Accolta

Codice criterio

AP1,NA1

Elaborati modificati

Norme, art. 7.6.5 ora 7.6.6

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

312

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/186137 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: //

Identificato al Catasto:

Oggetto osservazione

Normativa Tessuti, Temi del Quadro Conoscitivo, Contenuti della strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale

Sintesi della richiesta

L'osservazione propone :

1. di ampliare verso nord il riquadro che individua "l' Asse infrastrutturale della produzione" nella Tav. Q.C.SD1, fino a Sant'Andrea in Bagnolo;
- 2) aggiungere all'azione/obiettivo 1.4.2 della tabella 3.5 della Strategia, la frase " Sviluppare la funzione logistica dell'area di Pievesestina";
- c) inserire nelle norme di attuazione del PUG, all'art. 5.3.5 "Edifici a prevalente funzione c produttiva", la seguente frase: "Disposizioni particolari per le funzioni c produttive: La zona industriale di Pievesestina, data la sua rilevante e riconosciuta vocazione logistica, può ospitare nuovi insediamenti del settore, che saranno assimilati agli insediamenti produttivi di imprese indicati dall'art. 6 c) della LEGGE REGIONALE 18 luglio 2014, n. 14".

Valutazione

La prima richiesta riguarda l'ipotesi di estendere, nel quadro conoscitivo, l'asse infrastrutturale della produzione di Pievesestina fino a s.Andrea in Bagnolo, comprendendo una vasta estensione di territorio rurale. Il quadro conoscitivo indaga le situazioni di fatto del territorio ed in questo caso ha precisamente inquadrato le funzioni in atto, precisamente quelle rurali, per cui la osservazione non è accoglibile.

La seconda proposta è di fatto già indicata in strategia, in quanto la Zona logistica semplificata a Pievesestina è già indicata come azione dell'obiettivo "sostegno alla innovazione, attrattività e competitività nella tabella 3.5

La terza proposta non è accoglibile in quanto non compete al PUG definire gli insediamenti strategici della LR 14/2014, bensì è la Regione a promuovere - mediante bandi pubblici - accordi regionali per

l'insediamento e lo sviluppo di imprese

Esito

Non Accolta, Non Pertinente

Codice criterio

NP, QC2

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

313

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/186139 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: Via Cervese 3225

Identificato al Catasto: Foglio: 81 Part: 422

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Osservazione priva di testo. Vedi la n° 314

Valutazione

Esito

Non Accolta

Codice criterio

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

314

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/186141 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: Via Cervese 3225

Identificato al Catasto: Foglio: 81 Part: 422

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Richiesta di cambio di Tessuto da Produttivo a Residenziale in Via Cervese 3225.

Valutazione

L'immobile oggetto di osservazione è inglobato in un Tessuto Produttivo, identificato con riferimento alle funzioni prevalenti insediate nella zona. Si precisa che la identificazione dei tessuti è stata fatta tenendo come riferimento la prevalenza delle funzioni al fine di evitare un eccessivo frazionamento degli ambiti e la identificazione di "zone " urbanistiche caratterizzate dalla destinazione in atto, contrastando principi della LR 24/2017. Non accoglibile.

Esito

Non Accolta

Codice criterio

T4

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

315

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/186158 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: //

Identificato al Catasto:

Oggetto osservazione

Normativa Tessuti

Sintesi della richiesta

Stessa osservazione della n.307

Si chiede la modifica di alcuni articoli delle Norme del PUG assunto ovvero: 1. Art. 5.2.1 si chiede di eliminare la distinzione tra Ristrutturazione conservativa e ricostruttiva (con demolizione e ricostruzione)
2. Art. 5.3.1 Si chiede di eliminare: il riferimento all'altezza massima perchè già contenuto nelle norme specifiche dei tessuti, il limite di pendenza delle falde indicato al 35%; si chiede di consentire la realizzazione di terrazzi ad asola nel caso di vani abitabili nel sottotetto; si chiede di inserire la dimensione minima degli alloggi come da art. 148 del Regolamento Edilizio. 3. Artt. 5.8.1 e 5.8.3 si chiede di portare l'altezza massima dei fabbricati da 6,70 mt. a 7,50 mt. 4. Art. 5.3.4 si chiede di eliminare il riferimento alle coperture piane 5. Artt. 6.3.5 commi 2 e 3; 6.5; 6.5.1; 6.5.2 commi 2 e 3; si chiede di modificare sulle norme che regolano il reperimento degli standard in particolare dei parcheggi pertinenziali.

Valutazione

L'osservazione che contiene diversi riferimenti agli artt. delle Norme viene così controdedotta:

1. Art. 5.2.1 si chiede di eliminare la distinzione tra Ristrutturazione conservativa e ricostruttiva (con demolizione e ricostruzione) Accoglibile, è stata eliminata la distinzione con riferimento alla definizione di Ristrutturazione edilizia prevista dal DPR 380/2001 e dall'Allegato della LR 15/2013;
2. Art. 5.3.1 Si chiede di eliminare: il riferimento all'altezza massima perchè già contenuto nelle norme specifiche dei tessuti, il limite di pendenza delle falde indicato al 35%; si chiede di consentire la realizzazione di terrazzi ad asola nel caso di vani abitabili nel sottotetto; si chiede di inserire la dimensione minima degli alloggi come da art. 148 del Regolamento Edilizio. Sono state modificate le altezze massime dei fabbricati in funzione del tessuto in cui sono localizzati, è stato eliminato il limite della pendenza delle falde, si precisa che la norma vieta la realizzazione dei terrazzi ad asola solo nel caso in cui l'accesso

sottotetti non abitabili restando consentita negli altri casi, la dimensione minima degli alloggi viene stabilita in 50 mq. in riferimento anche all'art. 6.5.2., consentendo comunque negli edifici plurifamiliari una quota massima del 50% di monolocali. Parzialmente accoglibile

3. Artt. 5.8.1 e 5.8.3 si chiede di portare l'altezza massima dei fabbricati da 6,70 mt. a 7,50 mt. Accoglibile è stata modificata l'altezza massima;

4. Art. 5.3.4 si chiede di eliminare il riferimento alle coperture piane Accoglibile, è stato eliminato il riferimento alla pendenza massima delle falde e alle coperture piane;

5. Artt. 6.3.5 commi 2 e 3; 6.5; 6.5.1; 6.5.2 commi 2 e 3; si chiede di modificare sulle norme che regolano il reperimento degli standard in particolare dei parcheggi pertinenziali. Parzialmente accoglibile modificando gli articoli che regolano gli standard di parcheggio pertinenziale.

Esito

Parzialmente Accolta

Codice criterio

T1

Elaborati modificati

Norme

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

316

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/186177 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Lizzano 1114

Identificato al Catasto: Foglio: 141 Part: 74

Oggetto osservazione

Cartografia Edifici vincolati Urbani e Rurali

Sintesi della richiesta

Richiesta di eliminazione di vincolo conservativo su edificio rurale in via Lizzano, scheda 1175

Valutazione

L'edificio, in buono stato di conservazione, date le sue caratteristiche tipologiche, merita di essere tutelato.
Non accolta

Esito

Non Accolta

Codice criterio

VUR3

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

317

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/186186 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: //

Identificato al Catasto:

Oggetto osservazione

Normativa Territorio Rurale

Sintesi della richiesta

Nel nuovo PUG è stata eliminata la possibilità di realizzare un adeguamento funzionale una tantum di 50 mq, in caso di presenza di persone disabili nel nucleo familiare, in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi, come previsto dal precedente PRG (rif. PRG: art. 33.08 e 78.12). Tale concessione costituisce un prezioso aiuto per le numerose famiglie che si trovano a dover fare i conti con il sopraggiungere di condizioni di disabilità. Si richiede di reintrodurre tale possibilità, sia per le zone urbanizzate che per le zone agricole.🔗

Valutazione

Per favorire l'integrazione sociale e i diritti delle persone con disabilità certificate è stata prevista la possibilità, con la modifica degli artt. 5.3.1 comma 1 e 7.6.2 comma 3 delle Norme, di adeguamento funzionale degli edifici residenziali esistenti anche nel territorio rurale, con la sola esclusione del Centro Storico, mediante la realizzazione di un ampliamento una tantum di mq 50 di St in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi. L'osservazione è accoglibile

Esito

Accolta

Codice criterio

T1,TR1

Elaborati modificati

Norme

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

318

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/186187 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: //

Identificato al Catasto:

Oggetto osservazione

Normativa Territorio Rurale

Sintesi della richiesta

Si richiede di reintrodurre tale possibilità, sia per le zone urbanizzate che per le zone agricole, di realizzare un adeguamento funzionale una tantum di 50 mq, in caso di presenza di persone disabili nel nucleo familiare, in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi, come previsto dal precedente PRG (rif. PRG: art. 33.08 e 78.12)☒

Valutazione

Per favorire l'integrazione sociale e i diritti delle persone con disabilità certificate è stata prevista la possibilità, con la modifica degli artt. 5.3.1 comma 1 e 7.6.2 comma 3 delle Norme, di adeguamento funzionale degli edifici residenziali esistenti anche nel territorio rurale, con la sola esclusione del Centro Storico, mediante la realizzazione di un ampliamento una tantum di mq 50 di St in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi. L'osservazione è accolta

Esito

Accolta

Codice criterio

T1,TR1

Elaborati modificati

Norme

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

319

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/186215 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: VIA BUCCI 115

Identificato al Catasto: Foglio: 97 Part: 519

Oggetto osservazione

Normativa Tessuti

Sintesi della richiesta

La società Bettina sas è proprietaria dell'immobile sito in Cesena via Bucci n.115 la proprietà manifesta l'esigenza di trasformare parte dell'edificio in residenza turistico alberghiera, la R.T.A. è possibile solo nel caso in cui si ricada all'interno di tessuti specializzati di servizio art. 5.10 si richiede pertanto di inserire la possibilità di realizzazione di R.T.A. anche all'interno del tessuto commerciale alla luce del fatto che non sono previsti tessuti specializzati di servizio nel territorio comunale.

Valutazione

In risposta a quanto rilevato dal proponente è stata integrata la tabella di cui all'art. 5.9 comma 2 nella quale vengono indicate le funzione ammesse nei tessuti urbani a prevalente funzione produttiva e commerciale specificando che l'uso b1), già presente, ricomprende tutte le funzioni turistico ricettive definite dalla LR 16/2004 e quindi anche la Residenza Turistico Alberghiera (RTA). L'osservazione è accoglibile

Esito

Accolta

Codice criterio

T1

Elaborati modificati

Norme

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

320

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/186226 data: 28-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Cervese 1701

Foglio: 98
Identificato al Catasto: Part: 141,1142,1143,1147,1151,684,325,1145,1097,2296,1157,
1134,1154,1156

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Richiesta di cambio di Tessuto da residenziale a produttivo sull'area aziendale a Villa Chiaviche.

Valutazione

La sede storica dell'insediamento produttivo si trova incuneata all'interno di un tessuto residenziale. Come evidenziato negli elaborati del PUG, la identificazione dei tessuti è stata fatta con riferimento alle funzioni prevalenti dell'ambito di riferimento evitando frazionamenti che andrebbero a configurare zone omogenee per destinazione, in contrasto con i principi della LR 24/2017. Gli immobili esistenti possono essere utilizzati secondo le funzioni in atto ed essere oggetto di interventi manutentivi. Eventuali interventi di ristrutturazione ed ampliamento possono essere definiti con il procedimento di cui all'art 53, idoneo anche a valutarne la compatibilità mediante la valutazione di sostenibilità.

Non accoglibile.

Esito

Non Accolta

Codice criterio

T4

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

321

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/186227 data: 28-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: Strada vicinale Polignana I

Identificato al Catasto: Foglio: 207 Part: 117

Oggetto osservazione

Normativa Territorio Rurale

Sintesi della richiesta

Con la presente osservazione si chiede se l'art. 7.6.2 comma 1, preveda la possibilità di recuperare a fini abitativi tutte le superfici poste all'interno del volume del fabbricato residenziale anche quelle attualmente destinate ad attrezzaia, stalla o qualsivoglia funzione strumentale all'attività agricola, fermo restando l'adeguamento ai requisiti igienico sanitari.

Valutazione

Gli interventi ammessi sugli edifici residenziali esistenti nel territorio rurale sono normati agli artt. 7.6.2. Tali interventi, in conformità con le disposizioni della L.R. 24/2017, prevedono la possibilità di recuperare ai fini residenziali gli edifici abitativi esistenti, essendo esclusa la costituzione di nuovi insediamenti residenziali se non per le esigenze delle aziende agricole insediate, e anche in questo caso viene privilegiato il recupero degli edifici esistenti ancor prima della nuova realizzazione. Ogni puntuale valutazione dovrà essere fatta in sede di titolo edilizio. L'osservazione viene valutata NON PERTINENTE in quanto la norma già consente quanto richiesto.

Esito

Non Pertinente

Codice criterio

NP

Elaborati modificati

Nessuno.

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

322

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/186229 data: 28-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Emilia Ponente 2406

Identificato al Catasto: Foglio: 73 Part: 717

Oggetto osservazione

Cartografia Attività Produttive extra agricole in territorio rurale, Normativa Attività Produttive extra agricole in territorio rurale

Sintesi della richiesta

Chiede:

- 1) Tessuto produttivo commerciale e,
- 2) in subordine di eliminare il divieto di subentro per le attività in Territorio rurale.

Valutazione

La zona in cui insiste l'attività non ha le caratteristiche per essere inclusa nella primetrazione del TU, come descritto dall'art.32 della LR 24 /2017.

La Relazione del Quadro Conoscitivo nella parte B "Sistema ambientale e Paesaggio" al punto B 5.9 "Edifici ed elementi incongrui e dissonanti in territorio rurale" contiene l'analisi degli edifici esistenti in territorio rurale e intende mettere in luce quelle situazioni in cui il manufatto o l'intero insediamento presentano elementi ed aspetti di particolare impatto paesaggistico e ambientale.

I complessi e gli insediamenti di maggiori dimensioni, più esposti e spesso localizzati in ambiti più fragili, quali le zone di tutela dei corsi d'acqua, sono stati oggetto di apposita schedatura. Solo per tali edifici- oltre che per attività connesse all'autotrasporto delle merci e logistica, nonchè per le attività di rottamazione - trova applicazione l'art. 7.6.6 comma1 come modificato che non ammette, alla cessazione dell'attività produttiva, il riavvio delle stessa in capo ad un'altra ditta.

"Per gli edifici con funzione produttiva in essere, regolarmente autorizzati e insediati alla data di assunzione del PUG classificati come incongrui (Allegato B3), sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Alla cessazione dell'attività produttiva in essere non è ammesso il riavvio della stessa in capo ad un'altra ditta. Gli edifici potranno essere convertiti agli usi ammessi dalla tabella di cui all'art.7.4.2 comma 1".

Per gli edifici produttivi regolarmente insediati nel territorio rurale che non siano stati censiti come "incongrui" trovano invece applicazione i commi 2 e 3 del medesimo articolo. L'OSSERVAZIONE SI RITIENE PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

Esito

Parzialmente Accolta

Codice criterio

AP1,NA1

Elaborati modificati

Norme, art. 7.6.5 ora 7.6.6

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

323

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/186231 data: 28-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: //

Identificato al Catasto:

Oggetto osservazione

Cartografia Perimetrazione Territorio Urbanizzato, Normativa Territorio Rurale

Sintesi della richiesta

Richieste di:

- 1) Reintroduzione del perimetro di Territorio urbanizzato per tutti gli agglomerati che erano inseriti nel PRG 2000;
- 2) Nel recupero dei fabbricati ex abitativi rurali, art. 7.6.2 del PUG, ripristinare la possibilità di creare un numero di unità abitative proporzionali alla superficie esistente;
- 3) Elaborare una norma per gli edifici di civile abitazione in Territorio rurale ma distanti meno di 500 metri dal TU o dalla Via Emilia, più simile a quelle dei tessuti.

Valutazione

- 1) L'art 32 della L LR 24/2017 individua precisi criteri da seguire per la determinazione del TU; alcuni nuclei sparsi individuati come TU nella pianificazione previgente non sono coerenti con tali criteri e di conseguenza non sono stati inseriti nella perimetrazione in coerenza con la norma sovraordinata Non accoglibile
- 2) La richiesta contrasta con l'esigenza di non aumentare il peso insediativo in Territorio rurale, privo delle infrastrutture e dei servizi di base necessari alla residenza; Non accoglibile
- 3) La richiesta contrasta con la disciplina sovraordinata riguardante il territorio rurale, art. 36 LR24/2017.

Esito

Non Accolta

Codice criterio

NA1,TR2

Elaborati modificati

Nessuno

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

324

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/186259 data: 28-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: emilia ponente 2396

Identificato al Catasto: Foglio: 73 Part: 201 - 197 - 698

Oggetto osservazione

Cartografia Attività Produttive extra agricole in territorio rurale

Sintesi della richiesta

Chiede il riconoscimento di Tessuto produttivo commerciale su area Polifunzionale del PRG 2000. Cfr oss.ni 322,333,339,345,347,249.

Valutazione

L'area non presenta le caratteristiche per poter essere compresa nella perimetrazione del Tu, come descritte all'art 32 della LR 24/2017

Il PUG disciplina le attività produttive in essere in Territorio rurale agli artt. 7.6.1 e seguenti. Non accglibile

Esito

Non Accolta

Codice criterio

AP2

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

325

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/186232 data: 28-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: //

Identificato al Catasto:

Oggetto osservazione

Cartografia Perimetrazione Territorio Urbanizzato, Normativa Attività Produttive extra agricole in territorio rurale

Sintesi della richiesta

Richieste di:

- 1) Richiesta di stralciare dall'art. 7.6.5 c. 1 il divieto di subentro alla cessazione dell'attività in essere;
- 2) Reintroduzione del perimetro di Territorio urbanizzato per tutti gli agglomerati consolidati

Valutazione

1) La Relazione del Quadro Conoscitivo nella parte B "Sistema ambientale e Paesaggio" al punto B 5.9 "Edifici ed elementi incongrui e dissonanti in territorio rurale" contiene l'analisi degli edifici esistenti in territorio rurale e intende mettere in luce quelle situazioni in cui il manufatto o l'intero insediamento presentano elementi ed aspetti di particolare impatto paesaggistico e ambientale.

I complessi e gli insediamenti di maggiori dimensioni, più esposti e spesso localizzati in ambiti più fragili, quali le zone di tutela dei corsi d'acqua, sono stati oggetto di apposita schedatura. Solo per tali edifici - oltre che per attività connesse all'autotrasporto delle merci e logistica, nonché per le attività di rottamazione - trova applicazione l'art. 7.6.6 comma 1 come modificato che non ammette, alla cessazione dell'attività produttiva, il riavvio della stessa in capo ad un'altra ditta.

"Per gli edifici con funzione produttiva in essere, regolarmente autorizzati e insediati alla data di assunzione del PUG classificati come incongrui (Allegato B3), sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Alla cessazione dell'attività produttiva in essere non è ammesso il riavvio della stessa in capo ad un'altra ditta. gli edifici potranno essere convertiti agli usi ammessi dalla tabella di cui all'art. 7.4.2 comma 1".

Per gli edifici produttivi regolarmente insediati nel territorio rurale che non siano stati censiti come "incongrui" trovano invece applicazione i commi 2 e 3 del medesimo articolo. L'OSSERVAZIONE SI RITIENE PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

2) L'area non ha le caratteristiche per poter essere perimetrata all'interno del TU, come descritto dall'art 32 della LR 24/2017 . Non accoglibile

Esito

Parzialmente Accolta

Codice criterio

AP1,NA1

Elaborati modificati

Norme (N)

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

326

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/186233 data: 28-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: //

Identificato al Catasto:

Oggetto osservazione

Normativa Territorio Rurale

Sintesi della richiesta

CHIEDE

- di stralciare la seconda parte dell'Art. 7.6.3 comma 1 "possono essere recuperati con interventi conservativi", in quanto questa precisazione di fatto andrebbe a vincolare in maniera troppo forte tutte le vecchie case coloniche, costringendo i proprietari ad interventi particolarmente onerosi
- non si comprende come da un lato con l'Art. 7.6.5 comma 1 "... alla cessazione dell'attività produttiva in essere non sono ammessi subentri." non si possa effettuare il subentro, quando nell'Art. 7.6.3 comma 2 "...- Usi ammessi: funziona abitativa, funzioni direzionali, funzioni commerciali/pubblici esercizi." si possa prevedere questo tipo di funzioni.

Valutazione

- In considerazione degli indirizzi dettati dalla L.R. 24/2017 (art. 36), nell'intenzione di incentivare comunque, ove possibile, il recupero del patrimonio edilizio esistente ed al fine di evitare l'abbandono di manufatti che per tipologia e dimensioni risultino compatibili con funzioni abitative, più che con quelle per la produzione agricola, si è ritenuto opportuno ampliare le possibilità di recupero di tali edifici, ammettendo pertanto anche l'intervento di ristrutturazione edilizia come definita dalle normative vigenti (DPR 380/2001 e LR 15/2013), consentendo pertanto anche la demolizione e ricostruzione nel limite della volumetria esistente e della St esistente all'art. 7.6.3. L'osservazione è accoglibile.
- Nell'ambito di più ampie valutazioni sul riuso degli edifici esistenti non più funzionali alle attività agricole nel territorio rurale, che sono molto presenti sul territorio dei comuni di Cesena e Montiano, si è ritenuto di ampliare le possibilità di recupero del patrimonio edilizio esistente per funzioni non connesse con le attività agricole, al fine di evitare l'abbandono di manufatti dismessi. In conformità con l'art. 36 della L.R. 24/2017, il recupero è ammesso per gli edifici per i quali sia verificata l'esistenza della dotazione minima di infrastrutture e servizi, necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti,

oltre al reperimento delle dotazioni di standard previsti. Al fine di disciplinare e regolare tali interventi è stato inserito l'art. 7.6.5 e contestualmente sono state ampliate le casistiche di recupero a funzioni differenti per il patrimonio edilizio esistente di cui alla tabella dell'art. 7.4.2. In considerazione del carico urbanistico più gravoso di tali usi rispetto alle funzioni abitative, si ritiene opportuno modificare l'art. 7.6.3. c.2 prevedendo che anche per questi edifici, originariamente abitativi, il cambio uso sia ammesso esclusivamente con la verifica delle condizioni di infrastrutturazione di cui all'art. 7.6.5. Alla luce di quanto esposto l'osservazione è da ritenersi parzialmente accoglibile.

Esito

Accolta

Codice criterio

TR1

Elaborati modificati

Norme (N) Art. 7.6.3 e art. 7.6.5

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

327

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/186260 data: 28-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via san cristoforo 383

Identificato al Catasto: Foglio: 93 Part: 73

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Richiesta di cambio di tessuto da produttivo a residenziale lungo la via S. Cristoforo

Valutazione

Sul lato sinistro della Via S. Cristoforo esiste un borgo lineare di residenze separate dalla strada dall'area produttiva di Torre del Moro, tessuto prevalente. I diversi proprietari hanno avanzato analoga osservazione, cfr oss. n. 43, 44, 61, 118, 202, Accoglibile limitatamente al cambio di tessuto da produttivo a residenziale a bassa densità.

Esito

Accolta

Codice criterio

T3

Elaborati modificati

Modifica Tavola della Trasformabilità T 1.2

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

328

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185895 data: 28-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: Via Miglioli 150

Identificato al Catasto: Foglio: 6 ROV Part: 132 - Foglio: 6 ROV Part: 152 - Foglio: 6 ROV Part: 2123

Oggetto osservazione

Cartografia Edifici vincolati Urbani e Rurali

Sintesi della richiesta

Richiesta eliminazione vincolo conservativo su edificio rurale in S. Carlo via Miglioli di cui alla scheda 1613

Valutazione

L'edificio, in buono stato di conservazione, date le sue caratteristiche tipologiche, merita di essere tutelato.
Non accolta

Esito

Non Accolta

Codice criterio

VUR2

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

329

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/186256 data: 28-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: generale

Identificato al Catasto:

Oggetto osservazione

Normativa Tessuti, Normativa Territorio Rurale

Sintesi della richiesta

La presente osservazione è stata presentata congiuntamente dagli Ordini degli Architetti, degli Ingegneri, e dal Collegio dei Geometri della Provincia di Forlì-Cesena. L'osservazione è molto articolata, riguarda diversi aspetti delle Norme del PUG che qui vengono sinteticamente elencati:

Art. 1.4 ELABORATI COSTITUTIVI DEL PUG

Si invita l'amministrazione a considerare l'opportunità di introdurre solo dei richiami a suddetta normativa (come ad esempio si è fatto nel caso del PSRI dell'ex Autorità di Bacino dei fiumi Romagnoli (oggi AIPO)), conferendo la dovuta agevolazione allo strumento proposto, nel caso in cui tali strumenti sovra ordinati siano soggetti a varianti, modifiche che non potrebbero essere recepite immediatamente dal PUG.

Art. 4.2.5 Qualificazione ambientale e paesaggistica del territorio rurale

Al punto 1 si propone di introdurre la precisazione che, fermo restando il riferimento di pari Superficie coperta, il parametro per il trasferimento della parte edifica sia la Superficie totale (St).

Art. 5.2.1 Disciplina degli interventi edilizi

Si propone di eliminare le due sottocategorie della lettera f), riconducendo l'intervento di ristrutturazione edilizia come da definizione DPR n.380 /2001 e L.R. n.15/2013.

Art. 5.2.2 Lotti minimi

In riferimento alla rigenerazione urbana con edifici esistenti, si propone di ridurre il lotto minimo, ad esempio: - lotto minimo per le funzioni a abitative: = mq 250 - lotto minimo per le altre funzioni: = mq 500.

Art. 5.2.3 Distanze

In riferimento al punto 2, si propone semplicemente di eliminare tale restrizione, ovvero: =E' ammessa l'edificazione in adiacenza, in accordo tra confinanti;

In riferimento al punto 3, nel proposito di incentivare una rigenerazione che possa coinvolgere e rendere possibili interventi tra più soggetti confinanti, così come è possibile realizzare l'edificazione in adiacenza, a norma di codice civile, a seguito di progetto unitario tra confinanti, in modo del tutto lineare si propone che lo stesso sia possibile per le parti interrato, ovvero: "Fatte salve le distanze minime sopra riportate, è ammessa l'edificazione in adiacenza, in accordo tra confinanti.

Art.5.3 DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI EDIFICI REGOLE

Art. 5.3.1 Edifici a prevalente funzione abitativa

Si propone di adeguare le altezze ai massimi standard raggiungibili, ovvero: H (altezza dell'edificio) quella indicata, per la funzione abitativa, nel relativo tessuto: 1-2 piani fuori terra: H massima =m. 8,00 3 piani fuori terra: H massima =m. 11,50 4 piani fuori terra: H massima = m. 15,00 Per altezze maggiori l'incremento è di m. 3,50 a piano. Tali altezze sono incrementate di m. 1,00 qualora al piano terra siano realizzati esercizi commerciali di vicinato.

In riferimento alla limitazione generalizzata delle pendenze in falda, semplicemente si propone di eliminare tale limitazione.

Se limitazioni si intendono porre in relazione ai sottotetti non abitabili, si propone di esplicitare un parametro di rapporto aereo illuminante limitante, ad esempio 1/16, che di per sé chiaramente distingue i rapporti aereo illuminanti necessari per locali ad uso abitativo, garantendone la condizione di salubrità e igiene del sottotetto stesso, nonché la possibilità di intervenire con pozzi di luce a favore dei vani sottostanti il sottotetto, siano essi di qualunque forma geometrica, asole incluse.

Dimensione degli alloggi

si propone di confermare la limitazione di superfici attuali di mq.28 e di mq.38 previste dal regolamento edilizio del PRG 2000, equiparandole al parametro di St e/o di differenziarlo fra i Comuni di Cesena e Montiano se le necessità sono differenti fra gli stessi.

Osservazione: R.I.E. (Riduzione Impatto Edilizio).

Si suggerisce di disporre di diminuire l'impatto edilizio preesistente - migliorandone il coefficiente RIE preesistente, senza necessariamente raggiungere un livello prefissato come ora deciso. In particolare quando si tratta di ristrutturazione edilizia si propone di riformulare la regola con:

Ristrutturazione edilizia f) conservativa $RIE_{post-operam} > RIE_{ante-operam}$

Ristrutturazione edilizia f) ricostruttiva $RIE_{post-operam} > RIE_{ante-operam}$

Eventualmente qualora l'intenzione dell'amministrazione sia quella di differenziare la prima casistica dalla seconda si suggerisce di inserire che, in caso di ristrutturazione edilizia ricostruttiva qualora lo stato ante-operam sia identificato da un indicatore < 2.5 , a seguito dell'intervento di miglioramento, il coefficiente RIE di partenza deve essere incrementato di un valore comunque non minore di 0.1

In aggiunta occorre rivedere il limite introdotto per la nuova costruzione g) perché per raggiungere il livello stabilito di $RIE = 4$, appare molto difficile.

II. CITTA' DA QUALIFICARE

5.7 Obiettivi generali

Si propone la semplice correzione grafica della numerazione, riportando la sequenza numerica corretta

In riferimento alle altezze, H dell'edificio si propone, di verificare l'altezza del fabbricato alla luce dei correttivi indicati al punto 5.3.1 . Inoltre, nello specifico, si chiede che in caso di edificio esistente con altezza superiore, venga introdotta anche la possibilità di poter realizzare il medesimo numero di piani, ovvero:

Art. 5.8.1 Città giardino H (altezza dell'edificio) = m. 8,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore), o a quella corrispondente al numero dei piani esistenti, al fine di garantire il massimo standard qualitativo.

Art. 5.8.2 Tessuti identitari pianificati Proposta: H (altezza dell'edificio) =a quella dell'edificio esistente (se superiore), o a quella corrispondente al numero dei piani esistenti, al fine di garantire il massimo standard qualitativo. Inoltre, nei lotti liberi interventi di nuova costruzione g per le funzioni insediabili con: H (altezza

dell'edificio) = m. 11,50 Anziché l'altezza proposta a m.10,00, ovvero i tre piani con basso standard qualitativo.

Art. 5.8.3 Tessuti residenziali a bassa densità H (altezza dell'edificio) = m. 8,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore), o a quella corrispondente al numero dei piani esistenti, al fine di garantire il massimo standard qualitativo.

Art. 5.8.4 Tessuti residenziali a media densità H (altezza dell'edificio) = m. 15,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore), o a quella corrispondente al numero dei piani esistenti, al fine di garantire il massimo standard qualitativo.

Art. 5.8.5 Tessuti residenziali ad alta densità H (altezza dell'edificio) = m. 28,50 o quella dell'edificio esistente (se superiore), o a quella corrispondente al numero dei piani esistenti, al fine di garantire il massimo standard qualitativo.

Tali altezze sono incrementate di m. 1,00 qualora al piano terra siano realizzati esercizi commerciali di vicinato.

PARTE VI : CITTA' PUBBLICA

I OBIETTIVI

Art.6.2 La Norma vigente al Punto 3, cita: "Schemi tipologici, caratteristiche costruttive e requisiti minimi delle dotazioni sono indicate nel regolamento edilizio." Ad oggi il Regolamento edilizio è visibile solo in "stralcio", incompleto e quindi non valutabile nella sua completezza. Gli stessi schemi tipologici cui si fa qui riferimento, non sono rappresentati.

II. ARTICOLAZIONE

Art. 6.5 Parcheggi pubblici e parcheggi privati

Art. 5.5.1 Parcheggi requisiti dimensionali

Si propone la semplice correzione grafica della numerazione, riportando la sequenza numerica corretta.

Si propone che la realizzazione/individuazione dei posti auto pertinenziali possa essere reperito anche semplicemente all'interno del lotto di proprietà eliminando la prescrizione "in forma di autorimesse chiuse entro la sagoma dell'edificio.

Art. 6.5.2 Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (Pr1)

Si propone la modifica dei punti 5 e 6 nel seguente modo:

5. I parcheggi pertinenziali (Pr1) sono localizzati nella stessa proprietà che contiene le unità di cui sono pertinenza; possono, nei casi specificatamente indicati dalle norme, essere localizzati in un'altra unità edilizia o in un parcheggio in struttura posti nelle vicinanze, purché permanentemente asserviti alla funzione di parcheggio pertinenziale con trascrizione catastale, ivi comprese le aree di proprietà comunale da assoggettare al regime di cui all'art. 9, comma 4, della L. 122/1989

6. La realizzazione di posti auto pertinenziali (Pr1) interrati per la funzione abitativa a1 è esclusa dal calcolo della St.

II. TERRITORIO RURALE

Art. 7.2 ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

Art. 7.3 CONDIZIONI DI INSEDIAMENTO

Art. 7.3.1 Disposizioni comuni per gli interventi edilizi relativi all'azienda agricola

Si propone di individuare una distanza di riferimento chiaro; considerando che si sta trattando di aziende agricole, un riferimento congruo potrebbe essere 10 km. ovvero: ÷

Art. 7.6 INTERVENTI EDILIZI NON CONNESSI ALL'AZIENDA AGRICOLA

Art. 7.6.2 Edifici con funzione abitativa

Limiti e condizioni della demolizione e ricostruzione con modifica dell'esistente: si chiede di eliminare il riferimento alla St lasciando solo il riferimento al Volume;

Art. 7.6.3 Edifici dismessi dalla originaria funzione abitativa agricola

Si propone di modificare l'articolo eliminando il termine "conservativi" per consentire anche la ristrutturazione tramite demolizione e ricostruzione.

Si precisa inoltre che, ancorché non è oggetto di osservazione puntuale, nella parte introduttiva si fa riferimento alle differenze riscontrate tra il PRG vigente e il PUG assunto rilevando la mancanza di una norma simile all'art. 33.08 delle NdA che consenta l'adeguamento funzionale una tantum di 50 mq. per gli edifici esistenti nel caso in cui all'interno del nucleo familiare ci sia un portatore di handicap certificato.

Valutazione

La presente osservazione è stata presentata congiuntamente dagli Ordini degli Architetti, degli Ingegneri, e dal Collegio dei Geometri della Provincia di Forlì-Cesena. L'osservazione è molto articolata, riguarda diversi aspetti delle Norme del PUG che qui vengono sinteticamente controdedotti:

Art. 1.4 ELABORATI COSTITUTIVI DEL PUG si chiede di introdurre solo dei richiami alla normativa sovraordinata PTCP; OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

Art. 4.2.5 Si propone di introdurre la precisazione che, fermo restando il riferimento di pari Superficie coperta, il parametro per il trasferimento della parte edificata sia la Superficie totale (St). Utilizzare il parametro della St invece della Sup. coperta sarebbe in contrasto con l'art.36 della LR 24/2017 - OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

Art. 5.2.1 Disciplina degli interventi edilizi - si propone di eliminare le due sottocategorie della lettera f), riconducendo l'intervento di ristrutturazione edilizia come da definizione DPR n.380 /2001 e L.R. n.15/2013. E' stato modificato l'art. 5.2.1. eliminando la distinzione tra ristrutturazione conservativa e ricostruttiva, OSSERVAZIONE ACCOLTA

Art. 5.2.2 Lotti minimi - In riferimento alla rigenerazione urbana con edifici esistenti, si propone di ridurre il lotto minimo, ad esempio: - lotto minimo per le funzioni a abitative: =mq 250 - lotto minimo per le altre funzioni: =mq 500. E' stato modificato l'art. 5.2.2 inserendo al comma 1

1. I lotti inedificati presenti nei tessuti urbani, qualora frazionati dopo la data di assunzione del PUG, possono essere oggetto di interventi di nuova costruzione qualora raggiungano la seguente dimensione minima:

lotto minimo per le funzioni a abitative: = mq 500

lotto minimo per le altre funzioni: = mq 1.000

negli interventi di rigenerazione urbana il lotto minimo, se inferiore, coincide con quello esistente.

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Art. 5.2.3 Distanze - L'osservazione riguarda il comma 2 e il comma 3:

comma 2, si propone di eliminare il riferimento all'allineamento con i fabbricati esistenti nel caso di costruzioni in aderenza tra diverse proprietà. E' stato modificato specificando che l'allineamento preesistente è il limite massimo ma non obbligatorio quale allineamento verso strada e/o confini
OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

al comma 3, è stato modificato l'art. 5.2.3 comma 3 consentendo anche per gli interrati l'edificazione in aderenza. OSSERVAZIONE ACCOLTA

Art. 5.3.1 Edifici a prevalente funzione abitativa

Le altezze massime per i differenti tessuti residenziali sono state stabilite sulla base della prevalenza tipologica degli edifici che costituiscono il tessuto medesimo, al fine di indirizzare un armonioso inserimento dei nuovi interventi nel contesto urbano esistente. Ritenuto comunque auspicabile garantire un certo margine per la progettazione di edifici comprensivi di piani sottotetto e/o di piani seminterrati, al fine di incentivare la rigenerazione per sostituzione dell'edificato specie se datato, si è ritenuto di aumentare l'altezza massima degli edifici, differenziandola a seconda dei diversi tessuti OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Si è valutato di eliminare il limite di pendenza massima per le falde di copertura introdotto per gli edifici residenziali nei tessuti, al fine di consentire una più ampia possibilità di progettazione degli interventi in ambiti che non necessariamente hanno caratteristiche tipologiche consolidate, ma possono presentare anche una svariata stratificazione di tipologie architettoniche differenti, di conseguenza è ammissibile la realizzazione di coperture piane anche per gli edifici residenziali compresi nei tessuti. OSSERVAZIONE ACCOLTA

Il dispositivo riguardante la realizzazione delle aperture in falda tipo "velux" riguarda i soli casi di sottotetti non abitabili e pertanto quei casi nei quali l'altezza dei vani sottostanti non consentono l'utilizzo degli stessi per usi abitativi, né come locali principali né come locali accessori, ma possono essere destinati solo a deposito occasionale o per l'accesso alla copertura per manutenzioni. Per tale motivo è consentita la realizzazione di un solo lucernaio per ciascun sottotetto non abitabile, considerando la singola unità immobiliare e non il singolo vano, ritenuta sufficiente la ventilazione così garantita. Si conferma pertanto il disposto normativo. OSSERVAZIONE NON ACCOLTA.

Dimensione degli alloggi - Il dispositivo che stabilisce una dimensione minima degli alloggi in termini di S.T., è finalizzato a garantire un apprezzabile standard qualitativo per il taglio degli alloggi. Si è valutato comunque opportuno ridurre tale parametro minimo fino a 50 mq di S.T., ritenendolo un valore sufficiente a garantire un adeguato livello di qualità per la fruibilità e vivibilità degli alloggi. Si evidenzia che il Regolamento edilizio prevede già un disposto normativo che regola la percentuale massima di realizzazione di alloggi di piccolo taglio rispetto al totale, per edificio. ALLA LUCE DI QUANTO SOPRA ESPOSTO SI RITIENE L'OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA.

RIE La modalità di valutazione del parametro viene rivista, intervenendo sui parametri di calcolo (coefficienti di deflusso) e prevedendo possibilità di deroghe per gli interventi sull'esistente. SI RITIENE L'OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA.

II. CITTA' DA QUALIFICARE

E' stata corretta la numerazione OSSERVAZIONE ACCOLTA

Con riferimento alla modifica delle altezze massime dei fabbricati nei vari tessuti, vista la modifica dell'art. 5.3.1 si ritiene che il riferimento per la realizzazione del nuovo fabbricato debba essere l'altezza massima e non il numero dei piani che è puramente indicativo.

Art. 5.8.1 Città giardino H massima = 7,50 mt. o quella esistente;

Art. 5.8.2 Tessuti identitari pianificati H massima = 11,00 mt. o quella esistente;

Art. 5.8.3 Tessuti residenziali a bassa densità H massima = 7,50 mt. o quella esistente;

Art. 5.8.4 Tessuti residenziali a media densità H massima = 14,00 mt. o quella esistente;

Art. 5.8.5 Tessuti residenziali ad alta densità H massima = 22,80 mt. o quella esistente;

L'OSSERVAZIONE SI RITIENE PARZIALMENTE ACCOLTA

CITTA' PUBBLICA

Art.6.2 La Norma fa riferimento Regolamento Edilizio che ad oggi è stato assunto solo in bozza, la stesura completa verrà fatta all'adozione dello strumento urbanistico. Tale osservazione viene valutata NON PERTINENTE

I.

Art. 6.5 Parcheggi pubblici e parcheggi privati.

E' stato modificato il comma 6 dell'art. 6.5 consentendo la realizzazione degli interrati anche fuori dalla sagoma dell'edificio, nel rispetto del RIE.

Art. 5.5.1 Parcheggi requisiti dimensionali è stata corretta la numerazione progressiva dell'articolo ora
6.5.1. OSSERVAZIONE ACCOLTA

Art. 5.5.1 comma 2 Il comma 2 è stato completante modificato inserendo i requisiti dimensionali, di accesso e fruibilità dei parcheggi privati OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Art. 6.5.2 Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (Pr1) l'articolo è stato modificato consentendo la realizzazione dei posti auto privati anche nell'area di pertinenza ed è stata inserita la possibilità di realizzare autorimesse interrate che non verranno computate nel volume del fabbricato. OSSERVAZIONE ACCOLTA

TERRITORIO RURALE

Art. 7.2 ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

Art. 7.3 CONDIZIONI DI INSEDIAMENTO Art. 7.3.1 comma 3 Ritenendo che concorrano alla formazione della SAU tutti i terreni facenti parte dell'organizzazione dell'azienda agricola all'interno del territorio comunale, non è stato volutamente inserito un parametro di distanza tra i vari poderi. OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

Art. 7.6 INTERVENTI EDILIZI NON CONNESSI ALL'AZIENDA AGRICOLA

Art. 7.6.2 Per gli edifici con funzione abitativa è ammesso il recupero con interventi di demolizione e ricostruzione con modifiche planivolumetriche e dell'area di sedime a parità di St, oltre agli interventi di ristrutturazione come definita dalle norme statali e regionali, ovvero la demolizione e ricostruzione nel limite del Volume esistente, rimanendo all'interno della corte rurale o comunque in adiacenza dell'edificio esistente demolito (resta salvo quanto previsto per gli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D.Lgs.42/2004 o per gli edifici di interesse storico-testimoniale individuati dal PUG). OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

Art. 7.6.3 - In considerazione degli indirizzi dettati dalla L.R. 24/2017 (art. 36), al fine di evitare l'abbandono di manufatti che per tipologia e dimensioni risultino compatibili con funzioni abitative più che con quelle per la produzione agricola, si è ritenuto opportuno ampliare le possibilità di recupero di tali edifici, ammettendo pertanto anche l'intervento di ristrutturazione edilizia come definita dalle normative vigenti, e pertanto anche la demolizione e ricostruzione nel limite della volumetria esistente e della St esistente. OSSERVAZIONE ACCOLTA

Si precisa inoltre che, ancorché non oggetto di specifica osservazione, ma riportata nella parte generale come evidenziazione delle differenze tra le NTD del PRG 2000 e le Norme del PUG, per favorire l'integrazione sociale e i diritti delle persone con disabilità certificate è stata prevista la possibilità, con la modifica degli artt. 5.3.1 comma 1 e 7.6.2 comma 3 delle Norme, dell'adeguamento funzionale degli edifici residenziali esistenti anche nel territorio rurale, con la sola esclusione del Centro Storico, mediante la realizzazione di un ampliamento un tantum di mq 50 di St in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi.

Esito

Parzialmente Accolta

Codice criterio

T1,T2,TR1,TR2

Elaborati modificati

Norme

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

330

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/181691 data: 20-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Stornite

Identificato al Catasto: Foglio: 249 Part: 2, 9, 12, 112, 274, 277, 282, 283, 343, 344, 345, 346, 421, 1022, 1104, 1106, 1136, 1233 e 1234

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Doppia. Vedi osservazione 70

Valutazione

Esito

Non Accolta

Codice criterio

NA1

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

331

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/186251 data: 28-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: generale

Identificato al Catasto:

Oggetto osservazione

Normativa Tessuti, Normativa Territorio Rurale

Sintesi della richiesta

La presente osservazione è stata presentata congiuntamente dagli Ordini degli Architetti, degli Ingegneri, e dal Collegio dei Geometri della Provincia di Forlì-Cesena. L'osservazione è molto articolata, riguarda diversi aspetti delle Norme del PUG che qui vengono sinteticamente elencati:

Art. 1.4 ELABORATI COSTITUTIVI DEL PUG

Si invita l'amministrazione a considerare l'opportunità di introdurre solo dei richiami a suddetta normativa (come ad esempio si è fatto nel caso del PSRI dell'ex Autorità di Bacino dei fiumi Romagnoli (oggi AIPO)), conferendo la dovuta agevolazione allo strumento proposto, nel caso in cui tali strumenti sovra ordinati siano soggetti a varianti, modifiche che non potrebbero essere recepite immediatamente dal PUG.

Art. 4.2.5 Qualificazione ambientale e paesaggistica del territorio rurale

Al punto 1 si propone di introdurre la precisazione che, fermo restando il riferimento di pari Superficie coperta, il parametro per il trasferimento della parte edificata sia la Superficie totale (St).

Art. 5.2.1 Disciplina degli interventi edilizi

Si propone di eliminare le due sottocategorie della lettera f), riconducendo l'intervento di ristrutturazione edilizia come da definizione DPR n.380 /2001 e L.R. n.15/2013.

Art. 5.2.2 Lotti minimi

In riferimento alla rigenerazione urbana con edifici esistenti, si propone di ridurre il lotto minimo, ad esempio: - lotto minimo per le funzioni a abitative: = mq 250 - lotto minimo per le altre funzioni: = mq 500.

Art. 5.2.3 Distanze

In riferimento al punto 2, si propone semplicemente di eliminare tale restrizione, ovvero: =E' ammessa l'edificazione in adiacenza, in accordo tra confinanti;

In riferimento al punto 3, nel proposito di incentivare una rigenerazione che possa coinvolgere e rendere possibili interventi tra più soggetti confinanti, così come è possibile realizzare l'edificazione in adiacenza, a norma di codice civile, a seguito di progetto unitario tra confinanti, in modo del tutto lineare si propone che lo stesso sia possibile per le parti interrato, ovvero: "Fatte salve le distanze minime sopra riportate, è ammessa l'edificazione in adiacenza, in accordo tra confinanti.

Art.5.3 DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI EDIFICI REGOLE

Art. 5.3.1 Edifici a prevalente funzione abitativa

Si propone di adeguare le altezze ai massimi standard raggiungibili, ovvero: H (altezza dell'edificio) quella indicata, per la funzione abitativa, nel relativo tessuto: 1-2 piani fuori terra: H massima =m. 8,00 3 piani fuori terra: H massima =m. 11,50 4 piani fuori terra: H massima = m. 15,00 Per altezze maggiori l'incremento è di m. 3,50 a piano. Tali altezze sono incrementate di m. 1,00 qualora al piano terra siano realizzati esercizi commerciali di vicinato.

In riferimento alla limitazione generalizzata delle pendenze in falda, semplicemente si propone di eliminare tale limitazione.

Se limitazioni si intendono porre in relazione ai sottotetti non abitabili, si propone di esplicitare un parametro di rapporto aereo illuminante limitante, ad esempio 1/16, che di per sé chiaramente distingue i rapporti aereo illuminanti necessari per locali ad uso abitativo, garantendone la condizione di salubrità e igiene del sottotetto stesso, nonché la possibilità di intervenire con pozzi di luce a favore dei vani sottostanti il sottotetto, siano essi di qualunque forma geometrica, asole incluse.

Dimensione degli alloggi

si propone di confermare la limitazione di superfici attuali di mq.28 e di mq.38 previste dal regolamento edilizio del PRG 2000, equiparandole al parametro di St e/o di differenziarlo fra i Comuni di Cesena e Montiano se le necessità sono differenti fra gli stessi.

Osservazione: R.I.E. (Riduzione Impatto Edilizio).

Si suggerisce di disporre di diminuire l'impatto edilizio preesistente - migliorandone il coefficiente RIE preesistente, senza necessariamente raggiungere un livello prefissato come ora deciso. In particolare quando si tratta di ristrutturazione edilizia si propone di riformulare la regola con:

Ristrutturazione edilizia f) conservativa $RIE_{post-operam} > RIE_{ante-operam}$

Ristrutturazione edilizia f) ricostruttiva $RIE_{post-operam} > RIE_{ante-operam}$

Eventualmente qualora l'intenzione dell'amministrazione sia quella di differenziare la prima casistica dalla seconda si suggerisce di inserire che, in caso di ristrutturazione edilizia ricostruttiva qualora lo stato ante-operam sia identificato da un indicatore < 2.5 , a seguito dell'intervento di miglioramento, il coefficiente RIE di partenza deve essere incrementato di un valore comunque non minore di 0.1

In aggiunta occorre rivedere il limite introdotto per la nuova costruzione g) perché per raggiungere il livello stabilito di $RIE = 4$, appare molto difficile.

II. CITTA' DA QUALIFICARE

5.7 Obiettivi generali

Si propone la semplice correzione grafica della numerazione, riportando la sequenza numerica corretta

In riferimento alle altezze, H dell'edificio si propone, di verificare l'altezza del fabbricato alla luce dei correttivi indicati al punto 5.3.1 . Inoltre, nello specifico, si chiede che in caso di edificio esistente con altezza superiore, venga introdotta anche la possibilità di poter realizzare il medesimo numero di piani, ovvero:

Art. 5.8.1 Città giardino H (altezza dell'edificio) = m. 8,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore), o a quella corrispondente al numero dei piani esistenti, al fine di garantire il massimo standard qualitativo.

Art. 5.8.2 Tessuti identitari pianificati Proposta: H (altezza dell'edificio) =a quella dell'edificio esistente (se superiore), o a quella corrispondente al numero dei piani esistenti, al fine di garantire il massimo standard qualitativo. Inoltre, nei lotti liberi interventi di nuova costruzione g per le funzioni insediabili con: H (altezza

dell'edificio) = m. 11,50 Anziché l'altezza proposta a m.10,00, ovvero i tre piani con basso standard qualitativo.

Art. 5.8.3 Tessuti residenziali a bassa densità H (altezza dell'edificio) = m. 8,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore), o a quella corrispondente al numero dei piani esistenti, al fine di garantire il massimo standard qualitativo.

Art. 5.8.4 Tessuti residenziali a media densità H (altezza dell'edificio) = m. 15,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore), o a quella corrispondente al numero dei piani esistenti, al fine di garantire il massimo standard qualitativo.

Art. 5.8.5 Tessuti residenziali ad alta densità H (altezza dell'edificio) = m. 28,50 o quella dell'edificio esistente (se superiore), o a quella corrispondente al numero dei piani esistenti, al fine di garantire il massimo standard qualitativo.

Tali altezze sono incrementate di m. 1,00 qualora al piano terra siano realizzati esercizi commerciali di vicinato.

PARTE VI : CITTA' PUBBLICA

I OBIETTIVI

Art.6.2 La Norma vigente al Punto 3, cita: "Schemi tipologici, caratteristiche costruttive e requisiti minimi delle dotazioni sono indicate nel regolamento edilizio." Ad oggi il Regolamento edilizio è visibile solo in "stralcio", incompleto e quindi non valutabile nella sua completezza. Gli stessi schemi tipologici cui si fa qui riferimento, non sono rappresentati.

II. ARTICOLAZIONE

Art. 6.5 Parcheggi pubblici e parcheggi privati

Art. 5.5.1 Parcheggi requisiti dimensionali

Si propone la semplice correzione grafica della numerazione, riportando la sequenza numerica corretta.

Si propone che la realizzazione/individuazione dei posti auto pertinenziali possa essere reperito anche semplicemente all'interno del lotto di proprietà eliminando la prescrizione "in forma di autorimesse chiuse entro la sagoma dell'edificio.

Art. 6.5.2 Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (Pr1)

Si propone la modifica dei punti 5 e 6 nel seguente modo:

5. I parcheggi pertinenziali (Pr1) sono localizzati nella stessa proprietà che contiene le unità di cui sono pertinenza; possono, nei casi specificatamente indicati dalle norme, essere localizzati in un'altra unità edilizia o in un parcheggio in struttura posti nelle vicinanze, purché permanentemente asserviti alla funzione di parcheggio pertinenziale con trascrizione catastale, ivi comprese le aree di proprietà comunale da assoggettare al regime di cui all'art. 9, comma 4, della L. 122/1989

6. La realizzazione di posti auto pertinenziali (Pr1) interrati per la funzione abitativa a1 è esclusa dal calcolo della St.

II. TERRITORIO RURALE

Art. 7.2 ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

Art. 7.3 CONDIZIONI DI INSEDIAMENTO

Art. 7.3.1 Disposizioni comuni per gli interventi edilizi relativi all'azienda agricola

Si propone di individuare una distanza di riferimento chiaro; considerando che si sta trattando di aziende agricole, un riferimento congruo potrebbe essere 10 km. ovvero: ÷

Art. 7.6 INTERVENTI EDILIZI NON CONNESSI ALL'AZIENDA AGRICOLA

Art. 7.6.2 Edifici con funzione abitativa

Limiti e condizioni della demolizione e ricostruzione con modifica dell'esistente: si chiede di eliminare il riferimento alla St lasciando solo il riferimento al Volume;

Art. 7.6.3 Edifici dismessi dalla originaria funzione abitativa agricola

Si propone di modificare l'articolo eliminando il termine "conservativi" per consentire anche la ristrutturazione tramite demolizione e ricostruzione.

Si precisa inoltre che, ancorché non è oggetto di osservazione puntuale, nella parte introduttiva si fa riferimento alle differenze riscontrate tra il PRG vigente e il PUG assunto rilevando la mancanza di una norma simile all'art. 33.08 delle NdA che consenta l'adeguamento funzionale una tantum di 50 mq. per gli edifici esistenti nel caso in cui all'interno del nucleo familiare ci sia un portatore di handicap certificato.

Valutazione

La presente osservazione è stata presentata congiuntamente dagli Ordini degli Architetti, degli Ingegneri, e dal Collegio dei Geometri della Provincia di Forlì-Cesena. L'osservazione è molto articolata, riguarda diversi aspetti delle Norme del PUG che qui vengono sinteticamente controdedotti:

Art. 1.4 ELABORATI COSTITUTIVI DEL PUG si chiede di introdurre solo dei richiami alla normativa sovraordinata PTCP; OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

Art. 4.2.5 Si propone di introdurre la precisazione che, fermo restando il riferimento di pari Superficie coperta, il parametro per il trasferimento della parte edificata sia la Superficie totale (St). Utilizzare il parametro della St invece della Sup. coperta sarebbe in contrasto con l'art.36 della LR 24/2017 - OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

Art. 5.2.1 Disciplina degli interventi edilizi - si propone di eliminare le due sottocategorie della lettera f), riconducendo l'intervento di ristrutturazione edilizia come da definizione DPR n.380 /2001 e L.R. n.15/2013. E' stato modificato l'art. 5.2.1. eliminando la distinzione tra ristrutturazione conservativa e ricostruttiva, OSSERVAZIONE ACCOLTA

Art. 5.2.2 Lotti minimi - In riferimento alla rigenerazione urbana con edifici esistenti, si propone di ridurre il lotto minimo, ad esempio: - lotto minimo per le funzioni a abitative: =mq 250 - lotto minimo per le altre funzioni: =mq 500. E' stato modificato l'art. 5.2.2 inserendo al comma 1

1. I lotti inediticati presenti nei tessuti urbani, qualora frazionati dopo la data di assunzione del PUG, possono essere oggetto di interventi di nuova costruzione qualora raggiungano la seguente dimensione minima:

lotto minimo per le funzioni a abitative: = mq 500

lotto minimo per le altre funzioni: = mq 1.000

negli interventi di rigenerazione urbana il lotto minimo, se inferiore, coincide con quello esistente.

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Art. 5.2.3 Distanze - L'osservazione riguarda il comma 2 e il comma 3:

comma 2, si propone di eliminare il riferimento all'allineamento con i fabbricati esistenti nel caso di costruzioni in aderenza tra diverse proprietà. E' stato modificato specificando che l'allineamento preesistente è il limite massimo ma non obbligatorio quale allineamento verso strada e/o confini
OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

al comma 3, è stato modificato l'art. 5.2.3 comma 3 consentendo anche per gli interrati l'edificazione in aderenza. OSSERVAZIONE ACCOLTA

Art. 5.3.1 Edifici a prevalente funzione abitativa

Le altezze massime per i differenti tessuti residenziali sono state stabilite sulla base della prevalenza tipologica degli edifici che costituiscono il tessuto medesimo, al fine di indirizzare un armonioso inserimento dei nuovi interventi nel contesto urbano esistente. Ritenuto comunque auspicabile garantire un certo margine per la progettazione di edifici comprensivi di piani sottotetto e/o di piani seminterrati, al fine di incentivare la rigenerazione per sostituzione dell'edificato specie se datato, si è ritenuto di aumentare l'altezza massima degli edifici, differenziandola a seconda dei diversi tessuti OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Si è valutato di eliminare il limite di pendenza massima per le falde di copertura introdotto per gli edifici residenziali nei tessuti, al fine di consentire una più ampia possibilità di progettazione degli interventi in ambiti che non necessariamente hanno caratteristiche tipologiche consolidate, ma possono presentare anche una svariata stratificazione di tipologie architettoniche differenti, di conseguenza è ammissibile la realizzazione di coperture piane anche per gli edifici residenziali compresi nei tessuti. OSSERVAZIONE ACCOLTA

Il dispositivo riguardante la realizzazione delle aperture in falda tipo "velux" riguarda i soli casi di sottotetti non abitabili e pertanto quei casi nei quali l'altezza dei vani sottostanti non consentono l'utilizzo degli stessi per usi abitativi, né come locali principali né come locali accessori, ma possono essere destinati solo a deposito occasionale o per l'accesso alla copertura per manutenzioni. Per tale motivo è consentita la realizzazione di un solo lucernaio per ciascun sottotetto non abitabile, considerando la singola unità immobiliare e non il singolo vano, ritenuta sufficiente la ventilazione così garantita. Si conferma pertanto il disposto normativo. OSSERVAZIONE NON ACCOLTA.

Dimensione degli alloggi - Il dispositivo che stabilisce una dimensione minima degli alloggi in termini di S.T., è finalizzato a garantire un apprezzabile standard qualitativo per il taglio degli alloggi. Si è valutato comunque opportuno ridurre tale parametro minimo fino a 50 mq di S.T., ritenendolo un valore sufficiente a garantire un adeguato livello di qualità per la fruibilità e vivibilità degli alloggi. Si evidenzia che il Regolamento edilizio prevede già un disposto normativo che regola la percentuale massima di realizzazione di alloggi di piccolo taglio rispetto al totale, per edificio. ALLA LUCE DI QUANTO SOPRA ESPOSTO SI RITIENE L'OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA.

RIE La modalità di valutazione del parametro viene rivista, intervenendo sui parametri di calcolo (coefficienti di deflusso) e prevedendo possibilità di deroghe per gli interventi sull'esistente. SI RITIENE L'OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA.

II. CITTA' DA QUALIFICARE

E' stata corretta la numerazione OSSERVAZIONE ACCOLTA

Con riferimento alla modifica delle altezze massime dei fabbricati nei vari tessuti, vista la modifica dell'art. 5.3.1 si ritiene che il riferimento per la realizzazione del nuovo fabbricato debba essere l'altezza massima e non il numero dei piani che è puramente indicativo.

Art. 5.8.1 Città giardino H massima = 7,50 mt. o quella esistente;

Art. 5.8.2 Tessuti identitari pianificati H massima = 11,00 mt. o quella esistente;

Art. 5.8.3 Tessuti residenziali a bassa densità H massima = 7,50 mt. o quella esistente;

Art. 5.8.4 Tessuti residenziali a media densità H massima = 14,00 mt. o quella esistente;

Art. 5.8.5 Tessuti residenziali ad alta densità H massima = 22,80 mt. o quella esistente;

L'OSSERVAZIONE SI RITIENE PARZIALMENTE ACCOLTA

CITTA' PUBBLICA

Art.6.2 La Norma fa riferimento Regolamento Edilizio che ad oggi è stato assunto solo in bozza, la stesura completa verrà fatta all'adozione dello strumento urbanistico. Tale osservazione viene valutata NON PERTINENTE

I.

Art. 6.5 Parcheggi pubblici e parcheggi privati.

E' stato modificato il comma 6 dell'art. 6.5 consentendo la realizzazione degli interrati anche fuori dalla sagoma dell'edificio, nel rispetto del RIE.

Art. 5.5.1 Parcheggi requisiti dimensionali è stata corretta la numerazione progressiva dell'articolo ora
6.5.1. OSSERVAZIONE ACCOLTA

Art. 5.5.1 comma 2 Il comma 2 è stato completante modificato inserendo i requisiti dimensionali, di accesso e fruibilità dei parcheggi privati OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Art. 6.5.2 Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (Pr1) l'articolo è stato modificato consentendo la realizzazione dei posti auto privati anche nell'area di pertinenza ed è stata inserita la possibilità di realizzare autorimesse interrate che non verranno computate nel volume del fabbricato. OSSERVAZIONE ACCOLTA

TERRITORIO RURALE

Art. 7.2 ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

Art. 7.3 CONDIZIONI DI INSEDIAMENTO Art. 7.3.1 comma 3 Ritenendo che concorrano alla formazione della SAU tutti i terreni facenti parte dell'organizzazione dell'azienda agricola all'interno del territorio comunale, non è stato volutamente inserito un parametro di distanza tra i vari poderi. OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

Art. 7.6 INTERVENTI EDILIZI NON CONNESSI ALL'AZIENDA AGRICOLA

Art. 7.6.2 Per gli edifici con funzione abitativa è ammesso il recupero con interventi di demolizione e ricostruzione con modifiche planivolumetriche e dell'area di sedime a parità di St, oltre agli interventi di ristrutturazione come definita dalle norme statali e regionali, ovvero la demolizione e ricostruzione nel limite del Volume esistente, rimanendo all'interno della corte rurale o comunque in adiacenza dell'edificio esistente demolito (resta salvo quanto previsto per gli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D.Lgs.42/2004 o per gli edifici di interesse storico-testimoniale individuati dal PUG). OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

Art. 7.6.3 - In considerazione degli indirizzi dettati dalla L.R. 24/2017 (art. 36), al fine di evitare l'abbandono di manufatti che per tipologia e dimensioni risultino compatibili con funzioni abitative più che con quelle per la produzione agricola, si è ritenuto opportuno ampliare le possibilità di recupero di tali edifici, ammettendo pertanto anche l'intervento di ristrutturazione edilizia come definita dalle normative vigenti, e pertanto anche la demolizione e ricostruzione nel limite della volumetria esistente e della St esistente. OSSERVAZIONE ACCOLTA

Si precisa inoltre che, ancorché non oggetto di specifica osservazione, ma riportata nella parte generale come evidenziazione delle differenze tra le NTD del PRG 2000 e le Norme del PUG, per favorire l'integrazione sociale e i diritti delle persone con disabilità certificate è stata prevista la possibilità, con la modifica degli artt. 5.3.1 comma 1 e 7.6.2 comma 3 delle Norme, dell'adeguamento funzionale degli edifici residenziali esistenti anche nel territorio rurale, con la sola esclusione del Centro Storico, mediante la realizzazione di un ampliamento un tantum di mq 50 di St in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi.

Esito

Parzialmente Accolta

Codice criterio

T1,T2,TR1,TR2

Elaborati modificati

Norme

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

332

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/186244 data: 28-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: Via Cesenatico n. 990 e 1000

Identificato al Catasto: Foglio: 113 Part: 39

Oggetto osservazione

Cartografia Edifici vincolati Urbani e Rurali

Sintesi della richiesta

Chiede l'eliminazione del vincolo conservativo sull'edificio in via Cesenatico a Ponte Pietra di cui alla scheda 1042.

Valutazione

L'edificio conserva un aspetto ed un assetto pregevole, meritevole di conservazione.

Esito

Non Accolta

Codice criterio

VUR2

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

333

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/186245 data: 28-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Emilia Ponente 2400

Identificato al Catasto: Foglio: 73 Part: 197, 700

Oggetto osservazione

Cartografia Attività Produttive extra agricole in territorio rurale, Normativa Attività Produttive extra agricole in territorio rurale

Sintesi della richiesta

Chiede:

- 1) Tessuto produttivo commerciale e,
- 2) in subordine di eliminare il divieto di subentro per le attività in Territorio rurale.

Valutazione

- 1) Il riconoscimento di Tessuto produttivo in Territorio rurale contrasta con le disposizioni della LR 24/2017, art. 32 e con gli indirizzi del PUG. Il PUG disciplina le attività produttive in essere in Territorio rurale agli artt. 7.6.1 e seguenti. Non accoglibile.
- 2) Accoglibile con la modifica dell'art 7.6.5 ora 7.6.6.

Esito

Parzialmente Accolta

Codice criterio

AP1,NA1

Elaborati modificati

Norme, art. 7.6.5 ora 7.6.6

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

334

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/186247 data: 28-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: VIA MADONNA DELL'OLIVO 1605

Identificato al Catasto: Foglio: 195 Part: 38

Oggetto osservazione

Normativa Territorio Rurale

Sintesi della richiesta

Tale osservazione è riferita all'art. 6.5.2 dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (Pr1) - punto 3. La norma prevede che per le funzioni abitative, debbano essere reperiti comunque 2 posti auto per alloggio di dimensioni > 50mq. Si chiede di modificare la norma, consentendo di ricavare il secondo posto auto dentro la corte perimetrale come posto scoperto.

Valutazione

Viene modificato l'art. 6.5.1 (ex 5.5.1) eliminando il comma 2 e con la modifica dell'art. 6.5.2 è consentita la realizzazione dei parcheggi pertinenziali anche nell'area esterna.

Esito

Accolta

Codice criterio

T1

Elaborati modificati

Norme

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

335

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/186248 data: 28-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: Sobborgo Federico Comandini 198

Identificato al Catasto: Foglio: 110 Part: 2289

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Richiesta di cambio Tessuto in Subb. F. Comandini. Da Tessuti incompiuti a Tessuti a media densità .

Valutazione

Gli edifici si trovano in fascia di rispetto ferroviario ed è auspicabile una loro rigenerazione all'interno di Accordo operativo inerente la zona. In assenza di accordo operativo possono essere oggetto comunque di manutenzione qualitativa . Non accoglibile

Esito

Non Accolta

Codice criterio

T4

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

336

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/186249 data: 28-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: SP 123 VIA SALA, n. 860

Identificato al Catasto: Foglio: 131 Part: 31, 620

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Richiesta di Tessuto residenziale a bassa densità a Ruffio.

Valutazione

L'area non presenta le caratteristiche per poter essere compresa nella primetrazione del TU, come descritto all'art 32 della LR24/2017 . Non accoglibile

Esito

Non Accolta

Codice criterio

NA1

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

337

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/186008 **data:** 28-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: località Tipano

Identificato al Catasto: Foglio: 143 Part: 141 - Foglio: 143 Part: 191 - Foglio: 143 Part: 377 - Foglio: 143 Part: 378 - Foglio: 143 Part: 379 - Foglio: 143 Part: 380 - Foglio: 143 Part: altri

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Chiede il mantenimento del comparto residenziale 05/20 AT3 frutto di Accordo di Programma, in località Tipano

Valutazione

L'osservazione riguarda un'area di proprietà del soggetto proponente in cui la pianificazione previgente prevedeva un comparto di trasformazione residenziale individuato con la sigla 05/20-AT3 . Il comparto è stato inserito nello strumento urbanistico in recepimento di accordo di programma sottoscritto in data 24.02.2008 fra Comune, Provincia ed AUSL, in variante al PRG ed approvato con decreto del Presidente della Provincia di Forlì-Cesena in data 06.05.2008. La previsione insediativa è stata inserita a compensazione di cessione di aree ed immobili al Comune di Cesena ed alla Provincia di Forlì- Cesena, funzionali alla realizzazione di opere pubbliche e di pubblico interesse. L'attuazione del comparto era assoggettata a piano attuativo, non presentato nei termini indicati dall'art 4. della LR 24/2017 quale periodo transitorio per l'attuazione degli strumenti urbanistici vigenti. La norma medesima prevede che non possano essere confermate previsioni edificatorie assoggettate a pianificazione attuativa per le quali non siano stati almeno presentati i relativi piani. Con la suddetta motivazione l'osservazione non è accoglibile

Esito

Non Accolta

Codice criterio

NA1

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

338

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/186254 data: 28-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: SP 123 VIA SALA, n. 860

Identificato al Catasto: Foglio: 131 Part: 31, 620

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Doppia. Vedi osservazione 336

Valutazione

Esito

Non Accolta

Codice criterio

NA1

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

339

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/186257 data: 28-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Emila Ponente 2408

Identificato al Catasto: Foglio: 73 Part: 701

Oggetto osservazione

Cartografia Attività Produttive extra agricole in territorio rurale, Normativa Attività Produttive extra agricole in territorio rurale

Sintesi della richiesta

Chiede:

- 1) Tessuto produttivo commerciale e,
- 2) in subordine di eliminare il divieto di subentro per le attività in Territorio rurale.

Valutazione

- 1) Il riconoscimento di Tessuto produttivo in Territorio rurale contrasta con le disposizioni dell'art 32 della LR 24/2017 e con gli indirizzi del PUG. Il PUG disciplina le attività produttive esistenti in Territorio rurale agli artt. 7.6.1 e seguenti. Non accoglibile.
- 2) Accoglibile con la modifica dell'art 7.6.5 ora 7.6.6.

Esito

Parzialmente Accolta

Codice criterio

AP1,NA1

Elaborati modificati

Norme, art. 7.6.5 ora 7.6.6

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

340

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/186268 data: 28-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Gallo snc

Identificato al Catasto: Foglio: 241 Part: 138, 139

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Richiesta di inserimento nel Territorio Urbanizzato del PUG della frazione di Gallo e di riconoscimento di Tessuto a bassa densità per l'area di proprietà della richiedente.

Valutazione

L'aggregato di Gallo non presenta le caratteristiche e non possiede i servizi indispensabili per l'inserimento nel TU (art. 32 del LR 2472017). Non accoglibile

Esito

Non Accolta

Codice criterio

NA1

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

341

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/186118 data: 28-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: varie

Identificato al Catasto:

Foglio: 1 Part: 75-52 - Foglio: 14 Part: 41 - Foglio: 47 Part: 35 -
Foglio: 5 Part: 69

Oggetto osservazione

Cartografia Edifici vincolati Urbani e Rurali

Sintesi della richiesta

Richiesta eliminazione vincolo storico culturale degli edifici rurali di cui alle schede: 14, 15, 58, 88, 91, 219.
Cfr anche oss. 346

Valutazione

La richiesta di revisione di sei edifici vincolati è genericamente argomentata con il non buono stato di conservazione, la vicinanza ad un contesto urbanizzato o la presenza nell'area del futuro nuovo polo ospedaliero. Circa lo stato di conservazione si può osservare che l'immobile di S. Martino, scheda 88, compromesso, ma recuperabile è però vincolato dalla Soprintendenza. In presenza di vincolo di tutela storico artistica ai sensi del DLGs 42/2004 sarebbe incoerente eliminare la tutela introdotta nel piano. L'edificio schedato con il n. 219, Via S. Agà 920, è in stato precario ed inoltre di recente costruzione, seconda metà del '900, può essere svincolato. Vedi oss. 346. Sui restanti edifici non si ravvisano elementi a sostegno della eliminazione del vincolo.

Parzialmente accolta limitatamente all'edificio della scheda 219 in Via S. Agà.

Esito

Parzialmente Accolta

Codice criterio

VUR3,VUR4

Elaborati modificati

Tavola della Trasformabilità T 1.2, Scheda edificio vincolato n. 219, elaborato T 3 5a

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

342

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/186272 data: 28-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Russi

Identificato al Catasto: Foglio: 110 Part: 900 - 902 - 908 - 913 - 921 - 922 - 928 - 996 - 1262

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti, Normativa Tessuti

Sintesi della richiesta

Richiesta relativa all'area delle Vigne contigua alla scuola primaria :

- 1) cambio di Tessuto da Tessuto da integrare a Tessuto produttivo;
- 2) correzione errore di rinvio ad altra norma in calce alla Tabella di cui all'art. 5.12.4. E' indicato il rinvio alla parte III del Titolo secondo anziché alla Parte IV del Titolo II;
- 3) Integrazione degli usi della Tabella di cui all'art. 5.12.4 con gli usi
c4-attività commerciali all'ingrosso,
c5-attività di deposito a cielo aperto,
c6-insediamento di tipo agro industriale

Valutazione

- 1) L'area in oggetto, ex stabilimento dismesso Agrintesa, già facente parte del comparto PRU Novello, è inserito nella strategia del PUG fra i tessuti da integrare all'uso urbano(cfr. Strategia, 5.2.5). La riattivazione della funzione produttiva contrasta col suo inserimento urbano tra la scuola primaria, la Parrocchia e il parco lineare soprastante. Non accoglibile
- 2) Si provvede a correggere l'errore materiale del riferimento in calce alla tabella 5.12.4. Accoglibile
- 3) L'inserimento degli usi richiesti porterebbe ad una reintroduzione della funzione produttiva-commerciale portando un carico urbanistico che contrasta con la posizione urbana, il tessuto residenziale e di servizi esistente e graverebbe su una rete stradale inadeguata. Contrasta con la Strategia del Piano. Non accoglibile

Esito

Parzialmente Accolta

Codice criterio

RE2,S2

Elaborati modificati

Norme, Tabella di cui all'art. 5.12.4 riferimento alla parte IV anziché III del Titolo II.

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

343

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/186274 data: 28-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Ravennate 214

Identificato al Catasto: Foglio: 110 Part: 3

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti, Normativa Tessuti

Sintesi della richiesta

Richiesta relativa all'area prospettante via Ravennate utilizzata ai fini dell'esercizio di una attività produttiva . vien richiesto

- 1) sostituzione di Tessuto da Tessuto da integrare a Tessuto produttivo;
- 2) correzione errore di rinvio ad altra norma in calce alla Tabella di cui all'art. 5.12.4. E' indicato il rinvio alla parte III del Titolo secondo anziché alla Parte IV del Titolo II;
- 3) Integrazione degli usi della Tabella di cui all'art. 5.12.4 con gli usi
c4-attività commerciali all'ingrosso,
c5-attività di deposito a cielo aperto,
c6-insediamento di tipo agro industriale

Valutazione

- 1) L'area in oggetto, utilizzata per attività produttiva , già facente parte del comparto PRU Novello, è inserita nella strategia del PUG fra i tessuti da integrare all'uso urbano(cfr. Strategia, 5.2.5). La riattivazione della funzione produttiva contrasta col suo inserimento urbano tra la scuola primaria, la Parrocchia e il parco lineare soprascante. Non accoglibile
- 2) Si provvede a correggere l'errore materiale del riferimento in calce alla tabella 5.12.4. Accoglibile
- 3) L'inserimento degli usi richiesti porterebbe ad una reintroduzione della funzione produttiva-commerciale portando un carico urbanistico che contrasta con la posizione urbana, il tessuto residenziale e di servizi esistente e graverebbe su una rete stradale inadeguata. Contrasta con la Strategia del Piano. Non accoglibile

Esito

Parzialmente Accolta

Codice criterio

RE2,S2

Elaborati modificati

Norme, Tabella di cui all'art. 5.12.4 riferimento alla parte IV anziché III del Titolo II.

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

344

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/186276 data: 28-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Russi

Identificato al Catasto: Foglio: 110 Part: 900 - 902 - 908 - 913 - 921 - 922 - 928 - 996 - 1262

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti, Normativa Tessuti

Sintesi della richiesta

Richiesta relativa all'area delle Vigne contigua alla scuola primaria :

- 1) cambio di Tessuto da Tessuto da integrare a Tessuto produttivo;
- 2) correzione errore di rinvio ad altra norma in calce alla Tabella di cui all'art. 5.12.4. E' indicato il rinvio alla parte III del Titolo secondo anziché alla Parte IV del Titolo II;
- 3) Integrazione degli usi della Tabella di cui all'art. 5.12.4 con gli usi
c4-attività commerciali all'ingrosso,
c5-attività di deposito a cielo aperto,
c6-insediamento di tipo agro industriale

Valutazione

- 1) L'area in oggetto, ex stabilimento dismesso Agrintesa, già facente parte del comparto PRU Novello, è inserito nella strategia del PUG fra i tessuti da integrare all'uso urbano(cfr. Strategia, 5.2.5). La riattivazione della funzione produttiva contrasta col suo inserimento urbano tra la scuola primaria, la Parrocchia e il parco lineare soprasecante. Non accoglibile
- 2) Si provvede a correggere l'errore materiale del riferimento in calce alla tabella 5.12.4. Accoglibile
- 3) L'inserimento degli usi richiesti porterebbe ad una reintroduzione della funzione produttiva-commerciale portando un carico urbanistico che contrasta con la posizione urbana, il tessuto residenziale e di servizi esistente e graverebbe su una rete stradale inadeguata. Contrasta con la Strategia del Piano. Non accoglibile

Esito

Parzialmente Accolta

Codice criterio

RE2,S2

Elaborati modificati

Norme, Tabella di cui all'art. 5.12.4 riferimento alla parte IV anziché III del Titolo II.

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

345

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/186278 data: 28-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Emila Ponente 2402

Identificato al Catasto: Foglio: 73 Part: 716

Oggetto osservazione

Cartografia Attività Produttive extra agricole in territorio rurale, Normativa Attività Produttive extra agricole in territorio rurale

Sintesi della richiesta

Chiede:

- 1) Tessuto produttivo commerciale e,
- 2) in subordine di eliminare il divieto di subentro per le attività in Territorio rurale.

Valutazione

- 1) Il riconoscimento di Tessuto produttivo in Territorio rurale contrasta con le disposizioni della LR 24/2017, art. 32 e con gli indirizzi del PUG. Il PUG disciplina le attività produttive in essere in Territorio rurale agli artt. 7.6.1 e seguenti. Non accoglibile.
- 2) Accoglibile con la modifica dell'art 7.6.5 ora 7.6.6.

Esito

Parzialmente Accolta

Codice criterio

AP1,NA1

Elaborati modificati

Norme, art. 7.6.5 ora 7.6.6

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

346

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/186120 data: 28-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: VIA SANT'AGA'

Identificato al Catasto: Foglio: 84 Part: 32 - Foglio: 84 Part: 92 - Foglio: 84 Part: 93 - Foglio: 84 Part: 94 - Foglio: 84 Part: altre

Oggetto osservazione

Cartografia Dotazioni, Cartografia Edifici vincolati Urbani e Rurali, Normativa Dotazioni, Contenuti della strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale

Sintesi della richiesta

- 1) Richiesta di integrare la strategia del PUG ammettendo future espansioni del nuovo polo ospedaliero di Cesena;
- 2) valutare l'inserimento dell'area del nuovo polo ospedaliero come città pubblica (dotazioni);
- 3) svincolare l'edificio 219 in quanto in conflitto con la destinazione d'uso dell'area ospedaliera. Richiesta anche con oss. 241.

Valutazione

- 1) e 2): il nuovo polo ospedaliero di Cesena è stato oggetto di Accordo territoriale fra la Regione e la Provincia, oltre all'Azienda e al Comune. L'Accordo medesimo ha previsto che la localizzazione venga disposta mediante procedimento speciale di variante urbanistica (accordo di programma o art 53 LR 24/2017) La LR 24 prevede che la localizzazione di nuove opere pubbliche non sia prevista nel nuovo strumento urbanistico generale, trattandosi di un piano non conformativo, ma venga disposta mediante un procedimento speciale disciplinato dall'art 53 che consente nel contempo di definire la localizzazione e di approvare il progetto definitivo.
- 3) L'edificio rurale vincolato 219, visto il precario stato di conservazione e il contesto del futuro polo ospedaliero può essere svincolato.
- Parzialmente accoglibile limitatamente al punto 3, svincolo edificio 219 peraltro già richiesto con oss. 241.

Esito

Parzialmente Accolta

Codice criterio

VUR3

Elaborati modificati

Tavola della Trasformabilità T 1.2 e scheda edificio 219, Censimento immobili di valore storico testimoniale, Ambito rurale di Cesena , T 3. 5a

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

347

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/186280 data: 28-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: Via Emilia Ponente n. 2414

Identificato al Catasto: Foglio: 73 Part: 703

Oggetto osservazione

Cartografia Attività Produttive extra agricole in territorio rurale, Normativa Attività Produttive extra agricole in territorio rurale

Sintesi della richiesta

Chiede:

- 1) Tessuto produttivo commerciale e,
- 2) in subordine di eliminare il divieto di subentro per le attività in Territorio rurale.

Valutazione

- 1) Il riconoscimento di Tessuto produttivo in Territorio rurale contrasta con le disposizioni della LR 24/2017, art. 32 e con gli indirizzi del PUG. Il PUG disciplina le attività produttive in essere in Territorio rurale agli artt. 7.6.1 e seguenti. Non accoglibile.
- 2) Accoglibile con la modifica dell'art 7.6.5 ora 7.6.6.

Esito

Parzialmente Accolta

Codice criterio

AP1,NA1

Elaborati modificati

Norme, art. 7.6.5 ora 7.6.6

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

348

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/186087 data: 28-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: //

Identificato al Catasto:

Oggetto osservazione

Cartografia Perimetrazione Territorio Urbanizzato

Sintesi della richiesta

Richiesta di modifica del Territorio urbanizzato al confine con Gambettola (PUG dei Comuni del Rubicone):

- 1) al fine di mantenere un cuneo verde in confine con Longiano e Gambettola lungo il confine segnato dal torrente Rigossa si chiede l'esclusione dal TU di parte di Tessuto produttivo a servizio di auna attività esistente ;
- 2) Si chiede di definire di comune accordo l'area posta lungo la SP 70, allo scopo di potenziare le condizioni ecologico ambientali del contesto insediativo.

Valutazione

- 1) Al fine di consentire l'arretramento dalla sponda del torrente Rigossa di eventuali ampliamenti della attività esistente si inserisce all'art 5.2.3 una norma specifica che disciplina in modo differenziato le distanze in prossimità dei corsi d'acqua . Parzialmente accoglibile
- 2) Le aree indicate al punto 2 sono oggetto di trasformazione urbanistico-edilizia previo rilascio di permesso di costruire n. 66/2009, in corso di realizzazione; sono presenti i sottoservizi e parte delle opere in superficie. Si ritiene pertanto che la individuazione del territorio urbanizzato sia coerente con le indicazioni contenute nell'art 32 della LR 24/2017. Non accoglibile.

Esito

Parzialmente Accolta

Codice criterio

RE2

Elaborati modificati

Norme

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

349

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/186288 data: 28-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: Via Emilia Ponente n. 2412

Identificato al Catasto: Foglio: 73 Part: 702

Oggetto osservazione

Cartografia Attività Produttive extra agricole in territorio rurale, Normativa Attività Produttive extra agricole in territorio rurale

Sintesi della richiesta

Chiede:

- 1) Tessuto produttivo commerciale e,
- 2) in subordine di eliminare il divieto di subentro per le attività in Territorio rurale.

Valutazione

- 1) Il riconoscimento di Tessuto produttivo in Territorio rurale contrasta con le disposizioni della LR 24/2017, art. 32 e con gli indirizzi del PUG. Il PUG disciplina le attività produttive in essere in Territorio rurale agli artt. 7.6.1 e seguenti. Non accoglibile.
- 2) Accoglibile con la modifica dell'art 7.6.5 ora 7.6.6.

Esito

Parzialmente Accolta

Codice criterio

AP1,NA1

Elaborati modificati

Norme, art. 7.6.5 ora 7.6.6

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

350

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/186289 data: 28-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: Via Chiesa di Tipano

Identificato al Catasto: Foglio: 144 Part: 389, 394, 453, 503

Oggetto osservazione

Normativa Tessuti

Sintesi della richiesta

L'osservazione con riferimento l'art. 5.2.2 delle Norme chiede che venga ridotta la dimensione minima del lotto per gli interventi di nuova costruzione per le funzioni abitative prevista pari a 500mq.

Viene valutata insieme alla documentazione integrativa di cui all'Osservazione n. 374 pervenuta oltre i termini

Valutazione

L'osservazione è accoglibile mediante modifica dell'art. 5.2.2 specificando che, la dimensione minima di 500 mq. per gli interventi di nuova costruzione di edifici residenziali, è richiesta unicamente per i lotti frazionati successivamente alla data di assunzione del PUG (26.10.2021).

Esito

Accolta

Codice criterio

T1

Elaborati modificati

Norme

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

351

Protocollo

Comune: Montiano

N: 2021/2977 data: 21-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: MONTIANO

Indirizzo: via Casarolo 460

Identificato al Catasto: Foglio: 4 Part: 423

Oggetto osservazione

Cartografia Edifici vincolati Urbani e Rurali

Sintesi della richiesta

Richiesta rimozione vincolo edificio rurale di cui alla scheda 4.6 a Montiano. Vedi anche oss. 35 (doppia)

Valutazione

L'edificio presenta significativi elementi di degrado che rendono tecnicamente non consigliabili gli interventi conservativi . Accoglibile

Esito

Accolta

Codice criterio

VUR3

Elaborati modificati

Eliminazione scheda edificio 4.6 Montiano

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

352

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/186123 data: 28-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: Viale Ghirotti

Identificato al Catasto: Foglio: 149 Part: 387

Oggetto osservazione

Normativa Dotazioni, Normativa Tessuti

Sintesi della richiesta

L'osservazione riguarda l'area su cui è insediato l'ospedale Bufalini, rispetto alla quale la proposta di piano individua un Tessuto da rifunzionalizzare a seguito della costruzione del nuovo ospedale. Viene chiesto di definire un quadro di interventi ammissibili sull'immobile prima della delocalizzazione delle funzioni, in modo da consentirne la funzionalità e l'eventuale ampliamento coerente con le previsioni de vigente PTCP che lo individua come polo funzionale stazionario

Valutazione

L'osservazione si ritiene coerente con le necessità di funzionamento della struttura sanitaria in attesa della costruzione ed attivazione del nuovo ospedale ed accoglibile prevedendo la possibilità di intervento secondo le regole previste per gli edifici a prevalente funzione direzionale pubblica di cui all'art 5.3.4 delle norme

Esito

Accolta

Codice criterio

D1

Elaborati modificati

norme

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

353

Protocollo

Comune: Montiano

N: 2021/2997 data: 23-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: Via Tipano, s.n.c.

Identificato al Catasto: Foglio: 121 Part: 39

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Richiesta di ripristino edificabilità su area in Via Tipano a S. Mauro/Pieve.
Doppia ; vedi oss.ne 199

Valutazione

Lotto edificabile del PRG 2000 non attuato. A seguito della delimitazione del TU secondo i criteri dell'art. 32 della LR 24/2017 l'area si trova in Territorio rurale. Non accoglibile

Esito

Non Accolta

Codice criterio

NA1

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

354

Protocollo

Comune: Montiano

N: 2021/2998 data: 23-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: MONTIANO

Indirizzo: //

Identificato al Catasto:

Oggetto osservazione

Normativa Territorio Rurale

Sintesi della richiesta

L'osservazione è relativa all'art.7.8 comma 1 "Impianti di distribuzione carburanti" per come scritto l'articolo sopra citato, non sono eseguibili nuovi impianti o loro potenziamenti se non nel territorio rurale e limitatamente alle fasce di rispetto. Sembra quindi esclusa la possibilità di realizzare impianti nelle altre zone urbanistiche o in aree poste al di fuori delle fasce di rispetto stradali. Ebbene, gli impianti di distribuzione stradale di carburanti sono, ai sensi dell'art. 24 del Codice delle Strada, pertinenze della strada e, in quanto tali, possono essere realizzati anche nelle fasce di rispetto, normalmente precluse a qualsiasi tipo di costruzione. Viceversa, come ancora stabilito dal Codice della Strada, è sempre consentita l'edificazione al di fuori delle fasce di rispetto, la cui larghezza è diversa a seconda della tipologia di strada e se ci si trova all'interno o fuori dal centro abitato (artt. 26, 27 e 28 del Regolamento del Codice della Strada). Si chiede una riformulazione del testo proposto per consentire la realizzazione di moderne stazioni di rifornimento. Si propone quindi la seguente riscrittura del comma 1 dell'art.7.8: "Nel territorio comunale sono ammessi nuovi impianti di distribuzione carburante e potenziamenti di impianti esistenti anche all'interno delle fasce di rispetto stradali".

Valutazione

Visto il D.Lgs. n.32/1998 ha attuato la razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti, a norma dell'art.4, comma 4, lettera c), della L. n. 59/1997, al fine di promuovere la competitività delle imprese e l'efficienza della distribuzione ; Verificato che la Regione Emilia Romagna, a seguito delle novità introdotte nella normativa dal Decreto Legislativo sopra citato, ha emanato disposizioni di indirizzo programmatico con la deliberazione del Consiglio regionale n. 355/2002 al fine di costituire il necessario quadro di riferimento per le attività degli operatori economici del settore e lo svolgimento in forma programmata delle funzioni amministrative dei Comuni; conseguentemente, è stata emanata la deliberazione dell'Assemblea legislativa regionale n 208/2009 che ha profondamente modificato la deliberazione di

Consiglio Regionale n. 355/2002 prevedendo che la realizzazione dei nuovi impianti debba tenere conto delle disposizioni contenute negli strumenti urbanistici. Considerato che, come stabilito dal Codice della Strada (art.24), gli impianti di distribuzione di carburanti sono considerate pertinenze della strada e, in quanto tali, possono essere realizzati nelle fasce di rispetto, normalmente precluse a qualsiasi tipo di costruzione, verificato che fuori da tali fasce valgono le norme specifiche per i diversi tessuti e con riferimento al territorio rurale, ai sensi dell'art.36 della LR 24/2017, "sono consentite le nuove edificazioni solo per soddisfare le esigenze abitative e produttive delle aziende agricole", si ribadisce quanto stabilito all'art. 7.8 delle Norme del PUG ovvero: 1. E' ammessa la nuova costruzione di impianti di distribuzione carburante e potenziamenti di impianti esistenti nel territorio rurale, limitatamente alle fasce di rispetto della viabilità statale e provinciale. Visto quanto sopra l'osservazione NON E' ACCOGLIBILE

Esito

Non Accolta

Codice criterio

RE2

Elaborati modificati

Nessuno.

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

355

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/186131 data: 28-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: ex SAPRO - PIEVE 6, Via San Cristoforo

Identificato al Catasto:

Oggetto osservazione

Proposte e/o considerazioni non riferite ad elaborati del piano

Sintesi della richiesta

Non si tratta di una vera e propria osservazione rispetto a contenuti del PUG ma di considerazioni riguardanti la possibilità di ricorrere all'Accordo di programma per la localizzazione di insediamenti produttivi .

Valutazione

Si tratta di una opportunità prevista dalla vigente normativa regionale che può essere presa in considerazione qualora con tale strumento negoziale possano convergere importanti interessi pubblici e le iniziative del privato proponente .

L'osservazione viene considerata non pertinente in quanto non concerne specifici contenuti della proposta di PUG assunta dal Consiglio Comunale

Esito

Non Pertinente

Codice criterio

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

356

Protocollo

Comune: Montiano

N: 2021/3002 data: 23-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: MONTIANO

Indirizzo: via Rampana 86

Identificato al Catasto: Foglio: 5 Part: 220-221-222

Oggetto osservazione

Cartografia Edifici vincolati Urbani e Rurali

Sintesi della richiesta

Richiesta di revisione scheda edificio vincolato 5.1 a Montiano:

- 1) ricostruzione tetto su edificio E;
- 2) eliminare indicazione di superfetazione da corpo D;
- 3) eliminare previsione di restauro risanamento conservativo da corpo C;
- 4 richiesta di uso abitativo per locali con altezza tra 2,40 e 2,70 e altre di natura edilizia;
- 5) Richiesta di potere consentire edificazione di edifici per ricovero attrezzi agricoli;
- 6) Richiesta di potere demolire e ricostruzione con stessa sagoma e materiali (anastilosi)

Valutazione

I punti 1, 4 e 6 riguardano temi e materia di natura edilizia e non urbanistica. Non pertinenti.
Punto 2: accolta l'eliminazione della superfetazione dal corpo D;
Punto 3: data la consistenza e l'epoca di costruzione del manufatto C è accolta l'eliminazione di Restauro RC e passaggio a categoria di Ristrutturazione edilizia;
Punto D: la possibilità di realizzare manufatti a servizio dell'agricoltura è riservata agli imprenditori agricoli. Non accolta.

Esito

Parzialmente Accolta

Codice criterio

NP,VUR2,VUR3

Elaborati modificati

Scheda edificio vincolato 5.1 Montiano

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

357

Protocollo

Comune: Montiano

N: 2021/3013 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: MONTIANO

Indirizzo: //

Identificato al Catasto:

Oggetto osservazione

Normativa Tessuti, Normativa Territorio Rurale, Temi del Quadro Conoscitivo, Contenuti della strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale

Sintesi della richiesta

Si segnala preliminarmente che l'osservazione è stata presentata due volte ed ha assunto i numeri 204 e 357

L'osservazione è suddivisa in più parti ed è articolata in commenti e riflessioni ed osservazioni vere e proprie riguardanti alcuni articoli delle norme riferite al territorio rurale. La valutazione viene riferita alle vere e proprie osservazioni

Gli articoli presi in esame sono compresi nella Parte II e nella Parte VII delle norme e nella proposta di regolamento edilizio (non oggetto di approvazione in questa fase). Gli articoli compresi nella Parte II derivano dalla pianificazione sovraordinata (PTCP) e di conseguenza deve essere mantenuta coerenza con le disposizioni del piano provinciale tutt'ora vigente per le materie di stretta competenza.

La osservazione intende estendere le possibilità insediative di nuovi allevamenti intensivi; inoltre segnala alcuni richiami normativi superati, e rileva possibili problematiche riguardanti la gestione dei piani di riconversione aziendale per interventi a servizio di aziende agricole; segnala inoltre necessità di integrare la norma con la previsione di indici per la costruzione di serre intensive e di rivedere i parametri per la costruzione di edifici a servizio delle aziende agricole.

Valutazione

Parte II, titolo II

Art. 2.1.1 Sistema collinare

NON ACCOGLIBILE in quanto la formulazione è direttamente ripresa dal PTCP da cui non è possibile discostarsi

Art. 2.1.2 Sistema forestale e boschivo

NON ACCOGLIBILE in quanto la formulazione è direttamente ripresa dal PTCP da cui non è possibile discostarsi

Art. 2.1.4 Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua

ACCOGLIBILE mediante rettifica del richiamo normativo

Art. 2.1.4 Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua

NON ACCOGLIBILE in quanto la formulazione è direttamente ripresa dal PTCP da cui non è possibile discostarsi

Art. 2.1.4 Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua

NON ACCOGLIBILE in quanto la formulazione è direttamente ripresa dal PTCP da cui non è possibile discostarsi

Art. 2.1.5 Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale

NON ACCOGLIBILE in quanto la formulazione è direttamente ripresa dal PTCP da cui non è possibile discostarsi

TITOLO VI

Art. 2.8.1 Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei

ACCOGLIBILE mediante rettifica del richiamo normativo

Parte VII PAESAGGIO E AMBIENTE

TITOLO I TERRITORIO RURALE

ART. 7.1 OBIETTIVI PER LA VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO RURALE - Pag.115

NON ACCOGLIBILE in quanto la formulazione è direttamente ripresa dal PTCP da cui non è possibile discostarsi

RIFIUTI

Art. 2.1.1 Sistema collinare

NON ACCOGLIBILE in quanto la localizzazione di impianti per la gestione dei rifiuti è definita dai piani di settore.

Art. 2.1.5 Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale

NON ACCOGLIBILE in quanto la localizzazione di impianti per la gestione dei rifiuti è definita dai piani di settore

Art. 2.2.1 Calanchi

NON ACCOGLIBILE in quanto la localizzazione di impianti per la gestione dei rifiuti è definita dai piani di settore

ALTRE ATTIVITA' CONNESSE AGRICOLE A CARATTERE SOCIALE

Art. 7.5.6 Interventi per attività agrituristiche

NON ACCOGLIBILE in quanto la LR n.04/2009 consente l'esercizio di attività agrituristiche mediante recupero di edifici esistenti, eventualmente ampliabili per sole funzioni di servizio

NUOVE FORME INTEGRATE DELL'ABITARE

Art. 4.2.2 Obiettivi, criteri e modalità di applicazione

ACCOGLIBILE mediante integrazione dell'articolo con :

-la promozione di interventi di realizzazione di strutture per l'accoglienza o nuove forme di "abitare sociale" come il co - living, condomini attivi, condomini assistiti anche con l'ausilio di tecnologie informatiche e digitali, anche attraverso la promozione di cooperative di comunità;

PIANO DI RICONVERSIONE E AMMODERNAMENTO AZIENDALE (PRA)

Il Piano di riconversione aziendale come regolamentato dall'apposito atto di indirizzo regionale non costituisce un procedimento autonomo rispetto a quello del titolo abilitativo necessario alla legittimazione degli interventi, bensì elaborato costitutivo la cui presentazione e valutazione istruttoria non influisce sui tempi del procedimento .

Art. 7.4.1 Funzioni ammesse negli interventi di nuova costruzione

Le osservazioni sulla introduzione di un parametro per la edificazione di serre intensive e sulla modifica dei parametri per la realizzazione di servizi alla azienda sono ACCOGLIBILI

REGOLAMENTO EDILIZIO STRALCIO

Lo stralcio del regolamento edilizio non è oggetto della assunzione , pertanto si ritiene che l'osservazione non sia pertinente

Esito

Parzialmente Accolta

Codice criterio

NA1,NA2,RE1,TR1

Elaborati modificati

norme

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

358

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/186183 data: 28-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: generale

Identificato al Catasto:

Oggetto osservazione

Normativa Tessuti, Normativa Territorio Rurale

Sintesi della richiesta

La presente osservazione è stata presentata congiuntamente dagli Ordini degli Architetti, degli Ingegneri, e dal Collegio dei Geometri della Provincia di Forlì-Cesena. L'osservazione è molto articolata, riguarda diversi aspetti delle Norme del PUG che qui vengono sinteticamente elencati:

Art. 1.4 ELABORATI COSTITUTIVI DEL PUG

Si invita l'amministrazione a considerare l'opportunità di introdurre solo dei richiami a suddetta normativa (come ad esempio si è fatto nel caso del PSRI dell'ex Autorità di Bacino dei fiumi Romagnoli (oggi AIPO)), conferendo la dovuta agevolazione allo strumento proposto, nel caso in cui tali strumenti sovra ordinati siano soggetti a varianti, modifiche che non potrebbero essere recepite immediatamente dal PUG.

Art. 4.2.5 Qualificazione ambientale e paesaggistica del territorio rurale

Al punto 1 si propone di introdurre la precisazione che, fermo restando il riferimento di pari Superficie coperta, il parametro per il trasferimento della parte edifica sia la Superficie totale (St).

Art. 5.2.1 Disciplina degli interventi edilizi

Si propone di eliminare le due sottocategorie della lettera f), riconducendo l'intervento di ristrutturazione edilizia come da definizione DPR n.380 /2001 e L.R. n.15/2013.

Art. 5.2.2 Lotti minimi

In riferimento alla rigenerazione urbana con edifici esistenti, si propone di ridurre il lotto minimo, ad esempio: - lotto minimo per le funzioni a abitative: = mq 250 - lotto minimo per le altre funzioni: = mq 500.

Art. 5.2.3 Distanze

In riferimento al punto 2, si propone semplicemente di eliminare tale restrizione, ovvero: =E' ammessa l'edificazione in adiacenza, in accordo tra confinanti;

In riferimento al punto 3, nel proposito di incentivare una rigenerazione che possa coinvolgere e rendere possibili interventi tra più soggetti confinanti, così come è possibile realizzare l'edificazione in adiacenza, a norma di codice civile, a seguito di progetto unitario tra confinanti, in modo del tutto lineare si propone che lo stesso sia possibile per le parti interrato, ovvero: "Fatte salve le distanze minime sopra riportate, è ammessa l'edificazione in adiacenza, in accordo tra confinanti.

Art.5.3 DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI EDIFICI REGOLE

Art. 5.3.1 Edifici a prevalente funzione abitativa

Si propone di adeguare le altezze ai massimi standard raggiungibili, ovvero: H (altezza dell'edificio) quella indicata, per la funzione abitativa, nel relativo tessuto: 1-2 piani fuori terra: H massima =m. 8,00 3 piani fuori terra: H massima =m. 11,50 4 piani fuori terra: H massima = m. 15,00 Per altezze maggiori l'incremento è di m. 3,50 a piano. Tali altezze sono incrementate di m. 1,00 qualora al piano terra siano realizzati esercizi commerciali di vicinato.

In riferimento alla limitazione generalizzata delle pendenze in falda, semplicemente si propone di eliminare tale limitazione.

Se limitazioni si intendono porre in relazione ai sottotetti non abitabili, si propone di esplicitare un parametro di rapporto aereo illuminante limitante, ad esempio 1/16, che di per sé chiaramente distingue i rapporti aereo illuminanti necessari per locali ad uso abitativo, garantendone la condizione di salubrità e igiene del sottotetto stesso, nonché la possibilità di intervenire con pozzi di luce a favore dei vani sottostanti il sottotetto, siano essi di qualunque forma geometrica, asole incluse.

Dimensione degli alloggi

si propone di confermare la limitazione di superfici attuali di mq.28 e di mq.38 previste dal regolamento edilizio del PRG 2000, equiparandole al parametro di St e/o di differenziarlo fra i Comuni di Cesena e Montiano se le necessità sono differenti fra gli stessi.

Osservazione: R.I.E. (Riduzione Impatto Edilizio).

Si suggerisce di disporre di diminuire l'impatto edilizio preesistente - migliorandone il coefficiente RIE preesistente, senza necessariamente raggiungere un livello prefissato come ora deciso. In particolare quando si tratta di ristrutturazione edilizia si propone di riformulare la regola con:

Ristrutturazione edilizia f) conservativa $RIE_{post-operam} > RIE_{ante-operam}$

Ristrutturazione edilizia f) ricostruttiva $RIE_{post-operam} > RIE_{ante-operam}$

Eventualmente qualora l'intenzione dell'amministrazione sia quella di differenziare la prima casistica dalla seconda si suggerisce di inserire che, in caso di ristrutturazione edilizia ricostruttiva qualora lo stato ante-operam sia identificato da un indicatore < 2.5 , a seguito dell'intervento di miglioramento, il coefficiente RIE di partenza deve essere incrementato di un valore comunque non minore di 0.1

In aggiunta occorre rivedere il limite introdotto per la nuova costruzione g) perché per raggiungere il livello stabilito di $RIE = 4$, appare molto difficile.

II. CITTA' DA QUALIFICARE

5.7 Obiettivi generali

Si propone la semplice correzione grafica della numerazione, riportando la sequenza numerica corretta

In riferimento alle altezze, H dell'edificio si propone, di verificare l'altezza del fabbricato alla luce dei correttivi indicati al punto 5.3.1 . Inoltre, nello specifico, si chiede che in caso di edificio esistente con altezza superiore, venga introdotta anche la possibilità di poter realizzare il medesimo numero di piani, ovvero:

Art. 5.8.1 Città giardino H (altezza dell'edificio) = m. 8,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore), o a quella corrispondente al numero dei piani esistenti, al fine di garantire il massimo standard qualitativo.

Art. 5.8.2 Tessuti identitari pianificati Proposta: H (altezza dell'edificio) =a quella dell'edificio esistente (se superiore), o a quella corrispondente al numero dei piani esistenti, al fine di garantire il massimo standard qualitativo. Inoltre, nei lotti liberi interventi di nuova costruzione g per le funzioni insediabili con: H (altezza

dell'edificio) = m. 11,50 Anziché l'altezza proposta a m.10,00, ovvero i tre piani con basso standard qualitativo.

Art. 5.8.3 Tessuti residenziali a bassa densità H (altezza dell'edificio) = m. 8,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore), o a quella corrispondente al numero dei piani esistenti, al fine di garantire il massimo standard qualitativo.

Art. 5.8.4 Tessuti residenziali a media densità H (altezza dell'edificio) = m. 15,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore), o a quella corrispondente al numero dei piani esistenti, al fine di garantire il massimo standard qualitativo.

Art. 5.8.5 Tessuti residenziali ad alta densità H (altezza dell'edificio) = m. 28,50 o quella dell'edificio esistente (se superiore), o a quella corrispondente al numero dei piani esistenti, al fine di garantire il massimo standard qualitativo.

Tali altezze sono incrementate di m. 1,00 qualora al piano terra siano realizzati esercizi commerciali di vicinato.

PARTE VI : CITTA' PUBBLICA

I OBIETTIVI

Art.6.2 La Norma vigente al Punto 3, cita: "Schemi tipologici, caratteristiche costruttive e requisiti minimi delle dotazioni sono indicate nel regolamento edilizio." Ad oggi il Regolamento edilizio è visibile solo in "stralcio", incompleto e quindi non valutabile nella sua completezza. Gli stessi schemi tipologici cui si fa qui riferimento, non sono rappresentati.

II. ARTICOLAZIONE

Art. 6.5 Parcheggi pubblici e parcheggi privati

Art. 5.5.1 Parcheggi requisiti dimensionali

Si propone la semplice correzione grafica della numerazione, riportando la sequenza numerica corretta.

Si propone che la realizzazione/individuazione dei posti auto pertinenziali possa essere reperito anche semplicemente all'interno del lotto di proprietà eliminando la prescrizione "in forma di autorimesse chiuse entro la sagoma dell'edificio.

Art. 6.5.2 Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (Pr1)

Si propone la modifica dei punti 5 e 6 nel seguente modo:

5. I parcheggi pertinenziali (Pr1) sono localizzati nella stessa proprietà che contiene le unità di cui sono pertinenza; possono, nei casi specificatamente indicati dalle norme, essere localizzati in un'altra unità edilizia o in un parcheggio in struttura posti nelle vicinanze, purché permanentemente asserviti alla funzione di parcheggio pertinenziale con trascrizione catastale, ivi comprese le aree di proprietà comunale da assoggettare al regime di cui all'art. 9, comma 4, della L. 122/1989

6. La realizzazione di posti auto pertinenziali (Pr1) interrati per la funzione abitativa a1 è esclusa dal calcolo della St.

II. TERRITORIO RURALE

Art. 7.2 ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

Art. 7.3 CONDIZIONI DI INSEDIAMENTO

Art. 7.3.1 Disposizioni comuni per gli interventi edilizi relativi all'azienda agricola

Si propone di individuare una distanza di riferimento chiaro; considerando che si sta trattando di aziende agricole, un riferimento congruo potrebbe essere 10 km. ovvero: ÷

Art. 7.6 INTERVENTI EDILIZI NON CONNESSI ALL'AZIENDA AGRICOLA

Art. 7.6.2 Edifici con funzione abitativa

Limiti e condizioni della demolizione e ricostruzione con modifica dell'esistente: si chiede di eliminare il riferimento alla St lasciando solo il riferimento al Volume;

Art. 7.6.3 Edifici dismessi dalla originaria funzione abitativa agricola

Si propone di modificare l'articolo eliminando il termine "conservativi" per consentire anche la ristrutturazione tramite demolizione e ricostruzione.

Si precisa inoltre che, ancorché non è oggetto di osservazione puntuale, nella parte introduttiva si fa riferimento alle differenze riscontrate tra il PRG vigente e il PUG assunto rilevando la mancanza di una norma simile all'art. 33.08 delle NdA che consenta l'adeguamento funzionale una tantum di 50 mq. per gli edifici esistenti nel caso in cui all'interno del nucleo familiare ci sia un portatore di handicap certificato.

Valutazione

La presente osservazione è stata presentata congiuntamente dagli Ordini degli Architetti, degli Ingegneri, e dal Collegio dei Geometri della Provincia di Forlì-Cesena. L'osservazione è molto articolata, riguarda diversi aspetti delle Norme del PUG che qui vengono sinteticamente controdedotti:

Art. 1.4 ELABORATI COSTITUTIVI DEL PUG si chiede di introdurre solo dei richiami alla normativa sovraordinata PTCP; OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

Art. 4.2.5 Si propone di introdurre la precisazione che, fermo restando il riferimento di pari Superficie coperta, il parametro per il trasferimento della parte edificata sia la Superficie totale (St). Utilizzare il parametro della St invece della Sup. coperta sarebbe in contrasto con l'art.36 della LR 24/2017 - OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

Art. 5.2.1 Disciplina degli interventi edilizi - si propone di eliminare le due sottocategorie della lettera f), riconducendo l'intervento di ristrutturazione edilizia come da definizione DPR n.380 /2001 e L.R. n.15/2013. E' stato modificato l'art. 5.2.1. eliminando la distinzione tra ristrutturazione conservativa e ricostruttiva, OSSERVAZIONE ACCOLTA

Art. 5.2.2 Lotti minimi - In riferimento alla rigenerazione urbana con edifici esistenti, si propone di ridurre il lotto minimo, ad esempio: - lotto minimo per le funzioni a abitative: =mq 250 - lotto minimo per le altre funzioni: =mq 500. E' stato modificato l'art. 5.2.2 inserendo al comma 1

1. I lotti inediticati presenti nei tessuti urbani, qualora frazionati dopo la data di assunzione del PUG, possono essere oggetto di interventi di nuova costruzione qualora raggiungano la seguente dimensione minima:

lotto minimo per le funzioni a abitative: = mq 500

lotto minimo per le altre funzioni: = mq 1.000

negli interventi di rigenerazione urbana il lotto minimo, se inferiore, coincide con quello esistente.

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Art. 5.2.3 Distanze - L'osservazione riguarda il comma 2 e il comma 3:

comma 2, si propone di eliminare il riferimento all'allineamento con i fabbricati esistenti nel caso di costruzioni in aderenza tra diverse proprietà. E' stato modificato specificando che l'allineamento preesistente è il limite massimo ma non obbligatorio quale allineamento verso strada e/o confini OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

al comma 3, è stato modificato l'art. 5.2.3 comma 3 consentendo anche per gli interrati l'edificazione in aderenza. OSSERVAZIONE ACCOLTA

Art. 5.3.1 Edifici a prevalente funzione abitativa

Le altezze massime per i differenti tessuti residenziali sono state stabilite sulla base della prevalenza tipologica degli edifici che costituiscono il tessuto medesimo, al fine di indirizzare un armonioso inserimento dei nuovi interventi nel contesto urbano esistente. Ritenuto comunque auspicabile garantire un certo margine per la progettazione di edifici comprensivi di piani sottotetto e/o di piani seminterrati, al fine di incentivare la rigenerazione per sostituzione dell'edificato specie se datato, si è ritenuto di aumentare l'altezza massima degli edifici, differenziandola a seconda dei diversi tessuti OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Si è valutato di eliminare il limite di pendenza massima per le falde di copertura introdotto per gli edifici residenziali nei tessuti, al fine di consentire una più ampia possibilità di progettazione degli interventi in ambiti che non necessariamente hanno caratteristiche tipologiche consolidate, ma possono presentare anche una svariata stratificazione di tipologie architettoniche differenti, di conseguenza è ammissibile la realizzazione di coperture piane anche per gli edifici residenziali compresi nei tessuti. OSSERVAZIONE ACCOLTA

Il dispositivo riguardante la realizzazione delle aperture in falda tipo "velux" riguarda i soli casi di sottotetti non abitabili e pertanto quei casi nei quali l'altezza dei vani sottostanti non consentono l'utilizzo degli stessi per usi abitativi, né come locali principali né come locali accessori, ma possono essere destinati solo a deposito occasionale o per l'accesso alla copertura per manutenzioni. Per tale motivo è consentita la realizzazione di un solo lucernaio per ciascun sottotetto non abitabile, considerando la singola unità immobiliare e non il singolo vano, ritenuta sufficiente la ventilazione così garantita. Si conferma pertanto il disposto normativo. OSSERVAZIONE NON ACCOLTA.

Dimensione degli alloggi - Il dispositivo che stabilisce una dimensione minima degli alloggi in termini di S.T., è finalizzato a garantire un apprezzabile standard qualitativo per il taglio degli alloggi. Si è valutato comunque opportuno ridurre tale parametro minimo fino a 50 mq di S.T., ritenendolo un valore sufficiente a garantire un adeguato livello di qualità per la fruibilità e vivibilità degli alloggi. Si evidenzia che il Regolamento edilizio prevede già un disposto normativo che regola la percentuale massima di realizzazione di alloggi di piccolo taglio rispetto al totale, per edificio. ALLA LUCE DI QUANTO SOPRA ESPOSTO SI RITIENE L'OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA.

RIE La modalità di valutazione del parametro viene rivista, intervenendo sui parametri di calcolo (coefficienti di deflusso) e prevedendo possibilità di deroghe per gli interventi sull'esistente. SI RITIENE L'OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA.

II. CITTA' DA QUALIFICARE

E' stata corretta la numerazione OSSERVAZIONE ACCOLTA

Con riferimento alla modifica delle altezze massime dei fabbricati nei vari tessuti, vista la modifica dell'art. 5.3.1 si ritiene che il riferimento per la realizzazione del nuovo fabbricato debba essere l'altezza massima e non il numero dei piani che è puramente indicativo.

Art. 5.8.1 Città giardino H massima = 7,50 mt. o quella esistente;

Art. 5.8.2 Tessuti identitari pianificati H massima = 11,00 mt. o quella esistente;

Art. 5.8.3 Tessuti residenziali a bassa densità H massima = 7,50 mt. o quella esistente;

Art. 5.8.4 Tessuti residenziali a media densità H massima = 14,00 mt. o quella esistente;

Art. 5.8.5 Tessuti residenziali ad alta densità H massima = 22,80 mt. o quella esistente;

L'OSSERVAZIONE SI RITIENE PARZIALMENTE ACCOLTA

CITTA' PUBBLICA

Art.6.2 La Norma fa riferimento Regolamento Edilizio che ad oggi è stato assunto solo in bozza, la stesura completa verrà fatta all'adozione dello strumento urbanistico. Tale osservazione viene valutata NON PERTINENTE

I.

Art. 6.5 Parcheggi pubblici e parcheggi privati.

E' stato modificato il comma 6 dell'art. 6.5 consentendo la realizzazione degli interrati anche fuori dalla sagoma dell'edificio, nel rispetto del RIE.

Art. 5.5.1 Parcheggi requisiti dimensionali è stata corretta la numerazione progressiva dell'articolo ora
6.5.1. OSSERVAZIONE ACCOLTA

Art. 5.5.1 comma 2 Il comma 2 è stato completante modificato inserendo i requisiti dimensionali, di accesso e fruibilità dei parcheggi privati OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Art. 6.5.2 Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (Pr1) l'articolo è stato modificato consentendo la realizzazione dei posti auto privati anche nell'area di pertinenza ed è stata inserita la possibilità di realizzare autorimesse interrate che non verranno computate nel volume del fabbricato. OSSERVAZIONE ACCOLTA

TERRITORIO RURALE

Art. 7.2 ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

Art. 7.3 CONDIZIONI DI INSEDIAMENTO Art. 7.3.1 comma 3 Ritenendo che concorrano alla formazione della SAU tutti i terreni facenti parte dell'organizzazione dell'azienda agricola all'interno del territorio comunale, non è stato volutamente inserito un parametro di distanza tra i vari poderi. OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

Art. 7.6 INTERVENTI EDILIZI NON CONNESSI ALL'AZIENDA AGRICOLA

Art. 7.6.2 Per gli edifici con funzione abitativa è ammesso il recupero con interventi di demolizione e ricostruzione con modifiche planivolumetriche e dell'area di sedime a parità di St, oltre agli interventi di ristrutturazione come definita dalle norme statali e regionali, ovvero la demolizione e ricostruzione nel limite del Volume esistente, rimanendo all'interno della corte rurale o comunque in adiacenza dell'edificio esistente demolito (resta salvo quanto previsto per gli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D.Lgs.42/2004 o per gli edifici di interesse storico-testimoniale individuati dal PUG). OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

Art. 7.6.3 - In considerazione degli indirizzi dettati dalla L.R. 24/2017 (art. 36), al fine di evitare l'abbandono di manufatti che per tipologia e dimensioni risultino compatibili con funzioni abitative più che con quelle per la produzione agricola, si è ritenuto opportuno ampliare le possibilità di recupero di tali edifici, ammettendo pertanto anche l'intervento di ristrutturazione edilizia come definita dalle normative vigenti, e pertanto anche la demolizione e ricostruzione nel limite della volumetria esistente e della St esistente. OSSERVAZIONE ACCOLTA

Si precisa inoltre che, ancorché non oggetto di specifica osservazione, ma riportata nella parte generale come evidenziazione delle differenze tra le NTD del PRG 2000 e le Norme del PUG, per favorire l'integrazione sociale e i diritti delle persone con disabilità certificate è stata prevista la possibilità, con la modifica degli artt. 5.3.1 comma 1 e 7.6.2 comma 3 delle Norme, dell'adeguamento funzionale degli edifici residenziali esistenti anche nel territorio rurale, con la sola esclusione del Centro Storico, mediante la realizzazione di un ampliamento un tantum di mq 50 di St in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi.

Esito

Parzialmente Accolta

Codice criterio

T1,T2,TR1,TR2

Elaborati modificati

Norme

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

359

Protocollo

Comune: Montiano

N: 2021/3014 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Ravennate 3870

Identificato al Catasto: Foglio: 44 Part: 283-237-290-834-835-836-837-838-841-842

Oggetto osservazione

Cartografia Attività Produttive extra agricole in territorio rurale

Sintesi della richiesta

Chiede il mantenimento delle possibilità edificatorie previste dalla scheda di attività in Territorio rurale Eaz/e del PRG 2000.

Attività in via Ravennate, Martorano. Cfr os. 205 (doppia).

Valutazione

La richiesta non è compatibile con l'art. 32 della LR 24/2017 e con la Strategia del PUG. Si provvede comunque ad una revisione delle norme che disciplinano le attività produttive in Territorio rurale con la riscrittura degli artt. 7.6.5 e 7.6.6.

NON ACCOGLIBILE

Esito

Non Accolta

Codice criterio

AP2

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

360

Protocollo

Comune: Montiano

N: 2021/3016 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Ravennate 3870

Identificato al Catasto: Foglio: 44 Part: 283-237-290-834-835-836-837-838-841-842

Oggetto osservazione

Normativa Attività Produttive extra agricole in territorio rurale

Sintesi della richiesta

L'osservazione chiede di modificare l'art.7.6.5 eliminando il divieto di subentro anche con variazione della ragione sociale.

Valutazione

La Relazione del Quadro Conoscitivo nella parte B "Sistema ambientale e Paesaggio" al punto B 5.9 "Edifici ed elementi incongrui e dissonanti in territorio rurale" contiene l'analisi degli edifici esistenti in territorio rurale e intende mettere in luce quelle situazioni in cui il manufatto o l'intero insediamento presentano elementi ed aspetti di particolare impatto paesaggistico e ambientale. I complessi e gli insediamenti di maggiori dimensioni, più esposti e spesso localizzati in ambiti più fragili, quali le zone di tutela dei corsi d'acqua, sono stati oggetto di apposita schedatura. Solo per tali edifici - oltre che per le attività connesse all'autotrasporto di merci e logistica e per le attività di rottamazione- trova applicazione l'art. 7.6.6 comma1 (ex art. 7.6.5) come modificato che non ammette, alla cessazione dell'attività produttiva, il riavvio della stessa in capo ad un'altra ditta. "Per gli edifici con funzione produttiva in essere, regolarmente autorizzati e insediati alla data di assunzione del PUG classificati come incongrui (Allegato B3), sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Alla cessazione dell'attività produttiva in essere non è ammesso il riavvio della stessa in capo ad un'altra ditta. Gli edifici potranno essere convertiti agli usi ammessi dalla tabella di cui all'art.7.4.2 comma 1" . Per gli edifici produttivi regolarmente insediati nel territorio rurale che non siano stati censiti come "incongrui" trovano invece applicazione i commi 2 e 3 del medesimo articolo. L'OSSERVAZIONE SI RITIENE PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

Esito

Parzialmente Accolta

Codice criterio

TR1

Elaborati modificati

Norme

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

361

Protocollo

Comune: Montiano

N: 2021/3017 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: MONTIANO

Indirizzo: //

Identificato al Catasto:

Oggetto osservazione

Normativa Territorio Rurale

Sintesi della richiesta

L'osservazione è relativa all'art.7.8 comma 1 "Impianti di distribuzione carburanti" per come scritto l'articolo sopra citato, non sono eseguibili nuovi impianti o loro potenziamenti se non nel territorio rurale e limitatamente alle fasce di rispetto. Sembra quindi esclusa la possibilità di realizzare impianti nelle altre zone urbanistiche o in aree poste al di fuori delle fasce di rispetto stradali. Ebbene, gli impianti di distribuzione stradale di carburanti sono, ai sensi dell'art. 24 del Codice delle Strada, pertinenze della strada e, in quanto tali, possono essere realizzati anche nelle fasce di rispetto, normalmente precluse a qualsiasi tipo di costruzione. Viceversa, come ancora stabilito dal Codice della Strada, è sempre consentita l'edificazione al di fuori delle fasce di rispetto, la cui larghezza è diversa a seconda della tipologia di strada e se ci si trova all'interno o fuori dal centro abitato (artt. 26, 27 e 28 del Regolamento del Codice della Strada). Si chiede una riformulazione del testo proposto per consentire la realizzazione di moderne stazioni di rifornimento. Si propone quindi la seguente riscrittura del comma 1 dell'art.7.8: "Nel territorio comunale sono ammessi nuovi impianti di distribuzione carburante e potenziamenti di impianti esistenti anche all'interno delle fasce di rispetto stradali".

Valutazione

Visto il D.Lgs. n.32/1998 ha attuato la razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti, a norma dell'art.4, comma 4, lettera c), della L. n. 59/1997, al fine di promuovere la competitività delle imprese e l'efficienza della distribuzione ; Verificato che la Regione Emilia Romagna, a seguito delle novità introdotte nella normativa dal Decreto Legislativo sopra citato, ha emanato disposizioni di indirizzo programmatico con la deliberazione del Consiglio regionale n. 355/2002 al fine di costituire il necessario quadro di riferimento per le attività degli operatori economici del settore e lo svolgimento in forma programmata delle funzioni amministrative dei Comuni; conseguentemente, è stata emanata la deliberazione dell'Assemblea legislativa regionale n 208/2009 che ha profondamente modificato la deliberazione di

Consiglio Regionale n. 355/2002 prevedendo che la realizzazione dei nuovi impianti debba tenere conto delle disposizioni contenute negli strumenti urbanistici. Considerato che, come stabilito dal Codice della Strada (art.24), gli impianti di distribuzione di carburanti sono considerate pertinenze della strada e, in quanto tali, possono essere realizzati nelle fasce di rispetto, normalmente precluse a qualsiasi tipo di costruzione, verificato che fuori da tali fasce valgono le norme specifiche per i diversi tessuti e con riferimento al territorio rurale, ai sensi dell'art.36 della LR 24/2017, "sono consentite le nuove edificazioni solo per soddisfare le esigenze abitative e produttive delle aziende agricole", si ribadisce quanto stabilito all'art. 7.8 delle Norme del PUG ovvero:

1. E' ammessa la nuova costruzione di impianti di distribuzione carburante e potenziamenti di impianti esistenti nel territorio rurale, limitatamente alle fasce di rispetto della viabilità statale e provinciale.

Visto quanto sopra l'osservazione NON E' accoglibile

Esito

Non Accolta

Codice criterio

TR2

Elaborati modificati

Nessuno.

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

362

Protocollo

Comune: Montiano

N: 2021/3018 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Casalecchio n. 189

Identificato al Catasto: Foglio: 171 Part: 47

Oggetto osservazione

Cartografia Edifici vincolati Urbani e Rurali

Sintesi della richiesta

Richiesta di eliminazione di vincolo conservativo su edificio rurale in via Casalecchio, scheda 1132.

Valutazione

L'edificio presenta notevoli criticità statiche rese evidenti dalle profonde fessurazioni e dalle antiche catene poste in essere.

Accoglibile

Esito

Accolta

Codice criterio

VUR3

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

363

Protocollo

Comune: Montiano

N: 2021/3031 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: MONTIANO

Indirizzo: via Beverano

Identificato al Catasto: Foglio: 11 Part: 168, 177

Oggetto osservazione

Normativa Territorio Rurale

Sintesi della richiesta

con riferimento all'art. 7.5.3 chiede di ridurre la distanza minima dai confini di proprietà per la realizzazione di interventi per la realizzazione di edifici al servizio della produzione agricola (depositi attrezzi, magazzini, cantine ecc.) poiché 20 m è una distanza che genera tratti di terreno difficilmente utilizzabile a scopo agricolo. Propone di portare a 10 m le distanze dai confini per i fabbricati di servizio agricolo, mantenendo i 20 m per gli allevamenti.

Valutazione

Ritenuta l'osservazione pertinente e valutata pertanto opportunità di intervenire sulla formulazione della norma al fine di contenere la dispersione dei fabbricati nel fondo limitando l'estensione delle aree non coltivabili, l'osservazione è accoglibile modificando il c. 7 dell'art. 7.5.3. inserendo la distanza minima di 10 m dai confini di proprietà per i soli edifici di servizio all'azienda agricola.

Esito

Accolta

Codice criterio

TR1

Elaborati modificati

Norme (N) art. 7.5.3.

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

364

Protocollo

Comune: Montiano

N: 2021/3033 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: Via Cervese 3225

Identificato al Catasto: Foglio: 81 Part: 422

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Osservazione doppia della 313 che non contiene testo di richiesta.

Valutazione

Esito

Codice criterio

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

365

Protocollo

Comune: Montiano

N: 2021/3034 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA
Indirizzo: Via Cervese 3225
Identificato al Catasto:

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Richiesta di sostituzione di Tessuto da Produttivo a Residenziale in Via Cervese 3225. Si tratta della reiterazione delle osservazioni di cui ai numeri 314 e 364

Valutazione

La definizione dei tessuti è stata operata con riferimento alla prevalenza nell'ambito di riferimento. La residenza oggetto di osservazione è inserita in un Tessuto Produttivo che non appare opportuno frazionare, anche al fine di evitare che i tessuti vengano a configurarsi come zone urbanistiche individuate con riferimento alle destinazioni in atto, in contrasto con la LR24/2017. Non accoglibile.

Esito

Non Accolta

Codice criterio

T4

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

366

Protocollo

Comune: Montiano

N: 2021/2563 data: 02-11-2021

Immobile di riferimento

Comune: MONTIANO

Indirizzo: tutto territorio

Identificato al Catasto:

Oggetto osservazione

Cartografia Vincoli paesaggistici, ambientali, rispetti...

Sintesi della richiesta

Segnalazione circa inserimento nella Tavola dei Vincoli della rete dell'Acquedotto di Romagna acque , delle fasce di rispetto dei pozzi e del progetto di nuovo acquedotto.

Valutazione

Le reti esistenti di Romagna Acque sono già inserite in cartografia. I progetti di nuovi interventi non possono essere recepiti nel PUG in quanto non si tratta di un piano conformativo. I procedimenti speciali di approvazione dei progetti previsti dal DLgs 152/2006 ne consentono l'approvazione con contestuale localizzazione .

Non accoglibile

Esito

Non Accolta

Codice criterio

V2

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

367

Protocollo

Comune: Montiano

N: 2021/3006 data: 23-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: MONTIANO

Indirizzo: generale

Identificato al Catasto:

Oggetto osservazione

Cartografia Dotazioni

Sintesi della richiesta

Contributo in merito all'assunzione del PUG relativo a :

- 1) Sistema idrico integrato. Si rinvia alla fase operativa degli Accordi l'eventuale necessità di effettuare potenziamenti.
- 2) Servizio Gas. Si rinvia alla Stazione appaltante, Unica Reti SpA, l'acquisizione dei dati relativi alla rete.
- 3) Teleriscaldamento. Si segnala la situazione dei due sistemi esistenti Centro Ippodromo e Bufalini per i quali esiste una potenzialità residua rispettivamente di 5,4 e 5 MW. Si propone che negli eventuali accordi operativi da sottoscrivere, se riguardano aree ubicate ad una distanza minore di 1 km dalla rete, venga valutata la possibilità di allacciamento.
- 4) Si ricorda che - nelle relazioni economiche e finanziarie relative agli Accordi operativi, ai PAIP, ai permessi di costruire convenzionati ed ai Procedimenti di cui all'art. 53 della LUR - è necessario tenere conto degli eventuali potenziamenti delle reti. Inoltre dovranno essere evitati interventi che comportino la realizzazione di complessi residenziali e di altri usi in zone non servite da fognatura collegata al depuratore, Doppia, Cfr oss. 191

Valutazione

Si prende atto

Esito

Accolta

Codice criterio

D1

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

368

Protocollo

Comune: Montiano

N: 2021/3035 data: 28-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: MONTIANO

Indirizzo: generale

Identificato al Catasto:

Oggetto osservazione

Normativa Tessuti, Normativa Territorio Rurale

Sintesi della richiesta

La presente osservazione è stata presentata congiuntamente dagli Ordini degli Architetti, degli Ingegneri, e dal Collegio dei Geometri della Provincia di Forlì-Cesena. L'osservazione è molto articolata, riguarda diversi aspetti delle Norme del PUG che qui vengono sinteticamente elencati:

Art. 1.4 ELABORATI COSTITUTIVI DEL PUG

Si invita l'amministrazione a considerare l'opportunità di introdurre solo dei richiami a suddetta normativa (come ad esempio si è fatto nel caso del PSRI dell'ex Autorità di Bacino dei fiumi Romagnoli (oggi AIPO)), conferendo la dovuta agevolazione allo strumento proposto, nel caso in cui tali strumenti sovra ordinati siano soggetti a varianti, modifiche che non potrebbero essere recepite immediatamente dal PUG.

Art. 4.2.5 Qualificazione ambientale e paesaggistica del territorio rurale

Al punto 1 si propone di introdurre la precisazione che, fermo restando il riferimento di pari Superficie coperta, il parametro per il trasferimento della parte edifica sia la Superficie totale (St).

Art. 5.2.1 Disciplina degli interventi edilizi

Si propone di eliminare le due sottocategorie della lettera f), riconducendo l'intervento di ristrutturazione edilizia come da definizione DPR n.380 /2001 e L.R. n.15/2013.

Art. 5.2.2 Lotti minimi

In riferimento alla rigenerazione urbana con edifici esistenti, si propone di ridurre il lotto minimo, ad esempio: - lotto minimo per le funzioni a abitative: = mq 250 - lotto minimo per le altre funzioni: = mq 500.

Art. 5.2.3 Distanze

In riferimento al punto 2, si propone semplicemente di eliminare tale restrizione, ovvero: =E' ammessa l'edificazione in adiacenza, in accordo tra confinanti;

In riferimento al punto 3, nel proposito di incentivare una rigenerazione che possa coinvolgere e rendere possibili interventi tra più soggetti confinanti, così come è possibile realizzare l'edificazione in adiacenza, a norma di codice civile, a seguito di progetto unitario tra confinanti, in modo del tutto lineare si propone che lo stesso sia possibile per le parti interrato, ovvero: "Fatte salve le distanze minime sopra riportate, è ammessa l'edificazione in adiacenza, in accordo tra confinanti.

Art.5.3 DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI EDIFICI REGOLE

Art. 5.3.1 Edifici a prevalente funzione abitativa

Si propone di adeguare le altezze ai massimi standard raggiungibili, ovvero: H (altezza dell'edificio) quella indicata, per la funzione abitativa, nel relativo tessuto: 1-2 piani fuori terra: H massima =m. 8,00 3 piani fuori terra: H massima =m. 11,50 4 piani fuori terra: H massima = m. 15,00 Per altezze maggiori l'incremento è di m. 3,50 a piano. Tali altezze sono incrementate di m. 1,00 qualora al piano terra siano realizzati esercizi commerciali di vicinato.

In riferimento alla limitazione generalizzata delle pendenze in falda, semplicemente si propone di eliminare tale limitazione.

Se limitazioni si intendono porre in relazione ai sottotetti non abitabili, si propone di esplicitare un parametro di rapporto aereo illuminante limitante, ad esempio 1/16, che di per sé chiaramente distingue i rapporti aereo illuminanti necessari per locali ad uso abitativo, garantendone la condizione di salubrità e igiene del sottotetto stesso, nonché la possibilità di intervenire con pozzi di luce a favore dei vani sottostanti il sottotetto, siano essi di qualunque forma geometrica, asole incluse.

Dimensione degli alloggi

si propone di confermare la limitazione di superfici attuali di mq.28 e di mq.38 previste dal regolamento edilizio del PRG 2000, equiparandole al parametro di St e/o di differenziarlo fra i Comuni di Cesena e Montiano se le necessità sono differenti fra gli stessi.

Osservazione: R.I.E. (Riduzione Impatto Edilizio).

Si suggerisce di disporre di diminuire l'impatto edilizio preesistente - migliorandone il coefficiente RIE preesistente, senza necessariamente raggiungere un livello prefissato come ora deciso. In particolare quando si tratta di ristrutturazione edilizia si propone di riformulare la regola con:

Ristrutturazione edilizia f) conservativa $RIE_{post-operam} > RIE_{ante-operam}$

Ristrutturazione edilizia f) ricostruttiva $RIE_{post-operam} > RIE_{ante-operam}$

Eventualmente qualora l'intenzione dell'amministrazione sia quella di differenziare la prima casistica dalla seconda si suggerisce di inserire che, in caso di ristrutturazione edilizia ricostruttiva qualora lo stato ante-operam sia identificato da un indicatore < 2.5 , a seguito dell'intervento di miglioramento, il coefficiente RIE di partenza deve essere incrementato di un valore comunque non minore di 0.1

In aggiunta occorre rivedere il limite introdotto per la nuova costruzione g) perché per raggiungere il livello stabilito di $RIE = 4$, appare molto difficile.

II. CITTA' DA QUALIFICARE

5.7 Obiettivi generali

Si propone la semplice correzione grafica della numerazione, riportando la sequenza numerica corretta

In riferimento alle altezze, H dell'edificio si propone, di verificare l'altezza del fabbricato alla luce dei correttivi indicati al punto 5.3.1 . Inoltre, nello specifico, si chiede che in caso di edificio esistente con altezza superiore, venga introdotta anche la possibilità di poter realizzare il medesimo numero di piani, ovvero:

Art. 5.8.1 Città giardino H (altezza dell'edificio) = m. 8,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore), o a quella corrispondente al numero dei piani esistenti, al fine di garantire il massimo standard qualitativo.

Art. 5.8.2 Tessuti identitari pianificati Proposta: H (altezza dell'edificio) =a quella dell'edificio esistente (se superiore), o a quella corrispondente al numero dei piani esistenti, al fine di garantire il massimo standard qualitativo. Inoltre, nei lotti liberi interventi di nuova costruzione g per le funzioni insediabili con: H (altezza

dell'edificio) = m. 11,50 Anziché l'altezza proposta a m.10,00, ovvero i tre piani con basso standard qualitativo.

Art. 5.8.3 Tessuti residenziali a bassa densità H (altezza dell'edificio) = m. 8,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore), o a quella corrispondente al numero dei piani esistenti, al fine di garantire il massimo standard qualitativo.

Art. 5.8.4 Tessuti residenziali a media densità H (altezza dell'edificio) = m. 15,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore), o a quella corrispondente al numero dei piani esistenti, al fine di garantire il massimo standard qualitativo.

Art. 5.8.5 Tessuti residenziali ad alta densità H (altezza dell'edificio) = m. 28,50 o quella dell'edificio esistente (se superiore), o a quella corrispondente al numero dei piani esistenti, al fine di garantire il massimo standard qualitativo.

Tali altezze sono incrementate di m. 1,00 qualora al piano terra siano realizzati esercizi commerciali di vicinato.

PARTE VI : CITTA' PUBBLICA

I OBIETTIVI

Art.6.2 La Norma vigente al Punto 3, cita: "Schemi tipologici, caratteristiche costruttive e requisiti minimi delle dotazioni sono indicate nel regolamento edilizio." Ad oggi il Regolamento edilizio è visibile solo in "stralcio", incompleto e quindi non valutabile nella sua completezza. Gli stessi schemi tipologici cui si fa qui riferimento, non sono rappresentati.

II. ARTICOLAZIONE

Art. 6.5 Parcheggi pubblici e parcheggi privati

Art. 5.5.1 Parcheggi requisiti dimensionali

Si propone la semplice correzione grafica della numerazione, riportando la sequenza numerica corretta.

Si propone che la realizzazione/individuazione dei posti auto pertinenziali possa essere reperito anche semplicemente all'interno del lotto di proprietà eliminando la prescrizione "in forma di autorimesse chiuse entro la sagoma dell'edificio.

Art. 6.5.2 Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (Pr1)

Si propone la modifica dei punti 5 e 6 nel seguente modo:

5. I parcheggi pertinenziali (Pr1) sono localizzati nella stessa proprietà che contiene le unità di cui sono pertinenza; possono, nei casi specificatamente indicati dalle norme, essere localizzati in un'altra unità edilizia o in un parcheggio in struttura posti nelle vicinanze, purché permanentemente asserviti alla funzione di parcheggio pertinenziale con trascrizione catastale, ivi comprese le aree di proprietà comunale da assoggettare al regime di cui all'art. 9, comma 4, della L. 122/1989

6. La realizzazione di posti auto pertinenziali (Pr1) interrati per la funzione abitativa a1 è esclusa dal calcolo della St.

II. TERRITORIO RURALE

Art. 7.2 ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

Art. 7.3 CONDIZIONI DI INSEDIAMENTO

Art. 7.3.1 Disposizioni comuni per gli interventi edilizi relativi all'azienda agricola

Si propone di individuare una distanza di riferimento chiaro; considerando che si sta trattando di aziende agricole, un riferimento congruo potrebbe essere 10 km. ovvero: ÷

Art. 7.6 INTERVENTI EDILIZI NON CONNESSI ALL'AZIENDA AGRICOLA

Art. 7.6.2 Edifici con funzione abitativa

Limiti e condizioni della demolizione e ricostruzione con modifica dell'esistente: si chiede di eliminare il riferimento alla St lasciando solo il riferimento al Volume;

Art. 7.6.3 Edifici dismessi dalla originaria funzione abitativa agricola

Si propone di modificare l'articolo eliminando il termine "conservativi" per consentire anche la ristrutturazione tramite demolizione e ricostruzione.

Si precisa inoltre che, ancorché non è oggetto di osservazione puntuale, nella parte introduttiva si fa riferimento alle differenze riscontrate tra il PRG vigente e il PUG assunto rilevando la mancanza di una norma simile all'art. 33.08 delle NdA che consenta l'adeguamento funzionale una tantum di 50 mq. per gli edifici esistenti nel caso in cui all'interno del nucleo familiare ci sia un portatore di handicap certificato.

Valutazione

La presente osservazione è stata presentata congiuntamente dagli Ordini degli Architetti, degli Ingegneri, e dal Collegio dei Geometri della Provincia di Forlì-Cesena. L'osservazione è molto articolata, riguarda diversi aspetti delle Norme del PUG che qui vengono sinteticamente controdedotti:

Art. 1.4 ELABORATI COSTITUTIVI DEL PUG si chiede di introdurre solo dei richiami alla normativa sovraordinata PTCP; OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

Art. 4.2.5 Si propone di introdurre la precisazione che, fermo restando il riferimento di pari Superficie coperta, il parametro per il trasferimento della parte edificata sia la Superficie totale (St). Utilizzare il parametro della St invece della Sup. coperta sarebbe in contrasto con l'art.36 della LR 24/2017 - OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

Art. 5.2.1 Disciplina degli interventi edilizi - si propone di eliminare le due sottocategorie della lettera f), riconducendo l'intervento di ristrutturazione edilizia come da definizione DPR n.380 /2001 e L.R. n.15/2013. E' stato modificato l'art. 5.2.1. eliminando la distinzione tra ristrutturazione conservativa e ricostruttiva, OSSERVAZIONE ACCOLTA

Art. 5.2.2 Lotti minimi - In riferimento alla rigenerazione urbana con edifici esistenti, si propone di ridurre il lotto minimo, ad esempio: - lotto minimo per le funzioni a abitative: =mq 250 - lotto minimo per le altre funzioni: =mq 500. E' stato modificato l'art. 5.2.2 inserendo al comma 1

1. I lotti inedificati presenti nei tessuti urbani, qualora frazionati dopo la data di assunzione del PUG, possono essere oggetto di interventi di nuova costruzione qualora raggiungano la seguente dimensione minima:

lotto minimo per le funzioni a abitative: = mq 500

lotto minimo per le altre funzioni: = mq 1.000

negli interventi di rigenerazione urbana il lotto minimo, se inferiore, coincide con quello esistente.

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Art. 5.2.3 Distanze - L'osservazione riguarda il comma 2 e il comma 3:

comma 2, si propone di eliminare il riferimento all'allineamento con i fabbricati esistenti nel caso di costruzioni in aderenza tra diverse proprietà. E' stato modificato specificando che l'allineamento preesistente è il limite massimo ma non obbligatorio quale allineamento verso strada e/o confini
OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

al comma 3, è stato modificato l'art. 5.2.3 comma 3 consentendo anche per gli interrati l'edificazione in aderenza. OSSERVAZIONE ACCOLTA

Art. 5.3.1 Edifici a prevalente funzione abitativa

Le altezze massime per i differenti tessuti residenziali sono state stabilite sulla base della prevalenza tipologica degli edifici che costituiscono il tessuto medesimo, al fine di indirizzare un armonioso inserimento dei nuovi interventi nel contesto urbano esistente. Ritenuto comunque auspicabile garantire un certo margine per la progettazione di edifici comprensivi di piani sottotetto e/o di piani seminterrati, al fine di incentivare la rigenerazione per sostituzione dell'edificato specie se datato, si è ritenuto di aumentare l'altezza massima degli edifici, differenziandola a seconda dei diversi tessuti OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Si è valutato di eliminare il limite di pendenza massima per le falde di copertura introdotto per gli edifici residenziali nei tessuti, al fine di consentire una più ampia possibilità di progettazione degli interventi in ambiti che non necessariamente hanno caratteristiche tipologiche consolidate, ma possono presentare anche una svariata stratificazione di tipologie architettoniche differenti, di conseguenza è ammissibile la realizzazione di coperture piane anche per gli edifici residenziali compresi nei tessuti. OSSERVAZIONE ACCOLTA

Il dispositivo riguardante la realizzazione delle aperture in falda tipo "velux" riguarda i soli casi di sottotetti non abitabili e pertanto quei casi nei quali l'altezza dei vani sottostanti non consentono l'utilizzo degli stessi per usi abitativi, né come locali principali né come locali accessori, ma possono essere destinati solo a deposito occasionale o per l'accesso alla copertura per manutenzioni. Per tale motivo è consentita la realizzazione di un solo lucernaio per ciascun sottotetto non abitabile, considerando la singola unità immobiliare e non il singolo vano, ritenuta sufficiente la ventilazione così garantita. Si conferma pertanto il disposto normativo. OSSERVAZIONE NON ACCOLTA.

Dimensione degli alloggi - Il dispositivo che stabilisce una dimensione minima degli alloggi in termini di S.T., è finalizzato a garantire un apprezzabile standard qualitativo per il taglio degli alloggi. Si è valutato comunque opportuno ridurre tale parametro minimo fino a 50 mq di S.T., ritenendolo un valore sufficiente a garantire un adeguato livello di qualità per la fruibilità e vivibilità degli alloggi. Si evidenzia che il Regolamento edilizio prevede già un disposto normativo che regola la percentuale massima di realizzazione di alloggi di piccolo taglio rispetto al totale, per edificio. ALLA LUCE DI QUANTO SOPRA ESPOSTO SI RITIENE L'OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA.

RIE La modalità di valutazione del parametro viene rivista, intervenendo sui parametri di calcolo (coefficienti di deflusso) e prevedendo possibilità di deroghe per gli interventi sull'esistente. SI RITIENE L'OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA.

II. CITTA' DA QUALIFICARE

E' stata corretta la numerazione OSSERVAZIONE ACCOLTA

Con riferimento alla modifica delle altezze massime dei fabbricati nei vari tessuti, vista la modifica dell'art. 5.3.1 si ritiene che il riferimento per la realizzazione del nuovo fabbricato debba essere l'altezza massima e non il numero dei piani che è puramente indicativo.

Art. 5.8.1 Città giardino H massima = 7,50 mt. o quella esistente;

Art. 5.8.2 Tessuti identitari pianificati H massima = 11,00 mt. o quella esistente;

Art. 5.8.3 Tessuti residenziali a bassa densità H massima = 7,50 mt. o quella esistente;

Art. 5.8.4 Tessuti residenziali a media densità H massima = 14,00 mt. o quella esistente;

Art. 5.8.5 Tessuti residenziali ad alta densità H massima = 22,80 mt. o quella esistente;

L'OSSERVAZIONE SI RITIENE PARZIALMENTE ACCOLTA

CITTA' PUBBLICA

Art.6.2 La Norma fa riferimento Regolamento Edilizio che ad oggi è stato assunto solo in bozza, la stesura completa verrà fatta all'adozione dello strumento urbanistico. Tale osservazione viene valutata NON PERTINENTE

I.

Art. 6.5 Parcheggi pubblici e parcheggi privati.

E' stato modificato il comma 6 dell'art. 6.5 consentendo la realizzazione degli interrati anche fuori dalla sagoma dell'edificio, nel rispetto del RIE.

Art. 5.5.1 Parcheggi requisiti dimensionali è stata corretta la numerazione progressiva dell'articolo ora
6.5.1. OSSERVAZIONE ACCOLTA

Art. 5.5.1 comma 2 Il comma 2 è stato completante modificato inserendo i requisiti dimensionali, di accesso e fruibilità dei parcheggi privati OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Art. 6.5.2 Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (Pr1) l'articolo è stato modificato consentendo la realizzazione dei posti auto privati anche nell'area di pertinenza ed è stata inserita la possibilità di realizzare autorimesse interrate che non verranno computate nel volume del fabbricato. OSSERVAZIONE ACCOLTA

TERRITORIO RURALE

Art. 7.2 ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

Art. 7.3 CONDIZIONI DI INSEDIAMENTO Art. 7.3.1 comma 3 Ritenendo che concorrano alla formazione della SAU tutti i terreni facenti parte dell'organizzazione dell'azienda agricola all'interno del territorio comunale, non è stato volutamente inserito un parametro di distanza tra i vari poderi. OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

Art. 7.6 INTERVENTI EDILIZI NON CONNESSI ALL'AZIENDA AGRICOLA

Art. 7.6.2 Per gli edifici con funzione abitativa è ammesso il recupero con interventi di demolizione e ricostruzione con modifiche planivolumetriche e dell'area di sedime a parità di St, oltre agli interventi di ristrutturazione come definita dalle norme statali e regionali, ovvero la demolizione e ricostruzione nel limite del Volume esistente, rimanendo all'interno della corte rurale o comunque in adiacenza dell'edificio esistente demolito (resta salvo quanto previsto per gli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D.Lgs.42/2004 o per gli edifici di interesse storico-testimoniale individuati dal PUG). OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

Art. 7.6.3 - In considerazione degli indirizzi dettati dalla L.R. 24/2017 (art. 36), al fine di evitare l'abbandono di manufatti che per tipologia e dimensioni risultino compatibili con funzioni abitative più che con quelle per la produzione agricola, si è ritenuto opportuno ampliare le possibilità di recupero di tali edifici, ammettendo pertanto anche l'intervento di ristrutturazione edilizia come definita dalle normative vigenti, e pertanto anche la demolizione e ricostruzione nel limite della volumetria esistente e della St esistente. OSSERVAZIONE ACCOLTA

Si precisa inoltre che, ancorché non oggetto di specifica osservazione, ma riportata nella parte generale come evidenziazione delle differenze tra le NTD del PRG 2000 e le Norme del PUG, per favorire l'integrazione sociale e i diritti delle persone con disabilità certificate è stata prevista la possibilità, con la modifica degli artt. 5.3.1 comma 1 e 7.6.2 comma 3 delle Norme, dell'adeguamento funzionale degli edifici residenziali esistenti anche nel territorio rurale, con la sola esclusione del Centro Storico, mediante la realizzazione di un ampliamento un tantum di mq 50 di St in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi.

Esito

Parzialmente Accolta

Esito

Parzialmente Accolta

Codice criterio

T1,T2,TR1,TR2

Elaborati modificati

Norme

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

369

Protocollo

Comune: Montiano

N: 2021/3036 data: 28-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: MONTIANO

Indirizzo: generale

Identificato al Catasto:

Oggetto osservazione

Normativa Tessuti, Normativa Territorio Rurale

Sintesi della richiesta

La presente osservazione è stata presentata congiuntamente dagli Ordini degli Architetti, degli Ingegneri, e dal Collegio dei Geometri della Provincia di Forlì-Cesena. L'osservazione è molto articolata, riguarda diversi aspetti delle Norme del PUG che qui vengono sinteticamente elencati:

Art. 1.4 ELABORATI COSTITUTIVI DEL PUG

Si invita l'Amministrazione a considerare l'opportunità di introdurre solo dei richiami a suddetta normativa (come ad esempio si è fatto nel caso del PSRI dell'ex Autorità di Bacino dei fiumi Romagnoli (oggi AIPO)), conferendo la dovuta agevolanza allo strumento proposto, nel caso in cui tali strumenti sovra ordinati siano soggetti a varianti, modifiche che non potrebbero essere recepite immediatamente dal PUG.

Art. 4.2.5 Qualificazione ambientale e paesaggistica del territorio rurale

Al punto 1 si propone di introdurre la precisazione che, fermo restando il riferimento di pari Superficie coperta, il parametro per il trasferimento della parte edifica sia la Superficie totale (St).

Art. 5.2.1 Disciplina degli interventi edilizi

Si propone di eliminare le due sottocategorie della lettera f), riconducendo l'intervento di ristrutturazione edilizia come da definizione DPR n.380 /2001 e L.R. n.15/2013.

Art. 5.2.2 Lotti minimi

In riferimento alla rigenerazione urbana con edifici esistenti, si propone di ridurre il lotto minimo, ad esempio: - lotto minimo per le funzioni a abitative: \geq mq 250 - lotto minimo per le altre funzioni: \geq mq 500.

Art. 5.2.3 Distanze

In riferimento al punto 2, si propone semplicemente di eliminare tale restrizione, ovvero: \geq E \geq ammessa

l'edificazione in adiacenza, in accordo tra confinanti;

In riferimento al punto 3, nel proposito di incentivare una rigenerazione che possa coinvolgere e rendere possibili interventi tra più soggetti confinanti, così come è possibile realizzare l'edificazione in adiacenza, a norma di codice civile, a seguito di progetto unitario tra confinanti, in modo del tutto lineare si propone che lo stesso sia possibile per le parti interrato, ovvero: «Fatte salve le distanze minime sopra riportate, è ammessa l'edificazione in adiacenza, in accordo tra confinanti».

Art.5.3 DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI EDIFICI REGOLE

Art. 5.3.1 Edifici a prevalente funzione abitativa

Si propone di adeguare le altezze ai massimi standard raggiungibili, ovvero: H (altezza dell'edificio) quella indicata, per la funzione abitativa, nel relativo tessuto: 1-2 piani fuori terra: H massima \leq m. 8,00 3 piani fuori terra: H massima \leq m. 11,50 4 piani fuori terra: H massima \leq m. 15,00 Per altezze maggiori l'incremento è di m. 3,50 a piano. Tali altezze sono incrementate di m. 1,00 qualora al piano terra siano realizzati esercizi commerciali di vicinato.

In riferimento alla limitazione generalizzata delle pendenze in falda, semplicemente si propone di eliminare tale limitazione.

Se limitazioni si intendono porre in relazione ai sottotetti non abitabili, si propone di esplicitare un parametro di rapporto aereo illuminante limitante, ad esempio 1/16, che di per sé chiaramente distingue i rapporti aereo illuminanti necessari per locali ad uso abitativo, garantendone la condizione di salubrità e igiene del sottotetto stesso, nonché la possibilità di intervenire con pozzi di luce a favore dei vani sottostanti il sottotetto, siano essi di qualunque forma geometrica, a sole incluse.

Dimensione degli alloggi

si propone di confermare la limitazione di superfici attuali di mq.28 e di mq.38 previste dal regolamento edilizio del PRG 2000, equiparandole al parametro di St e/o di differenziarlo fra i Comuni di Cesena e Montiano se le necessità sono differenti fra gli stessi.

Osservazione: R.I.E. (Riduzione Impatto Edilizio).

Si suggerisce di disporre di diminuire l'impatto edilizio preesistente - migliorandone il coefficiente RIE preesistente, senza necessariamente raggiungere un livello prefissato come ora deciso. In particolare quando si tratta di ristrutturazione edilizia si propone di riformulare la regola con:

Ristrutturazione edilizia f) conservativa $RIE_{post-operam} > RIE_{ante-operam}$

Ristrutturazione edilizia f) ricostruttiva $RIE_{post-operam} > RIE_{ante-operam}$

Eventualmente qualora l'intenzione dell'amministrazione sia quella di differenziare la prima casistica dalla seconda si suggerisce di inserire che, in caso di ristrutturazione edilizia ricostruttiva qualora lo stato ante-operam sia identificato da un indicatore < 2.5 , a seguito dell'intervento di miglioramento, il coefficiente RIE di partenza deve essere incrementato di un valore comunque non minore di 0.1

In aggiunta occorre rivedere il limite introdotto per la nuova costruzione g) perché per raggiungere il livello stabilito di RIE ≤ 4 , appare molto difficile.

II. CITTÀ DA QUALIFICARE

5.7 Obiettivi generali

Si propone la semplice correzione grafica della numerazione, riportando la sequenza numerica corretta

In riferimento alle altezze, H dell'edificio si propone, di verificare l'altezza del fabbricato alla luce dei correttivi indicati al punto 5.3.1 . Inoltre, nello specifico, si chiede che in caso di edificio esistente con altezza superiore, venga introdotta anche la possibilità di poter realizzare il medesimo numero di piani, ovvero:

Art. 5.8.1 Città giardino H (altezza dell'edificio) \leq m. 8,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore), o a quella corrispondente al numero dei piani esistenti, al fine di garantire il massimo standard qualitativo.

Art. 5.8.2 Tessuti identitari pianificati Proposta: H (altezza dell'edificio) \leq a quella dell'edificio esistente (se superiore), o a quella corrispondente al numero dei piani esistenti, al fine di garantire il massimo standard

qualitativo. Inoltre, nei lotti liberi interventi di nuova costruzione g per le funzioni insediabili con: H (altezza dell'edificio) è m. 11,50 Aniché l'altezza proposta a m.10,00, ovvero i tre piani con basso standard qualitativo.

Art. 5.8.3 Tessuti residenziali a bassa densità H (altezza dell'edificio) è m. 8,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore), o a quella corrispondente al numero dei piani esistenti, al fine di garantire il massimo standard qualitativo.

Art. 5.8.4 Tessuti residenziali a media densità H (altezza dell'edificio) è m. 15,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore), o a quella corrispondente al numero dei piani esistenti, al fine di garantire il massimo standard qualitativo.

Art. 5.8.5 Tessuti residenziali ad alta densità H (altezza dell'edificio) è m. 28,50 o quella dell'edificio esistente (se superiore), o a quella corrispondente al numero dei piani esistenti, al fine di garantire il massimo standard qualitativo.

Tali altezze sono incrementate di m. 1,00 qualora al piano terra siano realizzati esercizi commerciali di vicinato.

PARTE VI : CITTA' PUBBLICA

I OBIETTIVI

Art.6.2 La Norma vigente al Punto 3, cita: "Schemi tipologici, caratteristiche costruttive e requisiti minimi delle dotazioni sono indicate nel regolamento edilizio." Ad oggi il Regolamento edilizio è visibile solo in "stralcio", incompleto e quindi non valutabile nella sua compiutezza. Gli stessi schemi tipologici cui si fa qui riferimento, non sono rappresentati.

II. ARTICOLAZIONE

Art. 6.5 Parcheggi pubblici e parcheggi privati

Art. 5.5.1 Parcheggi requisiti dimensionali

Si propone la semplice correzione grafica della numerazione, riportando la sequenza numerica corretta.

Si propone che la realizzazione/individuazione dei posti auto pertinenziali possa essere reperito anche semplicemente all'interno del lotto di proprietà eliminando la prescrizione "in forma di autorimesse chiuse entro la sagoma dell'edificio".

Art. 6.5.2 Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (Pr1)

Si propone la modifica dei punti 5 e 6 nel seguente modo:

5. I parcheggi pertinenziali (Pr1) sono localizzati nella stessa proprietà che contiene le unità di cui sono pertinenza; possono, nei casi specificatamente indicati dalle norme, essere localizzati in un'altra unità edilizia o in un parcheggio in struttura posti nelle vicinanze, purché permanentemente asserviti alla funzione di parcheggio pertinenziale con trascrizione catastale, ivi comprese le aree di proprietà comunale da assoggettare al regime di cui all'art. 9, comma 4, della L. 122/1989

6. La realizzazione di posti auto pertinenziali (Pr1) interrati per la funzione abitativa a1 è esclusa dal calcolo della St.

II. TERRITORIO RURALE

Art. 7.2 ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

Art. 7.3 CONDIZIONI DI INSEDIAMENTO

Art. 7.3.1 Disposizioni comuni per gli interventi edilizi relativi all'azienda agricola

Si propone di individuare una distanza di riferimento chiaro; considerando che si sta trattando di aziende agricole, un riferimento congruo potrebbe essere 10 km. ovvero: è

Art. 7.6 INTERVENTI EDILIZI NON CONNESSI ALL'AZIENDA AGRICOLA

Art. 7.6.2 Edifici con funzione abitativa

Limiti e condizioni della demolizione e ricostruzione con modifica dell'esistente: si chiede di eliminare il

riferimento alla St lasciando solo il riferimento al Volume;

Art. 7.6.3 Edifici dismessi dalla originaria funzione abitativa agricola

Si propone di modificare l'articolo eliminando il termine "conservativi" per consentire anche la ristrutturazione tramite demolizione e ricostruzione.

Si precisa inoltre che, ancorchè non è oggetto di osservazione puntuale, nella parte introduttiva si fa riferimento alle differenze riscontrate tra il PRG vigente e il PUG assunto rilevando la mancanza di una norma simile all'art. 33.08 delle NdA che consenta l'adeguamento funzionale una tantum di 50 mq. per gli edifici esistenti nel caso in cui all'interno del nucleo familiare ci sia un portatore di handicap certificato.

Valutazione

La presente osservazione è stata presentata congiuntamente dagli Ordini degli Architetti, degli Ingegneri, e dal Collegio dei Geometri della Provincia di Forlì-Cesena. L'osservazione è molto articolata, riguarda diversi aspetti delle Norme del PUG che qui vengono sinteticamente controdedotti: Art. 1.4 ELABORATI COSTITUTIVI DEL PUG si chiede di introdurre solo dei richiami alla normativa sovraordinata PTCP; OSSERVAZIONE NON ACCOLTA Art. 4.2.5 Si propone di introdurre la precisazione che, fermo restando il riferimento di pari Superficie coperta, il parametro per il trasferimento della parte edificata sia la Superficie totale (St). Utilizzare il parametro della St invece della Sup. coperta sarebbe in contrasto con l'art.36 della LR 24/2017 - OSSERVAZIONE NON ACCOLTA Art. 5.2.1 Disciplina degli interventi edilizi - si propone di eliminare le due sottocategorie della lettera f), riconducendo l'intervento di ristrutturazione edilizia come da definizione DPR n.380 /2001 e L.R. n.15/2013. È stato modificato l'art. 5.2.1. eliminando la distinzione tra ristrutturazione conservativa e ricostruttiva, OSSERVAZIONE ACCOLTA Art. 5.2.2 Lotti minimi - In riferimento alla rigenerazione urbana con edifici esistenti, si propone di ridurre il lotto minimo, ad esempio: - lotto minimo per le funzioni a abitative: 250 mq - lotto minimo per le altre funzioni: 500 mq. È stato modificato l'art. 5.2.2 inserendo al comma 1 1. I lotti inediti presenti nei tessuti urbani, qualora frazionati dopo la data di assunzione del PUG, possono essere oggetto di interventi di nuova costruzione qualora raggiungano la seguente dimensione minima: lotto minimo per le funzioni a abitative: 500 mq lotto minimo per le altre funzioni: 1.000 mq negli interventi di rigenerazione urbana il lotto minimo, se inferiore, coincide con quello esistente. OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA Art. 5.2.3 Distanze - L'osservazione riguarda il comma 2 e il comma 3: comma 2, si propone di eliminare il riferimento all'allineamento con i fabbricati esistenti nel caso di costruzioni in aderenza tra diverse proprietà. È stato modificato specificando che l'allineamento preesistente è il limite massimo ma non obbligatorio quale allineamento verso strada e/o confini OSSERVAZIONE NON ACCOLTA al comma 3, è stato modificato l'art. 5.2.3 comma 3 consentendo anche per gli interrati l'edificazione in aderenza. OSSERVAZIONE ACCOLTA Art. 5.3.1 Edifici a prevalente funzione abitativa Le altezze massime per i differenti tessuti residenziali sono state stabilite sulla base della prevalenza tipologica degli edifici che costituiscono il tessuto medesimo, al fine di indirizzare un armonioso inserimento dei nuovi interventi nel contesto urbano esistente. Ritenuto comunque auspicabile garantire un certo margine per la progettazione di edifici comprensivi di piani sottotetto e/o di piani seminterrati, al fine di incentivare la rigenerazione per sostituzione dell'edificato specie se datato, si è ritenuto di aumentare l'altezza massima degli edifici, differenziandola a seconda dei diversi tessuti OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA Si è valutato di eliminare il limite di pendenza massima per le falde di copertura introdotto per gli edifici residenziali nei tessuti, al fine di consentire una più ampia possibilità di progettazione degli interventi in ambiti che non necessariamente hanno caratteristiche tipologiche consolidate, ma possono presentare anche una svariata stratificazione di tipologie architettoniche differenti, di conseguenza è ammissibile la realizzazione di coperture piane anche per gli edifici residenziali compresi nei tessuti. OSSERVAZIONE ACCOLTA Il dispositivo riguardante la realizzazione delle aperture in falda tipo "velux" riguarda i soli casi di sottotetti non abitabili e pertanto quei

casi nei quali l'altezza dei vani sottostanti non consentono l'utilizzo degli stessi per usi abitativi, né come locali principali né come locali accessori, ma possono essere destinati solo a deposito occasionale o per l'accesso alla copertura per manutenzioni. Per tale motivo è consentita la realizzazione di un solo lucernaio per ciascun sottotetto non abitabile, considerando la singola unità immobiliare e non il singolo vano, ritenuta sufficiente la ventilazione così garantita. Si conferma pertanto il disposto normativo.

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA. Dimensione degli alloggi - Il dispositivo che stabilisce una dimensione minima degli alloggi in termini di S.T., è finalizzato a garantire un apprezzabile standard qualitativo per il taglio degli alloggi. Si è valutato comunque opportuno ridurre tale parametro minimo fino a 50 mq di S.T., ritenendolo un valore sufficiente a garantire un adeguato livello di qualità per la fruibilità e vivibilità degli alloggi. Si evidenzia che il Regolamento edilizio prevede già un disposto normativo che regola la percentuale massima di realizzazione di alloggi di piccolo taglio rispetto al totale, per edificio. ALLA LUCE DI QUANTO SOPRA ESPOSTO SI RITIENE L'OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA. RIE La modalità di valutazione del parametro viene rivista, intervenendo sui parametri di calcolo (coefficienti di deflusso) e prevedendo possibilità di deroghe per gli interventi sull'esistente. SI RITIENE L'OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA. II. CITTA' DA QUALIFICARE E' stata corretta la numerazione OSSERVAZIONE ACCOLTA Con riferimento alla modifica delle altezze massime dei fabbricati nei vari tessuti, vista la modifica dell'art. 5.3.1 si ritiene che il riferimento per la realizzazione del nuovo fabbricato debba essere l'altezza massima e non il numero dei piani che è puramente indicativo. Art. 5.8.1 Città giardino H massima \leq 7,50 mt. o quella esistente; Art. 5.8.2 Tessuti identitari pianificati H massima \leq 11,00 mt. o quella esistente; Art. 5.8.3 Tessuti residenziali a bassa densità H massima \leq 7,50 mt. o quella esistente; Art. 5.8.4 Tessuti residenziali a media densità H massima \leq 14,00 mt. o quella esistente; Art. 5.8.5 Tessuti residenziali ad alta densità H massima \leq 22,80 mt. o quella esistente; L'OSSERVAZIONE SI RITIENE PARZIALMENTE ACCOLTA

CITTA' PUBBLICA Art.6.2 La Norma fa riferimento Regolamento Edilizio che ad oggi è stato assunto solo in bozza, la stesura completa verrà fatta all'adozione dello strumento urbanistico. Tale osservazione viene valutata NON PERTINENTE I. Art. 6.5 Parcheggi pubblici e parcheggi privati. E' stato modificato il comma 6 dell'art. 6.5 consentendo la realizzazione degli interrati anche fuori dalla sagoma dell'edificio, nel rispetto del RIE. Art. 5.5.1 Parcheggi requisiti dimensionali è stata corretta la numerazione progressiva dell'articolo ora 6.5.1. OSSERVAZIONE ACCOLTA Art. 5.5.1 comma 2 Il comma 2 è stato completante modificato inserendo i requisiti dimensionali, di accesso e fruibilità dei parcheggi privati OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA Art. 6.5.2 Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (Pr1) l'articolo è stato modificato consentendo la realizzazione dei posti auto privati anche nell'area di pertinenza ed è stata inserita la possibilità di realizzare autorimesse interrato che non verranno computate nel volume del fabbricato. OSSERVAZIONE ACCOLTA

TERRITORIO RURALE Art. 7.2 ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO RURALE Art. 7.3 CONDIZIONI DI INSEDIAMENTO Art. 7.3.1 comma 3 Ritenendo che concorrano alla formazione della SAU tutti i terreni facenti parte dell'organizzazione dell'azienda agricola all'interno del territorio comunale, non è stato volutamente inserito un parametro di distanza tra i vari poderi. OSSERVAZIONE NON ACCOLTA Art. 7.6 INTERVENTI EDILIZI NON CONNESSI ALL'AZIENDA AGRICOLA Art. 7.6.2 Per gli edifici con funzione abitativa è ammesso il recupero con interventi di demolizione e ricostruzione con modifiche planivolumetriche e dell'area di sedime a parità di St, oltre agli interventi di ristrutturazione come definita dalle norme statali e regionali, ovvero la demolizione e ricostruzione nel limite del Volume esistente, rimanendo all'interno della corte rurale o comunque in adiacenza dell'edificio esistente demolito (resta salvo quanto previsto per gli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D.Lgs.42/2004 o per gli edifici di interesse storico-testimoniale individuati dal PUG). OSSERVAZIONE NON ACCOLTA Art. 7.6.3 - In considerazione degli indirizzi dettati dalla L.R. 24/2017 (art. 36), al fine di evitare l'abbandono di manufatti che per tipologia e dimensioni risultino compatibili con funzioni abitative più che con quelle per la produzione agricola, si è ritenuto opportuno ampliare le possibilità di recupero di tali edifici, ammettendo pertanto anche l'intervento di ristrutturazione edilizia come definita dalle normative vigenti, e pertanto anche la demolizione e ricostruzione nel limite della volumetria esistente e della St esistente. OSSERVAZIONE ACCOLTA Si precisa inoltre che, ancorché non oggetto di specifica osservazione, ma riportata nella parte generale come evidenziazione delle differenze tra le NTD del PRG 2000 e le Norme del PUG, per favorire l'integrazione sociale e i diritti delle persone con disabilità certificate è stata prevista la possibilità, con la modifica degli artt. 5.3.1 comma 1 e 7.6.2 comma 3 delle Norme, dell'adeguamento funzionale degli edifici residenziali esistenti anche nel territorio rurale, con

la sola esclusione del Centro Storico, mediante la realizzazione di un ampliamento una tantum di mq 50 di St in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi.

Esito

Parzialmente Accolta

Codice criterio

T1,T2,TR1,TR2

Elaborati modificati

Norme

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

370

Protocollo

Comune: Montiano

N: 2021/3037 data: 28-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: MONTIANO

Indirizzo: generale

Identificato al Catasto:

Oggetto osservazione

Normativa Tessuti, Normativa Territorio Rurale

Sintesi della richiesta

La presente osservazione è stata presentata congiuntamente dagli Ordini degli Architetti, degli Ingegneri, e dal Collegio dei Geometri della Provincia di Forlì-Cesena. L'osservazione è molto articolata, riguarda diversi aspetti delle Norme del PUG che qui vengono sinteticamente elencati:

Art. 1.4 ELABORATI COSTITUTIVI DEL PUG

Si invita l'amministrazione a considerare l'opportunità di introdurre solo dei richiami a suddetta normativa (come ad esempio si è fatto nel caso del PSRI dell'ex Autorità di Bacino dei fiumi Romagnoli (oggi AIPO)), conferendo la dovuta agevolazione allo strumento proposto, nel caso in cui tali strumenti sovra ordinati siano soggetti a varianti, modifiche che non potrebbero essere recepite immediatamente dal PUG.

Art. 4.2.5 Qualificazione ambientale e paesaggistica del territorio rurale

Al punto 1 si propone di introdurre la precisazione che, fermo restando il riferimento di pari Superficie coperta, il parametro per il trasferimento della parte edificata sia la Superficie totale (St).

Art. 5.2.1 Disciplina degli interventi edilizi

Si propone di eliminare le due sottocategorie della lettera f), riconducendo l'intervento di ristrutturazione edilizia come da definizione DPR n.380 /2001 e L.R. n.15/2013.

Art. 5.2.2 Lotti minimi

In riferimento alla rigenerazione urbana con edifici esistenti, si propone di ridurre il lotto minimo, ad esempio: - lotto minimo per le funzioni a abitative: = mq 250 - lotto minimo per le altre funzioni: = mq 500.

Art. 5.2.3 Distanze

In riferimento al punto 2, si propone semplicemente di eliminare tale restrizione, ovvero: =E' ammessa l'edificazione in adiacenza, in accordo tra confinanti;

In riferimento al punto 3, nel proposito di incentivare una rigenerazione che possa coinvolgere e rendere possibili interventi tra più soggetti confinanti, così come è possibile realizzare l'edificazione in adiacenza, a norma di codice civile, a seguito di progetto unitario tra confinanti, in modo del tutto lineare si propone che lo stesso sia possibile per le parti interrato, ovvero: "Fatte salve le distanze minime sopra riportate, è ammessa l'edificazione in adiacenza, in accordo tra confinanti.

Art.5.3 DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI EDIFICI REGOLE

Art. 5.3.1 Edifici a prevalente funzione abitativa

Si propone di adeguare le altezze ai massimi standard raggiungibili, ovvero: H (altezza dell'edificio) quella indicata, per la funzione abitativa, nel relativo tessuto: 1-2 piani fuori terra: H massima =m. 8,00 3 piani fuori terra: H massima =m. 11,50 4 piani fuori terra: H massima = m. 15,00 Per altezze maggiori l'incremento è di m. 3,50 a piano. Tali altezze sono incrementate di m. 1,00 qualora al piano terra siano realizzati esercizi commerciali di vicinato.

In riferimento alla limitazione generalizzata delle pendenze in falda, semplicemente si propone di eliminare tale limitazione.

Se limitazioni si intendono porre in relazione ai sottotetti non abitabili, si propone di esplicitare un parametro di rapporto aereo illuminante limitante, ad esempio 1/16, che di per sé chiaramente distingue i rapporti aereo illuminanti necessari per locali ad uso abitativo, garantendone la condizione di salubrità e igiene del sottotetto stesso, nonché la possibilità di intervenire con pozzi di luce a favore dei vani sottostanti il sottotetto, siano essi di qualunque forma geometrica, asole incluse.

Dimensione degli alloggi

si propone di confermare la limitazione di superfici attuali di mq.28 e di mq.38 previste dal regolamento edilizio del PRG 2000, equiparandole al parametro di St e/o di differenziarlo fra i Comuni di Cesena e Montiano se le necessità sono differenti fra gli stessi.

Osservazione: R.I.E. (Riduzione Impatto Edilizio).

Si suggerisce di disporre di diminuire l'impatto edilizio preesistente - migliorandone il coefficiente RIE preesistente, senza necessariamente raggiungere un livello prefissato come ora deciso. In particolare quando si tratta di ristrutturazione edilizia si propone di riformulare la regola con:

Ristrutturazione edilizia f) conservativa $RIE_{post-operam} > RIE_{ante-operam}$

Ristrutturazione edilizia f) ricostruttiva $RIE_{post-operam} > RIE_{ante-operam}$

Eventualmente qualora l'intenzione dell'amministrazione sia quella di differenziare la prima casistica dalla seconda si suggerisce di inserire che, in caso di ristrutturazione edilizia ricostruttiva qualora lo stato ante-operam sia identificato da un indicatore < 2.5 , a seguito dell'intervento di miglioramento, il coefficiente RIE di partenza deve essere incrementato di un valore comunque non minore di 0.1

In aggiunta occorre rivedere il limite introdotto per la nuova costruzione g) perché per raggiungere il livello stabilito di $RIE = 4$, appare molto difficile.

II. CITTA' DA QUALIFICARE

5.7 Obiettivi generali

Si propone la semplice correzione grafica della numerazione, riportando la sequenza numerica corretta

In riferimento alle altezze, H dell'edificio si propone, di verificare l'altezza del fabbricato alla luce dei correttivi indicati al punto 5.3.1 . Inoltre, nello specifico, si chiede che in caso di edificio esistente con altezza superiore, venga introdotta anche la possibilità di poter realizzare il medesimo numero di piani, ovvero:

Art. 5.8.1 Città giardino H (altezza dell'edificio) = m. 8,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore), o a quella corrispondente al numero dei piani esistenti, al fine di garantire il massimo standard qualitativo.

Art. 5.8.2 Tessuti identitari pianificati Proposta: H (altezza dell'edificio) =a quella dell'edificio esistente (se superiore), o a quella corrispondente al numero dei piani esistenti, al fine di garantire il massimo standard qualitativo. Inoltre, nei lotti liberi interventi di nuova costruzione g per le funzioni insediabili con: H (altezza

dell'edificio) = m. 11,50 Anziché l'altezza proposta a m.10,00, ovvero i tre piani con basso standard qualitativo.

Art. 5.8.3 Tessuti residenziali a bassa densità H (altezza dell'edificio) = m. 8,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore), o a quella corrispondente al numero dei piani esistenti, al fine di garantire il massimo standard qualitativo.

Art. 5.8.4 Tessuti residenziali a media densità H (altezza dell'edificio) = m. 15,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore), o a quella corrispondente al numero dei piani esistenti, al fine di garantire il massimo standard qualitativo.

Art. 5.8.5 Tessuti residenziali ad alta densità H (altezza dell'edificio) = m. 28,50 o quella dell'edificio esistente (se superiore), o a quella corrispondente al numero dei piani esistenti, al fine di garantire il massimo standard qualitativo.

Tali altezze sono incrementate di m. 1,00 qualora al piano terra siano realizzati esercizi commerciali di vicinato.

PARTE VI : CITTA' PUBBLICA

I OBIETTIVI

Art.6.2 La Norma vigente al Punto 3, cita: "Schemi tipologici, caratteristiche costruttive e requisiti minimi delle dotazioni sono indicate nel regolamento edilizio." Ad oggi il Regolamento edilizio è visibile solo in "stralcio", incompleto e quindi non valutabile nella sua completezza. Gli stessi schemi tipologici cui si fa qui riferimento, non sono rappresentati.

II. ARTICOLAZIONE

Art. 6.5 Parcheggi pubblici e parcheggi privati

Art. 5.5.1 Parcheggi requisiti dimensionali

Si propone la semplice correzione grafica della numerazione, riportando la sequenza numerica corretta.

Si propone che la realizzazione/individuazione dei posti auto pertinenziali possa essere reperito anche semplicemente all'interno del lotto di proprietà eliminando la prescrizione "in forma di autorimesse chiuse entro la sagoma dell'edificio.

Art. 6.5.2 Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (Pr1)

Si propone la modifica dei punti 5 e 6 nel seguente modo:

5. I parcheggi pertinenziali (Pr1) sono localizzati nella stessa proprietà che contiene le unità di cui sono pertinenza; possono, nei casi specificatamente indicati dalle norme, essere localizzati in un'altra unità edilizia o in un parcheggio in struttura posti nelle vicinanze, purché permanentemente asserviti alla funzione di parcheggio pertenziale con trascrizione catastale, ivi comprese le aree di proprietà comunale da assoggettare al regime di cui all'art. 9, comma 4, della L. 122/1989

6. La realizzazione di posti auto pertinenziali (Pr1) interrati per la funzione abitativa a1 è esclusa dal calcolo della St.

II. TERRITORIO RURALE

Art. 7.2 ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

Art. 7.3 CONDIZIONI DI INSEDIAMENTO

Art. 7.3.1 Disposizioni comuni per gli interventi edilizi relativi all'azienda agricola

Si propone di individuare una distanza di riferimento chiaro; considerando che si sta trattando di aziende agricole, un riferimento congruo potrebbe essere 10 km. ovvero: ÷

Art. 7.6 INTERVENTI EDILIZI NON CONNESSI ALL'AZIENDA AGRICOLA

Art. 7.6.2 Edifici con funzione abitativa

Limiti e condizioni della demolizione e ricostruzione con modifica dell'esistente: si chiede di eliminare il riferimento alla St lasciando solo il riferimento al Volume;

Art. 7.6.3 Edifici dismessi dalla originaria funzione abitativa agricola

Si propone di modificare l'articolo eliminando il termine "conservativi" per consentire anche la ristrutturazione tramite demolizione e ricostruzione.

Si precisa inoltre che, ancorché non è oggetto di osservazione puntuale, nella parte introduttiva si fa riferimento alle differenze riscontrate tra il PRG vigente e il PUG assunto rilevando la mancanza di una norma simile all'art. 33.08 delle NdA che consenta l'adeguamento funzionale una tantum di 50 mq. per gli edifici esistenti nel caso in cui all'interno del nucleo familiare ci sia un portatore di handicap certificato.

Valutazione

La presente osservazione è stata presentata congiuntamente dagli Ordini degli Architetti, degli Ingegneri, e dal Collegio dei Geometri della Provincia di Forlì-Cesena. L'osservazione è molto articolata, riguarda diversi aspetti delle Norme del PUG che qui vengono sinteticamente controdedotti:

Art. 1.4 ELABORATI COSTITUTIVI DEL PUG si chiede di introdurre solo dei richiami alla normativa sovraordinata PTCP; OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

Art. 4.2.5 Si propone di introdurre la precisazione che, fermo restando il riferimento di pari Superficie coperta, il parametro per il trasferimento della parte edificata sia la Superficie totale (St). Utilizzare il parametro della St invece della Sup. coperta sarebbe in contrasto con l'art.36 della LR 24/2017 - OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

Art. 5.2.1 Disciplina degli interventi edilizi - si propone di eliminare le due sottocategorie della lettera f), riconducendo l'intervento di ristrutturazione edilizia come da definizione DPR n.380 /2001 e L.R. n.15/2013. E' stato modificato l'art. 5.2.1. eliminando la distinzione tra ristrutturazione conservativa e ricostruttiva, OSSERVAZIONE ACCOLTA

Art. 5.2.2 Lotti minimi - In riferimento alla rigenerazione urbana con edifici esistenti, si propone di ridurre il lotto minimo, ad esempio: - lotto minimo per le funzioni a abitative: =mq 250 - lotto minimo per le altre funzioni: =mq 500. E' stato modificato l'art. 5.2.2 inserendo al comma 1

1. I lotti inedificati presenti nei tessuti urbani, qualora frazionati dopo la data di assunzione del PUG, possono essere oggetto di interventi di nuova costruzione qualora raggiungano la seguente dimensione minima:

lotto minimo per le funzioni a abitative: = mq 500

lotto minimo per le altre funzioni: = mq 1.000

negli interventi di rigenerazione urbana il lotto minimo, se inferiore, coincide con quello esistente.

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Art. 5.2.3 Distanze - L'osservazione riguarda il comma 2 e il comma 3:

comma 2, si propone di eliminare il riferimento all'allineamento con i fabbricati esistenti nel caso di costruzioni in aderenza tra diverse proprietà. E' stato modificato specificando che l'allineamento preesistente è il limite massimo ma non obbligatorio quale allineamento verso strada e/o confini
OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

al comma 3, è stato modificato l'art. 5.2.3 comma 3 consentendo anche per gli interrati l'edificazione in aderenza. OSSERVAZIONE ACCOLTA

Art. 5.3.1 Edifici a prevalente funzione abitativa

Le altezze massime per i differenti tessuti residenziali sono state stabilite sulla base della prevalenza tipologica degli edifici che costituiscono il tessuto medesimo, al fine di indirizzare un armonioso inserimento dei nuovi interventi nel contesto urbano esistente. Ritenuto comunque auspicabile garantire un certo margine per la progettazione di edifici comprensivi di piani sottotetto e/o di piani seminterrati, al fine di incentivare la rigenerazione per sostituzione dell'edificato specie se datato, si è ritenuto di aumentare l'altezza massima degli edifici, differenziandola a seconda dei diversi tessuti OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Si è valutato di eliminare il limite di pendenza massima per le falde di copertura introdotto per gli edifici residenziali nei tessuti, al fine di consentire una più ampia possibilità di progettazione degli interventi in ambiti che non necessariamente hanno caratteristiche tipologiche consolidate, ma possono presentare anche una svariata stratificazione di tipologie architettoniche differenti, di conseguenza è ammissibile la realizzazione di coperture piane anche per gli edifici residenziali compresi nei tessuti. OSSERVAZIONE ACCOLTA

Il dispositivo riguardante la realizzazione delle aperture in falda tipo "velux" riguarda i soli casi di sottotetti non abitabili e pertanto quei casi nei quali l'altezza dei vani sottostanti non consentono l'utilizzo degli stessi per usi abitativi, né come locali principali né come locali accessori, ma possono essere destinati solo a deposito occasionale o per l'accesso alla copertura per manutenzioni. Per tale motivo è consentita la realizzazione di un solo lucernaio per ciascun sottotetto non abitabile, considerando la singola unità immobiliare e non il singolo vano, ritenuta sufficiente la ventilazione così garantita. Si conferma pertanto il disposto normativo. OSSERVAZIONE NON ACCOLTA.

Dimensione degli alloggi - Il dispositivo che stabilisce una dimensione minima degli alloggi in termini di S.T., è finalizzato a garantire un apprezzabile standard qualitativo per il taglio degli alloggi. Si è valutato comunque opportuno ridurre tale parametro minimo fino a 50 mq di S.T., ritenendolo un valore sufficiente a garantire un adeguato livello di qualità per la fruibilità e vivibilità degli alloggi. Si evidenzia che il Regolamento edilizio prevede già un disposto normativo che regola la percentuale massima di realizzazione di alloggi di piccolo taglio rispetto al totale, per edificio. ALLA LUCE DI QUANTO SOPRA ESPOSTO SI RITIENE L'OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA.

RIE La modalità di valutazione del parametro viene rivista, intervenendo sui parametri di calcolo (coefficienti di deflusso) e prevedendo possibilità di deroghe per gli interventi sull'esistente. SI RITIENE L'OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA.

II. CITTA' DA QUALIFICARE

E' stata corretta la numerazione OSSERVAZIONE ACCOLTA

Con riferimento alla modifica delle altezze massime dei fabbricati nei vari tessuti, vista la modifica dell'art. 5.3.1 si ritiene che il riferimento per la realizzazione del nuovo fabbricato debba essere l'altezza massima e non il numero dei piani che è puramente indicativo.

Art. 5.8.1 Città giardino H massima = 7,50 mt. o quella esistente;

Art. 5.8.2 Tessuti identitari pianificati H massima = 11,00 mt. o quella esistente;

Art. 5.8.3 Tessuti residenziali a bassa densità H massima = 7,50 mt. o quella esistente;

Art. 5.8.4 Tessuti residenziali a media densità H massima = 14,00 mt. o quella esistente;

Art. 5.8.5 Tessuti residenziali ad alta densità H massima = 22,80 mt. o quella esistente;

L'OSSERVAZIONE SI RITIENE PARZIALMENTE ACCOLTA

CITTA' PUBBLICA

Art.6.2 La Norma fa riferimento Regolamento Edilizio che ad oggi è stato assunto solo in bozza, la stesura completa verrà fatta all'adozione dello strumento urbanistico. Tale osservazione viene valutata NON PERTINENTE

I.

Art. 6.5 Parcheggi pubblici e parcheggi privati.

E' stato modificato il comma 6 dell'art. 6.5 consentendo la realizzazione degli interrati anche fuori dalla sagoma dell'edificio, nel rispetto del RIE.

Art. 5.5.1 Parcheggi requisiti dimensionali è stata corretta la numerazione progressiva dell'articolo ora
6.5.1. OSSERVAZIONE ACCOLTA

Art. 5.5.1 comma 2 Il comma 2 è stato completante modificato inserendo i requisiti dimensionali, di accesso e fruibilità dei parcheggi privati OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Art. 6.5.2 Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (Pr1) l'articolo è stato modificato consentendo la realizzazione dei posti auto privati anche nell'area di pertinenza ed è stata inserita la possibilità di realizzare autorimesse interrate che non verranno computate nel volume del fabbricato. OSSERVAZIONE ACCOLTA

TERRITORIO RURALE

Art. 7.2 ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

Art. 7.3 CONDIZIONI DI INSEDIAMENTO Art. 7.3.1 comma 3 Ritenendo che concorrano alla formazione della SAU tutti i terreni facenti parte dell'organizzazione dell'azienda agricola all'interno del territorio comunale, non è stato volutamente inserito un parametro di distanza tra i vari poderi. OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

Art. 7.6 INTERVENTI EDILIZI NON CONNESSI ALL'AZIENDA AGRICOLA

Art. 7.6.2 Per gli edifici con funzione abitativa è ammesso il recupero con interventi di demolizione e ricostruzione con modifiche planivolumetriche e dell'area di sedime a parità di St, oltre agli interventi di ristrutturazione come definita dalle norme statali e regionali, ovvero la demolizione e ricostruzione nel limite del Volume esistente, rimanendo all'interno della corte rurale o comunque in adiacenza dell'edificio esistente demolito (resta salvo quanto previsto per gli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D.Lgs.42/2004 o per gli edifici di interesse storico-testimoniale individuati dal PUG). OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

Art. 7.6.3 - In considerazione degli indirizzi dettati dalla L.R. 24/2017 (art. 36), al fine di evitare l'abbandono di manufatti che per tipologia e dimensioni risultino compatibili con funzioni abitative più che con quelle per la produzione agricola, si è ritenuto opportuno ampliare le possibilità di recupero di tali edifici, ammettendo pertanto anche l'intervento di ristrutturazione edilizia come definita dalle normative vigenti, e pertanto anche la demolizione e ricostruzione nel limite della volumetria esistente e della St esistente. OSSERVAZIONE ACCOLTA

Si precisa inoltre che, ancorché non oggetto di specifica osservazione, ma riportata nella parte generale come evidenziazione delle differenze tra le NTD del PRG 2000 e le Norme del PUG, per favorire l'integrazione sociale e i diritti delle persone con disabilità certificate è stata prevista la possibilità, con la modifica degli artt. 5.3.1 comma 1 e 7.6.2 comma 3 delle Norme, dell'adeguamento funzionale degli edifici residenziali esistenti anche nel territorio rurale, con la sola esclusione del Centro Storico, mediante la realizzazione di un ampliamento un tantum di mq 50 di St in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi

Esito

Parzialmente Accolta

Codice criterio

T1,T2,TR1,TR2

Elaborati modificati

Norme

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

371

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/186570 data: 28-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: generale

Identificato al Catasto:

Oggetto osservazione

Proposte e/o considerazioni non riferite ad elaborati del piano

Sintesi della richiesta

Non si tratta di una vera e propria osservazione bensì di indicazioni riguardanti la verifica del sistema delle reti con il soggetto gestore (HERA) - estendendo il confronto con Romagna Acque - e l'approfondimento dei punti di forza e di debolezza

Valutazione

Si prende atto dei suggerimenti per la fase gestionale

Esito

Accolta

Codice criterio

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

372

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/184178 data: 23-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Celincordia 2879

Identificato al Catasto: Foglio: 193 Part: 11

Oggetto osservazione

Cartografia Edifici vincolati Urbani e Rurali

Sintesi della richiesta

Richiesta svincolo edificio rurale in Via Celincordia , scheda 396. Cfr Oss. 144-doppia

Valutazione

L'edificio è in precario stato di stabilità, tenuto insieme da catene per evitare il collasso. Accoglibile in considerazione delle difficoltà tecniche di mettere in atto interventi conservativi

Esito

Accolta

Codice criterio

VUR3

Elaborati modificati

Tavola della Trasformabilità T 1.2, Scheda edificio vincolato n. 396, elaborato T 3 5a

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

373

Protocollo

Comune: Montiano

N: 2022/1 data: 03-01-2022

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: //

Identificato al Catasto:

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Integrazione alle osservazioni 313, 314, 364, 365. Si aggiunge un elenco di residenti in Via Camisano e in via Cervese richiedenti il tessuto Residenziale.

Valutazione

La definizione dei tessuti è stata operata con riferimento alla prevalenza nell'ambito di riferimento. La residenza oggetto di osservazione è inserita in un Tessuto Produttivo che non appare opportuno frazionare, anche al fine di evitare che i tessuti vengano a configurarsi come zone urbanistiche individuate con riferimento alle destinazioni in atto, in contrasto con la LR24/2017. Non accoglibile.

Esito

Non Accolta

Codice criterio

T4

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

374

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/186297 data: 28-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: Via Chiesa di Tipano

Identificato al Catasto: Foglio: 144 Part: 389, 394, 453, 503

Oggetto osservazione

Normativa Tessuti

Sintesi della richiesta

OSSERVAZIONE PERVENUTA FUORI TERMINE - Viene integrata documentazione relativa all'osservazione n. 350 - di seguito riportata

n.350

L'osservazione con riferimento l'art. 5.2.2 delle Norme chiede che venga ridotta la dimensione minima del lotto per gli interventi di nuova costruzione per le funzioni abitative prevista pari a 500mq.

Valutazione

Osservazione n. 350

L'art. 5.2.2 è stato modificato specificando che, la dimensione minima di 500 mq. per gli interventi di nuova costruzione di edifici residenziali, è richiesta unicamente per i lotti frazionati successivamente alla data di assunzione del PUG. Osservazione accoglibile

Esito

Accolta

Codice criterio

T1

Elaborati modificati

Norme

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

375

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/187052 data: 29-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Cervese 1701

Identificato al Catasto: Foglio: 83 Part:
1141,1142,1143,1147,1151,684,325,1145,1097,2296,1157,
1134,1154,1156

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Integrazione alla osservazione 320 per rettifica errore foglio catastale.
vedi oss. 320

Valutazione

Vedi Osservazione 320

Esito

Codice criterio

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

376

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/18947 **data:** 09-02-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Torre in San Carlo 475

Identificato al Catasto: Foglio: 12 B Part: 106, 133, 151, 259, 261, 263, 265, 282, 283, 284

Oggetto osservazione

Cartografia Attività Produttive extra agricole in territorio rurale

Sintesi della richiesta

Integrazione osservazione 132.

Richiesta esclusione della ditta dalle schede di attività incongrue, all. B3 QC

Valutazione

Vedi Osservazione 132

Esito

Codice criterio

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

377

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/180114 data: 16-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Montessori

Identificato al Catasto: Foglio: 150 Part: 210

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Richiesta di cambio da Tessuto residenziale a bassa densità a Tessuto residenziale a media densità.

Valutazione

La definizione dei tessuti è stata operata con riferimento alla prevalenza nell'ambito di riferimento. La residenza oggetto di osservazione è inserita in un Tessuto a bassa densità tenendo conto delle caratteristiche insediative. Il riferimento al previgente strumento urbanistico appare non idoneo a motivare una eventuale modifica in quanto fra PRG e PUG molto diversi sono i principi per la lettura e la conseguente disciplina dei tessuti della città consolidata. Non accoglibile.

Esito

Non Accolta

Codice criterio

T4

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

378

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2022/26916 data: 24-02-2022

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: //

Identificato al Catasto:

Oggetto osservazione

Normativa Territorio Rurale

Sintesi della richiesta

L'osservazione presente è una precisazione all'osservazione n. 280 e riguarda la possibilità di produzioni agricole innovative quali le "produzioni biologiche di animali e di alghe marine dell'acqua, coltura biologica".

Valutazione

Non contiene osservazione ma una precisazione alla n. 280, già risposta in quella sede.

Esito

Non Pertinente

Codice criterio

NP

Elaborati modificati

Nessuno.