PROTOCOLLO SPECIALE OSSERVAZIONE		Protocollo	Data Protocollazione	Oss Pertinente	Oss Non Pertinente	Sintesi	Esito	Motivazione
1	POSTA CERTIFICATA: OSSERVAZIONE PUG CESENA/MONTIANO - VARIANTE SPECIFICA NORMA E DISCIPLINA DI PIANO	Protocollo N.0178069/2025	10/12/2025		NP	Chiede interpretazione dell'art. 6.6.5 e 6.6.2	NA	Il chiarimento della norma non è pertinente alla variante
2	POSTA CERTIFICATA: OSSERVAZIONE AL PUG CESENA - TERRENO DI SETTECROCIARI	Protocollo N.0178223/2025	11/12/2025	P		Chiede che la possibilità di recupero introdotta dall'articolo 6.6.6 c5 per gli edifici a originaria funzione produttiva in territorio rurale periurbano, possa essere estesa anche ai fabbricati in territorio rurale di pianura e per le destinazioni logistiche e a piazzale	NA	La proposta di inserimento del nuovo comma 5 dell'art.6.6.6 è stata ritenuta NON CONFORME alla Variante semplificata di cui all'art.28 della LR 15/2013
3	POSTA CERTIFICATA: OSSERVAZIONE AL PUG CESENA - TERRENO DI SAN CARLO	Protocollo N.0178224/2025	11/12/2025	P		trattasi di un lotto (fg. 2 p.lla 487) interno ad un PIP C13 in corso di attuazione a San Carlo di Cesena; si chiede se vi sia la possibilità di realizzare nel lotto un piazzale di sosta e manovra degli automezzi dell'attività Trasporto Merci per conto terzi. Chiede di inserire nell'articolo 4.14 la casistica di tale possibilità.	NA	La proposta di modifica dell'art.4.14 è stata ritenuta NON CONFORME alla Variante semplificata di cui all'art.28 della LR 15/2013
4	POSTA CERTIFICATA: MONTALTI-OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE 1/2025 DEL PUG INTERCOMUNALE DI CESENA-MONTIANO	Protocollo N.0180692/2025	16/12/2025		NP	Si chiede la modifica della strategia delle Norme e della Cartografia del CS	NA	La presente variante non ha ad oggetto la modifica della Strategia e della cartografia del PUG
5	POSTA CERTIFICATA: OSSERVAZIONE ALLA VARIANTE PUG, ALL'ATTENZIONE DELL'ING. PAOLA SABBATINI, DIRIGENTE DEL SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO	Protocollo N.0181149/2025	16/12/2025		NP	Chiede modifica del tessuto da agricolo a tessuto a bassa densità	NA	La presente variante non ha ad oggetto la modifica del TU e della destinazione delle aree
6	POSTA CERTIFICATA: OSSERVAZIONE VARIANTE 1/2025 PUG 2021	Protocollo N.0181210/2025	16/12/2025	P		Chiede che lo standard di parcheggio Pr1 di cui alla Tabella 5.4 tabella 7 gruppo funzionale e7, previste in modifica da 1 mq ogni 3,3 mq di St a 1mq ogni 2 mq, venga ulteriormente ridotto .	NA	La proposta di modifica è stata ritenuta NON CONFORME alla Variante semplificata di cui all'art.28 della LR 15/2013
7	POSTA CERTIFICATA: OSSERVAZIONE ALLA VARIANTE AL PUG DELIBERA N. 273 DEL 28 OTTOBRE 2025	Protocollo N.0181582/2025	17/12/2025	P		Chiede che a possibilità dell'articolo 6.6.6 c5 per gli edifici ad originaria funzione produttiva in territorio rurale periurbano, possa essere estesa anche per riconversione a destinazione RSA, aggiungendo tale uso nella Tabella all'articolo 6.4.2 punto d3.	NA	La proposta di inserimento del nuovo comma 5 dell'art.6.6.6 è stata ritenuta NON CONFORME alla Variante semplificata di cui all'art.28 della LR 15/2013
8	POSTA CERTIFICATA: OSSERVAZIONE AL PUG E ISTANZA DI AVVIO DI ACCORDO URBANISTICO	Protocollo N.0181673/2025 e Protocollo Montiano N.0004138/2025	17/12/2025 18/12/2025		NP	Chiede revisione del vincolo cimiteriale e l'attivazione di accordo art.11 L.241/1990	NA	La revisione/modifica cartografica non attiene la presente variante

PROTOCOLLO SPECIALE OSSERVAZIONE		Protocollo	Data Protocollazione	Oss Pertinente	Oss Non Pertinente	Sintesi	Esito	Motivazione
9	OSSERVAZIONI ALL'ART. 4.14 DELLE NORME DI DISCIPLINA	Protocollo N.0181885/2025	17/12/2025	P		Chiede di estendere la modifica dell'articolo 4.14 aggiungendo la possibilità di attuare la variante al PUA con PdC convezionato anche nel caso di: 1) modifica del perimetro dei PUA, includendo aree adiencenti anche di diversa destinazione urbanistica; 2) modifica/ampliamento della Se restando invariati gli indici dell'edificazione, le dotazioni e gli standard pubblici e privati, ecc...3) modifica delle altezze dei fabbricati stabilite dalle norme del PUA; 4) acquisizione di aree di prorpietà comunale, destinate a verde pubblico, interposte tra più PUA, con ipotesi di compensazione di altra area a verde pubblico	NA	La proposta di modifica dell'art.4.14 è stata ritenuta NON CONFORME alla Variante semplificata di cui all'art.28 della LR 15/2013
10	POSTA CERTIFICATA: OSSERVAZIONE ALLA VARIANTE AL PUG 2025	Protocollo N.0181966/2025	17/12/2025	P		Chiede di modificare : Art. 5.6 comma 2 punto c) aggiungendo la possibilità della cessione al Comune di aree pari al 20% delle aree di intervento, da destinare a ERP/ERS. Chiede inoltre di eliminare la frase finale inserita nella variante " *per gli interventi in cui la realizzazione di alloggi ERS non è compatibile con l'ambito di intervento".*	NA	La norma prevede che tutti gli interventi di rigenerazione concorrano alla realizzazione dell'ERS in risposta all'emergenza abitativa, tale obbligo corrisponte al 20% della ST realizzata con l'intervento. Nel caso di interventi prevalentemente residenziali l'obbligo si ritiene assolto con la realizzazione di alloggi ERS in misura del 20% della ST realizzata a libero mercato mentre nei casi di intervento non residenziale o interveti in aree che l'amministrazione non ritenga idonee alla realizzazione di ERS, il controvalore da corrispondere in anternativa alla realizzazione degli alloggi è stabilito dalla DG 186/2025 con un valore compreso tra 270 euro/mq e 490 euro/mq in funzione della localizzazione dell'intevento.
11	POSTA CERTIFICATA: OSSERVAZIONE ALLA VARIANTE AL PIANO URBANISTICO GENERALE PUG	Protocollo N.0182270/2025	18/12/2025	P		Chiede di modificare l'articolo 4.14 comma 3, ritenendo superato il limite minimo di superficie fondiaria per la nuova edificazione; in subordine chiede di modificare l'articolo 4.2.2 inserendo un nuovo comma, per escludere l'obbligo del rispetto del lotto minimo, per i PUA non edificati alla scadenza delle convenzioni urbanistiche	NA	La proposta di modifica dell'art.4.14 è stata ritenuta NON CONFORME alla Variante semplificata di cui all'art.28 della LR 15/2013
12	POSTA CERTIFICATA: OSSERVAZIONE AL PUG	Protocollo N.0182405/2025	18/12/2025		NP	Chiede la modifica del perimetro del TU per trasformare in Città Giardino una porzione di territorio rurale	NA	Modifica cartografica non prevista nella presente variante
13	POSTA CERTIFICATA: IMMOBILIARE PISIGNANO S.R.L. (OSSERVAZIONI)	Protocollo N.0182526/2025 e Protocollo Montiano N.0004226/2025	Cesena: 18/12/2025 Montiano: 23/12/2025 (ma pervenuta il 18/12/2025)	P		Chiede la soppressione/modifica dell'articolo 6.6.6, per le attività connesse all'autotrasporto delle merci e della logistica, nella parte *"...alla cessazione dell'attività non è ammesso il riavvio della stessa in capo ad un'altra ditta" (* Ricorso pendente TAR n. 395/2023)	NA	L'attività di logistica sia essa di natura produttiva (c7) o commerciale (e7) non è compatibile e quindi ammessa nel territorio rurale (vedi tabella usi ammessi art. 6.4.2)
14	POSTA CERTIFICATA: MEKACHER ALI' (OSSERVAZIONI)	Protocollo N.0182533/2025 e Protocollo Montiano N.0004227/2025	Cesena.18/12/2025 Montiano: 23/12/2025 (ma pervenuta il 18/12/2025)	P		Chiede la soppressione/modifica dell'articolo 6.6.6, per le attività connesse all'autotrasporto delle merci e della logistica, nella parte *"...alla cessazione dell'attività non è ammesso il riavvio della stessa in capo ad un'altra ditta" (* Ricorso pendente TAR n. 386/2023)	NA	L'attività di logistica sia essa di natura produttiva (c7) o commerciale (e7) non è compatibile e quindi ammessa nel territorio rurale (vedi tabella usi ammessi art. 6.4.2)

PROTOCOLLO SPECIALE OSSERVAZIONE		Protocollo	Data Protocollazione	Oss Pertinente	Oss Non Pertinente	Sintesi	Esito	Motivazione
15	OSSERVAZIONI ALL'ADOZIONE VARIANTE SPECIFICA AL PIANO URBANISTICO GENERALE PUG	Protocollo N.0182573/2025	18/12/2025	/	NP	Chiede eliminazione del vincolo storico testimoniale nel fabbricato di chui alla Scheda n.119	NA	Revisione di vincolo storico testimoniale non possibile con la presente variante
16	POSTA CERTIFICATA: OSSERVAZIONE VARIANTE SPECIFICA AL PIANO_RUSCELLI-LANZONI	Protocollo N.0182615/2025	18/12/2025	/	NP	Chiede eliminazione del vincolo storico testimoniale nel fabbricato di chui alla Scheda n.669	NA	Revisione di vincolo storico testimoniale non possibile con la presente variante
17	POSTA CERTIFICATA: ANGELI FRANCO, ANGELI MARIA GRAZIA E ANGELI SILVIA (OSSERVAZIONI)	Protocollo N.0182619/2025 e Protocollo Montiano N.0004228/2025	Cesena:18/12/2025 Montiano: 23/12/2025 (ma pervenuta il 18/12/2025)	/	NP	Chiede la modifica del perimetro del TU per trasformare in Città Giardino/Tessuto a bassa densità una porzione di territorio rurale	NA	Modifica cartografica non prevista nella presente variante
18	POSTA CERTIFICATA: QUESITO DA PARTE DELLE ASSOCIAZIONI DI CATEGORIA PER LA REVISIONE DEL PUG	Protocollo N.0182624/2025	18/12/2025	P		Si chiede di escludere l'obbligo delle dotazioni di parcheggi pubblici (P2), nel caso di cambio d'uso, con aumento di carico urbanistico, di edifici in Centro Storico	NA	Al fine di incentivare la rigenerazione urbana e il riuso del patrimonio edilizio esistente, con l'intento di agevolare anche economicamente l'insediamento delle attività nel centro storico di Cesena e nei centri storici minori, con la recente DG n.7 del 20.01.2026, sono stati ridotti gli importi delle monetizzazioni di P2 e V in Centro Storico.
19	POSTA CERTIFICATA: OSSERVAZIONE PUG_VITROPLANT ITALIA SRL SOCIETÀ AGRICOLA	Protocollo N.0182649/2025	18/12/2025	P		Chiede di consentire la realizzazione di serre agricole anche nei tessuti produttivi, come quello in cui ricade l'azienda Vitroplant, senza dover considerare tali manufatti (serre) alla stregua di capannoni produttivi,con aggravio di oneri e standard.	NA	Nei tessuti produttivi e commerciali di cui agli artt.4.9, 4.9.1, 4.9.2 e 4.9.3 non sono ammesse le funzioni rurali (f) pertanto la realizzazione di serre di tipo agricolo (f2/5) sarebbe in contrasto con lo strumento urbanistico vigente. Non è comunque esclusa la possibilità di realizzare serre di tipo industriale (c9)
20	POSTA CERTIFICATA: OSSERVAZIONI PUG	Protocollo N.0182653/2025	19/12/2025	P		Chiede la possibilità di aggiungere la destinazione d'uso c4 (magazzini e depositi) all'interno del territorio dei "tessuti da integrare" (4.13.4).	NA	La Strategia del PUG (art.5.2.8) prevede la rigenerazione e valorizzazione delle aree individuate come "Tessuti da integrare" pertanto non si ritiene che l'inserimento della destinazione "magazzini e depositi" (c4) favorisca gli obiettivi del PUG
21	POSTA CERTIFICATA: OSSERVAZIONE ALLA VARIANTE AL PIANO URBANISTICO GENERALE PUG	Protocollo N.0182654/2025	18/12/2025	P		Chiede di specificare l'articolo 4.14 chiarendo che i contributi, gli oneri di urbanizzazione, le cessioni e le dotazioni territoriali contenuti " nelle regole del PUG", possono essere prestati detraendo quanto già versato, eseguito/ceduto in esecuzione del PUA.	NA	La proposta di modifica dell'art.4.14 è stata ritenuta NON CONFORME alla Variante semplificata di cui all'art.28 della LR 15/2013
22	POSTA CERTIFICATA: OSSERVAZIONE ALLA VARIANTE AL PIANO URBANISTICO GENERALE PUG	Protocollo N.0182743/2025	18/12/2025	P		Chiede di specificare l'articolo 4.14 chiarendo che i contributi, gli oneri di urbanizzazione, le cessioni e le dotazioni territoriali contenuti " nelle regole del PUG", possono essere prestati detraendo quanto già versato, eseguito/ceduto in esecuzione del PUA.	NA	La proposta di modifica dell'art.4.14 è stata ritenuta NON CONFORME alla Variante semplificata di cui all'art.28 della LR 15/2013
23	POSTA CERTIFICATA: OSSERVAZIONI I VARIANTE PUG	Protocollo N.0182948/2025	18/12/2025	P		Chiede la modifica dell'articolo 6.6.6 comma 5, proponendo la possibilità della demolizione e ricostruzione degli edifici, anzichè della sola riconversione agli usi ammessi...; chiede di prevedere gli usi ammessi della tabella di cui all'art. 6.4.2 comma 1, senza le limitazioni ivi previste per albergo o centro benessere. Chiede di eliminare il vincolo della superficie coperta e dell'altezza dell'edificio	NA	La proposta di inserimento del nuovo comma 5 dell'art.6.6.6 è stata ritenuta NON CONFORME alla Variante semplificata di cui all'art.28 della LR 15/2013

PROTOCOLLO SPECIALE OSSERVAZIONE		Protocollo	Data Protocollazione	Oss Pertinente	Oss Non Pertinente	Sintesi	Esito	Motivazione
24	POSTA CERTIFICATA: OSSERVAZIONE ALLA VARIANTE 01/2025 PUG - POLO TECNOLOGICO SRL	Protocollo N.0183109/2025	19/12/2025	P		chiede di modificare l'articolo 4.13 (CITTà DA RIGENERARE), nella parte in cui cita che: appartiene a questa tipologia l'area produttiva assegnata alla Technogym, sostituindo la ditta con Polo Tecnologico srl....; chiede di prevedere la possibilità, esclusivamente per l'area assegnata al Polo Tecnologico, gli usi c4, c5, c7	AC	Vista la Strategia (Tav. S1.1) che consente usi produttivi e la particolare localizzazione del comparto, si propone una parziale modifica all'art. 4.13 per consentire l'insediamento degli usi c4, c5, c7 (2)
25	POSTA CERTIFICATA: OSSERVAZIONE ALLA PROPOSTA DI VARIANTE SPECIFICA AL PUG RELATIVA ALLE NORME	Protocollo N.0183114/2025	19/12/2025	P		Chiede di integrare l'articolo 6.6.2 comma 2 terzo punto, inserendo la possibilità di differenziare gli edifici abitativi in ambito rurale, valutando se questi affacciano su strade principali o meno, potendo così acconsentire alla suddivisiene in più unità abitative, oltre le due massime consentite ora.	NA	La proposta di imodifica dell'art.6.6.2 comma 2 terzo punto è stata ritenuta NON CONFORME alla Variante semplificata di cui all'art.28 della LR 15/2013
26	POSTA CERTIFICATA: OSSERVAZIONI PUG RICHIESTA CANCELLAZIONE CATEGORIA STRADALE - ARCH. FLAMINI	Protocollo N.0183126/2025	19/12/2025		NP	Chiede modifica cartografica di una strada vicinale	NA	Modifica cartografica non prevista nella presente variante
27	POSTA CERTIFICATA: PRESENTAZIONE OSSERVAZIONE VARIANTE PUG CANTINA SOCIALE	Protocollo N.0183355/2025 e Protocollo Montiano N.0004225/2025	Cesena: 19/12/2025 Montiano: 23/12/2025 (ma pervenuta il 19/12/2025)	P		Immobile censito con fg. 91 p.lla 46, sub 1,2, ex casa del custode di attività Cantina Sociale di Cesena; si chiede di prevedere la possibilità all'art. 6.6.2 di aumentare il numero delle U.I., oltre le due ammesse ora, in quanto l'edificio è già servito da viabilità principale con tutti i servizi necessari. Immobile censito con fg. 91 p.lla 45 sub3, sede della cantina Sociale di Cesena; si chiede di considerare all'articolo 6.4.2 c1, ulteriori funzioni produttive quali uso c3, c4, c5, c7, c8, c9 e funzioni commerciali quali usi e2, e3, e4, e6, e7.	NA	La proposta di imodifica dell'art.6.6.2 comma 2 terzo punto è stata ritenuta NON CONFORME alla Variante semplificata di cui all'art.28 della LR 15/2013. Gli impatti derivanti dall'introduzioni di nuovi usi nel territorio rurale non è ritenuta conforme alla STRATEGIA e alla VALSAT del PUG
28	POSTA CERTIFICATA: RIF. PROT. 0182948 DEL 18.12.25	Protocollo N.0183443/2025	19/12/2025	P		Identica alla Osservazione n. 23	NA	La proposta di inserimento del nuovo comma 5 dell'art.6.6.6 è stata ritenuta NON CONFORME alla Variante semplificata di cui all'art.28 della LR 15/2013
29	VARIANTE SEMPLIFICATA AL PUG ADOTTATA CON DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE DI CESENA N. 273 DEL 28 OTTOBRE 2025, E CON DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE DI MONTIANO, N. 40 DEL 5 NOVEMBRE 2025. OS	Protocollo N.0183814/2025	19/12/2025	Oss. d'ufficio		Vedasi allegato per vari articoli trattati	AC	Si tratta di correzione di refuzi o inserimento di precisazioni
30	POSTA CERTIFICATA: OSSERVAZIONE ALLA VARIANTE AL PUG APPROVATA CON DELIBERA DI GC N.273 DEL 28/10/2025	Protocollo N.0183963/2025	22/12/2025		NP	Chiede modifica del tessuto da agricolo a tessuto a bassa densità	NA	La presente variante non ha ad oggetto la modifica del TU e della destinazione delle aree
31	POSTA CERTIFICATA: OSSERVAZIONI PUG CESENA-MONTIANO	Protocollo N.0183964/2025	22/12/2025	P		chiedono di introdurre specifica disciplina per il recupero degli edifici in territorio agricolo, consentendo interventi di demolizione e ricostruzione e cambio d'uso verso funzioni di servizio alla residenza o altre funzioni compatibili, già previste dal PUG.	NA	La casistica evidenziata ovvero edifici non abititativi e non dismessi dalla funzione agricola è prevista all'art.6.6.6 con la possibilità di recupero alle condizioni ivi indicate.

PROTOCOLLO SPECIALE OSSERVAZIONE		Protocollo	Data Protocollazione	Oss Pertinente	Oss Non Pertinente	Sintesi	Esito	Motivazione
OSSERVAZIONI PERVENUTE FUORI TERMINE								
FT_OSS_1	ANOMALIA MESSAGGIO: FWD: POSTA CERTIFICATA: FWD: PUG - PIANO INTERCOMUNALE CESENA – MONTIANO - VARIANTE 1/2025 - FORMULAZINE DI OSSERVAZIONI	Protocollo N.0184395/2025 e Protocollo Montiano N.0004224/2025	Cesena: 22/12/2025 Montiano: 23/12/2025	P		chiedono di modificare l'articolo 5.5.1. comma 5, relativamente alla dotazione minima parcheggi pertinenziali, da realizzarsi interrati, in base al tipo di intervento e alla dimensione della Sup di vendita	NA	Le osservazioni pervenute oltre il termine non sono state oggetto di istruttoria da parte dell'Ufficio
FT_OSS_2	POSTA CERTIFICATA: OSSERVAZIONE ALLA VARIANTE SPECIFICA AL PUG (DISCIPLINA DI PIANO) ? ART. 6.6.3 ? BALZANI MARCO	Protocollo N.0185595/2025	29/12/2025	P		chiede di modificare l'articolo 6.6.3 (edifici dismessi dalla originaria funzione abitativa agricola), inserendo la possibilità di frazionamento degli edifici, esistenti alla data del 05/10/200, senza un limite di unità abitative (la norma vigente prevede il vincolo delle 2 unità abitative max)	NA	Le osservazioni pervenute oltre il termine non sono state oggetto di istruttoria da parte dell'Ufficio

Osservazioni Non Pertinenti

Osservazioni il cui accoglimento prevede modifica alle Norme CONTRODEDOTTE IN SEDE DI CUAV