

# PIANO URBANISTICO GENERALE

PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA



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

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

### Variante 1/2025

#### Dirigente del Settore Governo del Territorio

Ing. Paola Sabbatini

#### Estremi approvativi variante

ai sensi del combinato disposto dell'art. 28, comma 2 bis, della L.R. 15/2013 e dell'art. 9 della L.R. 3/2019

##### ADOZIONE

Cesena Del. G.C. n 273 - 28/10/2025

Montiano Del. G.C. n 40 - 05/11/2025

##### APPROVAZIONE

Cesena Del. G.C. n -

Montiano Del. G.C. n -

**PUG**  
2021

#### Estremi approvativi

##### ASSUNZIONE

Cesena Del. C.C. n.76 - 23/09/2021

Montiano Del. C.C. n.25 - 24/09/2021

##### ADOZIONE

Del. C.C. n.23 - 07/04/2022

Del. C.C. n.13 - 13/04/2022

##### APPROVAZIONE

Del. C.C. n.2 - 16/02/2023

Del. C.C. n.2 - 20/02/2023

## **Relazione illustrativa della variante semplificata al PUG ai sensi del combinato disposto dell'art. 28, comma 2 bis, della L.R. 15/2013 e dell'art. 9 della L.R. 3/2019**

### **Premessa**

Il Comune di Cesena è dotato di Piano Urbanistico Generale intercomunale (PUG) approvato con del. C.C. n. 2 del 16.02.2023 del Comune di Cesena e con del. C.C. n. 2 del 20.02.2023 del Comune di Montiano, ai sensi della L.R. n. 24/2017, entrato in vigore a seguito della pubblicazione sul BURERT n. 70 del 15.03.2023.

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) intercomunale di Cesena e Montiano definisce la strategia di sviluppo urbano, favorendo la rigenerazione dell'esistente, la riduzione del consumo di suolo e la promozione della sostenibilità ambientale e territoriale delle trasformazioni.

Nel rispetto dei principi sanciti dalla L.R. n. 24/2017, il PUG segna un cambio di paradigma rispetto ai vecchi Piani Regolatori (PRG), che si focalizzavano sull'espansione e sul controllo prescrittivo. Il nuovo strumento, al contrario, ha una natura programmatica e strategica, mirando a preservare la struttura del territorio attraverso obiettivi flessibili.

Il PUG non assegna direttamente la "potestà edificatoria" (che è demandata agli strumenti attuativi), ma si limita a dare indirizzi utilizzando nuove tecniche di valutazione e conoscenza per orientare le scelte ammissibili. L'elaborazione e l'approvazione del PUG non sono la fine del processo, ma segnano l'inizio di una fase di monitoraggio continuo. Questo "processo aperto" consente di verificare nel tempo la coerenza delle scelte strategiche con le nuove istanze e di valutarne l'impatto complessivo sul contesto ambientale, territoriale e socio-economico.

Il PUG ai sensi dell'art. 33 della L.R. n. 24/2017, per ciascuna parte del territorio, definisce quindi gli obiettivi generali per il miglioramento della qualità urbana e ambientale e le dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici ritenuti necessari, nonché la gamma degli usi e delle trasformazioni ammissibili, stabilendo per ciascuno di essi i requisiti e le specifiche condizioni a cui è subordinato l'intervento.

Con l'entrata in vigore delle recenti modifiche all'art. 23-ter del D.P.R. n. 380/2001, introdotte dal Decreto Legge n. 69/2024 (c.d. DL Salva casa), convertito con modificazioni in Legge n. 105/2024, il legislatore statale ha introdotto una disciplina innovativa e immediatamente applicabile in materia di mutamento della destinazione d'uso degli immobili.

In base alla Relazione illustrativa al decreto "Salva Casa", infatti, il provvedimento nasce con la pretesa finalità di "fornire un riscontro immediato e concreto al crescente fabbisogno abitativo, supportando, al contempo, gli obiettivi di recupero del patrimonio edilizio esistente e di riduzione del consumo del suolo".

La Regione Emilia-Romagna ha fornito un primo adeguamento urgente intervenendo con alcune disposizioni nell'ambito dell'approvazione della L.R. 31 marzo 2025, n. 2 (in vigore dal 1° aprile 2025). Successivamente, con la L.R. 25 luglio 2025, n. 5, è stata completata la riforma modificando sia la L.R. n. 15/2013 "Semplificazione della disciplina edilizia" che la L.R. n. 23/2004 "Vigilanza e controllo dell'attività edilizia".

Con il primo intervento normativo sono state anticipate due disposizioni urgenti relative alla disciplina urbanistica del mutamento delle destinazioni d'uso allo scopo, da un lato, di assicurare la certezza della disciplina vigente e, dall'altro, di fornire ai Comuni una modalità per il celere aggiornamento dei propri strumenti urbanistici.

A livello operativo e di pianificazione locale, la riforma prevede un'azione specifica da parte dei Comuni. In particolare, è stata innovata la disciplina normativa all'articolo 28 della Legge Regionale 30 luglio 2013, n. 15 (Semplificazione della disciplina edilizia) con la modifica del comma 2 e l'inserimento del comma 2 bis, prevedendo due percorsi non necessariamente alternativi:

1. Atto Ricognitivo: sostituendo il secondo periodo del comma 2, si richiede che i Comuni individuino, con apposito atto ricognitivo del Consiglio comunale, la disciplina urbanistica vigente relativa al mutamento di destinazione d'uso che continua a trovare applicazione in quanto conforme al DL Salva Casa.

2. Variante Semplificata: al contempo, il nuovo comma 2-bis dell'art. 28 della L.R. 15/2013 stabilisce che:

"I Comuni stabiliscono la disciplina dei cambi d'uso nel piano urbanistico generale (PUG) ovvero, nelle more dell'approvazione dello stesso, attraverso una variante specifica allo strumento urbanistico vigente, adottata e approvata con il procedimento semplificato disciplinato dall'articolo 9, comma 2, lettere a), b), c) e d) e comma 4, della legge regionale 23 aprile 2019, n. 3 (Disciplina per l'avvio e l'esercizio dei condhotel e per il recupero delle colonie. Modifiche alla legge regionale 28 luglio 2004, n. 16 (Disciplina delle strutture ricettive dirette all'ospitalità)".

Il rinnovato quadro normativo assegna quindi al Consiglio Comunale il compito di ricognizione della disciplina urbanistica locale in materia di cambi d'uso, al fine di assicurare la piena coerenza tra il PUG e le nuove disposizioni nazionali e regionali.

Con Delibera di Consiglio del Comune di Cesena n. 22 del 29/04/2025 e del Consiglio del Comune di Montiano n.10 del 28/04/2025 è stato approvato un atto ricognitivo meramente confermativo, di quanto già stabilito dagli Elaborati e dalle Norme del PUG intercomunale vigente che, come tali, continuano a trovare applicazione, rispondendo al requisito di "specificità" delle condizioni relativamente ai mutamenti delle destinazioni d'uso di cui al novellato art. 23-ter del D.P.R. n. 380/2001.

Il Comune di Cesena e il Comune di Montiano intendono avvalersi poi della facoltà di utilizzare la procedura di Variante Semplificata ai sensi del combinato disposto dell'art. 28 comma 2 bis della L.R. 15/2013 e dell'art.9 della L.R. 3/2019, che snellisce i tempi amministrativi dell'iter di approvazione.

La proposta di variante in oggetto non altera la visione o gli obiettivi del PUG, ma interviene unicamente sugli strumenti attraverso i quali raggiungerli, al fine di rendere le azioni del PUG ancor più aderenti alle disposizioni normative sopravvenute.

Il procedimento di approvazione della variante seguirà l'iter previsto all'art. 9 commi 2 e 4 della L.R. 3/2019 ovvero:

- a) *adozione della proposta di variante da parte della Giunta Comunale;*
- b) *presentazione delle osservazioni entro 30 giorni dalla pubblicazione dell'avviso di deposito sul Bollettino Ufficiale Telematico della Regione Emilia-Romagna;*
- c) *espressione del parere del Comitato Urbanistico (CUAV) di cui all'articolo 47 della legge regionale n. 24 del 2017 in merito alla sostenibilità ambientale e territoriale della variante, entro il termine perentorio di 30 giorni dalla scadenza per la presentazione delle osservazioni di cui sopra. Trascorso tale termine si considera acquisita la valutazione positiva;*
- d) *decisione delle osservazioni ed approvazione della variante da parte del Consiglio Comunale.*

*L'efficacia della variante si perfeziona alla data di pubblicazione dell'avvenuta approvazione sul Bollettino Ufficiale Telematico della Regione Emilia-Romagna.*

La proposta di variante adottata con la deliberazione della Giunta Comunale di Cesena e di Montiano comporta gli effetti di salvaguardia di cui all'art. 27 della LR 24/2017.

Nello specifico la variante in oggetto interverrà unicamente sull'elaborato "N" del PUG ovvero "Norme – Disciplina di Piano" al fine di aggiornare in modo mirato e celere il proprio strumento urbanistico in materia di mutamento delle destinazioni d'uso, garantendo così la piena e immediata applicabilità delle nuove norme sul territorio comunale, intervenendo sui seguenti articoli:

**Art. 4.3.5** – al fine di sostenere le attività commerciali diffuse nei centri storici di Cesena e Montiano e lungo gli assi commerciali individuati nelle tavole T1 e T3.1, è stato ampliato l'elenco degli usi inserendo oltre agli esercizi di vicinato e1, pubblici esercizi e5, artigianato di tipo labororiale c1 di servizio alla persona c2, anche **funzioni di servizio d1, d2, d3**.

**Art. 4.5.5** – Si rende necessario chiarire e adeguare la definizione delle destinazioni d'uso relative al commercio al dettaglio presenti nella tabella (comma 1) degli usi ammessi per i Centri Storici di Cesena, Montiano e Montenovo e per il nucleo rurale di Roversano considerato che l'attuale tabella riporta per la destinazione e1 – commercio al dettaglio "complessi commerciali di vicinato" accanto a "esercizi di vicinato".

Tale espressione ("complessi commerciali di vicinato") appare come una definizione di natura prettamente commerciale, e non urbanistica, e per tale motivo necessita di una sostituzione con un termine più preciso ai fini della pianificazione.

La necessità di tale chiarimento discende dalla Delibera di Consiglio Regionale n. 1253 del 23/09/1999, che stabilisce i "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa". In particolare, il punto 1.7 della Delibera viene esplicitato che "*Non costituisce centro commerciale un'aggregazione di esercizi di vendita nell'ambito di una o più unità edilizie destinate anche ad altre funzioni non commerciali, costituita da più esercizi di vicinato, eventualmente con la presenza anche di medio-piccole strutture di vendita, e da esercizi paracommerciali e ricreativi con accessi separati ancorchè collocati in contenitori contigui e caratterizzati da attrattività unitaria per gli utenti. Per tali aggregazioni, definibili "complessi commerciali di vicinato" o "gallerie commerciali di vicinato" non si considera la superficie di vendita complessiva: sia le procedure autorizzative, sia gli indirizzi, direttive e requisiti urbanistici di cui ai punti successivi si applicano con riferimento ai singoli esercizi.*".

Per garantire la massima coerenza tra la disciplina urbanistica e la normativa commerciale regionale, si è provveduto a rimuovere l'ambigua definizione di "complessi commerciali di vicinato" e a sostituirla con la più pertinente destinazione **e2 – 1 (medio piccole strutture di vendita – non alimentari)** all'interno della tabella degli usi ammessi.

Tale intervento garantisce la chiarezza nell'applicazione degli indirizzi urbanistici per i singoli esercizi commerciali operanti in dette aree.

**Art. 4.5.6** – Nelle aree soggette a "Piani di recupero" sono stati indicati gli interventi diretti ammessi *Interventi ammessi: per ciascuna area la Strategia indica gli indirizzi alle trasformazioni che si attuano con AO, le regole definite per le trasformazioni complesse. Sugli immobili esistenti sono comunque ammessi interventi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione conservativa; potranno essere insediati usi ammessi dalla tabella di cui all'art. 4.5.5; la ristrutturazione con eventuale modifica di destinazione d'uso è soggetta a PdC convenzionato.*

**Art. 4.5.7 Elementi ed opere non coerenti con l'organismo edilizio**

**REGOLE**

In sede di progetto edilizio sarà valutato se alcuni elementi dell'organismo edilizio sono coerenti con le sue fasi di crescita. Ciò consentirà di valutarne l'eventuale demolizione o le modalità di recupero Articolo di nuovo inserimento con riferimento ai Centri Storici di Cesena, Montiano e Montenovo ed al nucleo rurale di Roversano, già presente per i Nuclei storici minori (art. 4.6.5). La stessa "regola" è stata inserita per gli "Edifici di valore storico testimoniale diffusi in ambito urbano" (art. 4.6.6 comma 4) e per gli "Edifici di valore storico testimoniale diffusi nel territorio rurale" (art. 6.9 comma 4)

**Art. 4.13.1** – analogalmente a quanto previsto per gli altri tessuti della "Città da Rigenerare" è stata inserita tra gli interventi ammessi anche la ristrutturazione conservativa con la condizione che la stessa sia attuata in edifici esistenti, con attività in essere alla data di assunzione del PUG.

**Art. 4.14** – Viste le delibere di Giunta n. 206 del 26/08/2025 del Comune di Cesena e n. 38 del 20/10/2025 del Comune di Montiano che, a seguito della ricognizione dello stato di attuazione dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) derivanti dalle previsioni dello strumento urbanistico comunale previgente, hanno preso atto della decadenza *ex lege* dei PUA (o sub-comparti di PUA) che non hanno concluso l'iter di approvazione e convenzionamento a seguito della conclusione della seconda fase del periodo transitorio, avvenuta il 03/05/2024, ai sensi degli artt. 3 e 4 della L.R. 24/2017, si è ritenuto quindi necessario aggiornare l'elenco dei PUA in corso di validità e precisare alcune "regole" per garantirne una pronta attuazione.

**ART. 4.14 - AREE CON PIANI/PROGETTI "IN CORSO" ALLA DATA DI ASSUNZIONE DEL PUG.**

Così modificato:

1. *L'attuazione ~~dei~~ dei precedenti strumenti urbanistici PRG restituisce al PUG una situazione abbastanza diversificata, comunque riconducibile alle seguenti tipologie:*

- *Piani in attuazione, ....invariato*
- *Piani con convenzione scaduta: in gran parte attuati, .... invariato*
- *Piani con convenzione scaduta: solo in parte attuati, .... invariato*
- *Piani con convenzione da tempo scaduta: .... invariato*
- *Piani completamente attuati: con lotti edificati e opere di urbanizzazione realizzate e cedute e convenzione valida ed efficace in virtù delle proroghe di legge, sugli edifici esistenti potranno essere attuati nuovi interventi secondo le regole del PUG.*

Gli interventi di cui alle lettere b, c, d, e dovranno essere attuati secondo le regole del PUG. Dovranno essere verificate le dotazioni territoriali.

Le aree con Piani scaduti e non attuati alla data di approvazione del PUG, a seconda della loro localizzazione, assumeranno la destinazione:

- delle aree agricole limitrofe;
- di dotazione ecologico-ambientale.

2. invariato

3. *Su proposta dei soggetti attuatori potranno essere valutate eventuali modifiche, anche di carattere sostanziale, al progetto dei piani attuativi della previgente pianificazione urbanistica, in corso di validità alla data di approvazione del PUG. Saranno valutate le eventuali modifiche dei soli PUA effettivamente avviati all'attuazione e solo nel caso in cui le*

*opere di urbanizzazione siano già realizzate e collaudate, o in subordine qualora le opere di urbanizzazione siano in fase avanzata di realizzazione.*

*Le modifiche proposte dovranno essere coerenti con la disciplina del PUG, in particolare con riferimento a standard e dotazioni, funzioni ed usi insediabili, eventuale addensamento e misure compensative. Le modifiche a tali compatti già interessati da PUA in corso di attuazione sono assoggettate ad AO o a PdC convenzionato, in quest'ultimo caso solamente nel caso in cui non venga modificato l'assetto urbanistico e la modifica riguardi i singoli lotti di intervento, di cui all'art. 3.4.3 e all'art. 3.4.6 e dovranno concorrere al raggiungimento degli obiettivi definiti dalla strategia.*

*In tutti i lotti all'interno dei PUA della previgente pianificazione potranno essere realizzate "Opere minori" così come espressamente definite dall'art. 1.2.24 del Regolamento Edilizio.*

*Al fine di favorire il completamento dell'attuazione dei Piani della pregressa pianificazione si ritiene superato il limite minimo di superficie per la nuova edificazione.*

4. *I PUA del PRG 2000, convenzionati entro la conclusione del periodo transitorio previsto dalla L.R. 24/2017 (03/05/2024), la cui convenzione era in corso di validità alla data di entrata in vigore della LR 24/2017 (01/01/2018), sono rappresentati nelle tavole della trasformabilità T1 con apposito perimetro compreso all'interno del Territorio urbanizzato (TU).*
5. *Il quadro completo dei piani attuativi della previgente pianificazione con convenzione ancora valida ed efficace è rappresentato nelle Tabelle di seguito riportate. I piani attuativi sono denominati secondo le sigle identificative del PRG 2000.*

| RESIDENZIALI       | Area di trasformazione                                     | Ubicazione Comune di Cesena    | Data esecutività delibera di approvazione | Data stipula Convenzione |
|--------------------|--|--------------------------------|---|--------------------------|
| 02/03 - AT5-AT6    | Ponte Abbadesse - Via Falconara 1° stralcio                | 16/01/10                       | 04/10/10                                  |                          |
| 03/03 - AT3        | Case Frini - VAR   | 23/01/2012<br>var 27/12/21     | 22/05/14                                  |                          |
| 03/04 - AT3        | Case Finali - via Marzolino                                | 31/12/2011<br>var 08/10/19     | 18/03/2013<br>var 17/12/19                |                          |
| 03/05 - AT3-AT5    | Case Finali - via Angelini, via Lambruschini               | 29/07/10                       | 01/12/10                                  |                          |
| 03/08 - AT3        | Case Finali - via Fiorenzuola 1° stralcio                  | 02/03/09                       | 08/06/09                                  |                          |
| 03/08 - AT3        | Case Finali - via Fiorenzuola 2° stralcio                  | 02/03/09                       | 08/02/19                                  |                          |
| 04/05 - AT3        | Villa Chiaviche - via Pisignano, via Cervese               | 16/08/11<br>var 18/01/21       | 28/11/2013<br>var 18/03/21                |                          |
| 04/07 - AT5        | Villa Chiaviche - via Masiera 1°                           | 03/03/09                       | 27/07/09                                  |                          |
| 04/09 - AT3        | S. Egidio - via Faenza                                     | 07/06/13                       | 01/10/13                                  |                          |
| 04/10 - AT3        | S. Egidio - via Cerchia 1° stralcio                        | 15/04/2013 -<br>var 01/04/2017 | 22/01/2014 -<br>var 26/05/2022            |                          |
| 04/10 - AT3        | S. Egidio - via Cerchia 2° stralcio                        | 15/04/2013 -<br>var 01/04/2017 | 29/04/24                                  |                          |
| 04/10 - AT3        | S. Egidio - via Cerchia 3° stralcio                        | 15/04/2013 -<br>var 01/04/2017 | 29/04/24                                  |                          |
| 04/15 - AT1-AT5    | S. Egidio - via Boscone 1° stralcio                        | 16/08/11                       | 28/11/13                                  |                          |
| 04/18 - AT3        | S. Egidio - via Assano, via Redichiaro 1° stralcio         | 10/05/21                       | 15/06/21                                  |                          |
| 04/18 - AT3        | S. Egidio - via Assano, via Redichiaro 2° stralcio         | 10/05/21                       | 26/10/23                                  |                          |
| 04/19 - AT3        | S. Egidio - via S. Agà                                     | 21/03/09                       | 04/08/09                                  |                          |
| 05/04 - AT3        | Torre del moro - via Emilia                                | 07/10/08                       | 10/07/09                                  |                          |
| 05/05 - AT5        | Diegaro - via La Spezia 1° stralcio                        | 26/05/09                       | 03/05/11                                  |                          |
| 05/08 - AT6        | Parco Ippodromo - comparto via Pontescolle                 | 04/10/11<br>2^var 25/09/21     | 01/10/13<br>2^var 24/03/22                |                          |
| 05/13 - AT3-AT5    | S. Mauro - via Farini, via Giardino                        | 23/01/12                       | 12/12/13                                  |                          |
| 05/15 - AT5        | S. Mauro - Parco per Fabio                                 | 25/05/09                       | 04/08/09                                  |                          |
| 05/16 - AT3-AT5    | S. Mauro - via Savio - variante sostanziale                | 31/12/11<br>var 15/02/2021     | 21/11/13<br>var 26/03/2021                |                          |
| 05/19 - AT5        | Tipano - via Tipano, comparto est                          | 10/02/09                       | 06/12/11                                  |                          |
| 06/08 - AT3        | S. Vittore - comparto adiacente il cimitero                | 22/12/09                       | 17/12/10                                  |                          |
| 06/09 - AT5        | S. Vittore - via Montecchio                                | 15/05/09                       | 16/02/10                                  |                          |
| 06/12 - AT3        | S. Carlo, S. Vittore                                       | 05/05/09                       | 27/08/09                                  |                          |
| 07/02 - AT3        | Borello - Gallo, comparto sud - 1sub                       | 12/12/11                       | 21/11/13                                  |                          |
| 08/01 - AT3-AT5    | Case Castagnoli - via Mad. dell'Olivo comparto nord - 1sub | 19/01/13                       | 17/03/16                                  |                          |
| 08/02 - AT3        | Case Castagnoli - via Mad. dell'Olivo comparto sud - 1sub  | 19/01/13                       | 17/03/16                                  |                          |
| 08/07 - AT3-AT5    | Case Missiroli - via Osimo                                 | 21/06/07                       | 01/10/07                                  |                          |
| 08/08 - AT5        | Calisese - via Caveccchia                                  | 28/08/09                       | 20/12/10                                  |                          |
| 08/10 - AT2        | Calisese - via Malanotte, comparto ovest                   | 04/10/2011<br>2^var 21/08/21   | 13/11/2013<br>2^var 07/10/21              |                          |
| 09/03 - AT3        | Ponte Pietra - via Mantova                                 | 19/03/08                       | 28/02/08                                  |                          |
| 09/06 - AT5        | Ponte Pietra - via Sala                                    | 28/06/11                       | 12/12/13                                  |                          |
| 09/07 - AT3        | Macerone - via S. Agà                                      | 02/10/10                       | 18/04/11                                  |                          |
| 09/09 - AT3-AT5    | Macerone   | 26/09/23                       | 22/04/24                                  |                          |
| 10/01 - AT1-AT5    | Bagnile  | 09/10/07                       | 14/01/08                                  |                          |
| 10/04 - AT5        | S. Giorgio - via Volontari della libertà                   | 07/10/22                       | 02/05/24                                  |                          |
| 10/08 - AT5        | Calabrina - via confine di S. Giorgio, via Targhini        | 29/06/06<br>var 09/06/14       | 31/07/2006<br>var 23/02/15                |                          |
| 11/06 - AT3        | Martorano - via Ravennate, via Torino                      | 18/04/24                       | 30/04/24                                  |                          |
| 11/07 - AT1-AT3-AT | Martorano - via Battelli                                   | 09/10/07                       | 11/12/07                                  |                          |
| 12/08 - AT5        | Pievelestina - via Dismano comp. adiac. verde sp.          | 04/10/11                       | 13/11/13                                  |                          |
| 12/09 - AT3        | Pievelestina - via Dismano comparto adiac. PEEP            | 18/02/13                       | 12/07/17                                  |                          |
| 12/10 - AT3-AT5    | S. Cristoforo  | 04/12/07                       | 21/02/08                                  |                          |
| 12/12 - AT3        | Pievelestina - rotonda Saragat, comparto nord              | 06/08/07                       | 21/11/07                                  |                          |
| 12/13 - AT3        | Pievelestina - rotonda Saragat, comparto sud               | 18/04/11                       | 21/11/13                                  |                          |
| 12/17 - AT3        | Pievelestina - via Passo Corelli, comparto est             | 02/10/10                       | 17/10/13                                  |                          |

|                             | A.T. - P.P. | Ubicazione Comune di Cesena                          | Approvazione                                      | stipula Convenzione   |
|-----------------------------|-------------|--|---|---|
| PRODUTTIVI - POLIFUNZIONALI | 02/02 AT4b  | Ponte Abbadesse - Via del Torrente                   | 12/02/09  | 25/05/09  |
|                             | 03/01 AT4b  | Case Frini - Secante -1sub                           | 04/04/24  | 17/04/24  |
|                             | 05/01 AT4a  | Diegaro - Via Brighi                                 | 04/02/14  | 30/01/18  |
|                             | 05/10 AT4b  | Torre del Moro - Via Nuova                           | 24/01/08  | 19/03/08  |
|                             | 06/16 AT4a  | S. Carlo - S. Vittore - ampl. zona artig. Sud        | 18/04/11  | 01/12/11  |
|                             | 08/03 AT4a  | Case Castagnoli - Via Vigo Ruffio                    | 12/01/09  | 03/08/09  |
|                             | 08/05 AT4a  | Case Castagnoli - Via Borghetto                      | 30/11/06<br>var 02/11/11<br>nuovo PUA<br>22/02/21 | 16/01/07,<br>var 31/01/12,<br>(non serve<br>nuova<br>convenzione) |
|                             | 11/01 AT4a  | Borgo Maringon - Via Rovescio                        | 02/03/09<br>3^var 27/02/16                        | 17/12/09<br>3^var   |
|                             | 12/02 AT4a  | Pievesestina - Via Larga, Via Viazza                 | 25/09/14  | 12/12/14  |
|                             | 12/15 AT4a  | Pievesestina - Via Torino                            | 19/03/24  | 18/04/24  |
|                             | 12/18 AT4a  | Case Gentili - E45 - Via Dismano                     | 28/11/19  | 07/06/21  |
|                             | 12/16 AT4b  | v. Passo Corelli - Comparto Ovest                    | 09/08/21  | 11/04/24  |
|                             | 12/22 AT4a  | Pievesestina - prolungamento v.le della Cooperazione | 19/10/21  | 22/04/24  |

|                         | Strumento                   | Ubicazione Comune di Cesena                             | Approvazione | Stipula Convenzione |
|-------------------------|-----------------------------|---|--------------|---------------------|
| ACCORDI DI PROGRAMMA    | PRU "NOVELLO"               | Ex Mercato Ortofrutticolo via Ravennate, Via Cavalcavia | 06/02/2012   | 04/01/2012          |
| Pregresso PRG 85 PUA 20 | Progr. Integrato Montefiore | Area commerciale Montefiore - Via Assano, via Spadolini | 12/03/2018   | 08/05/2018          |

| PREGRESSO PRG 85 | strumento attuativo      | Ubicazione   | Approvazione                          | Stipula Convenzione |
|------------------|--------------------------|--|---------------------------------------|---------------------|
| PUA 2            | P.P.I.Pubblica           | Pievesetina - Area di transito (E45-A14 casello nord)  | 24/10/2016                            | 23/11/2016          |
| PUA 3A           | PIP C2 F. 1              | Pievesetina - Autoporto sud                            | 02/05/2012                            | 05/10/2012          |
| PUA 5            | P.I.P. C11 F1            | Pievesetina - Area Sacim e altre (loc. San Cristoforo) | 18/03/2014                            | 11/10/2016          |
| PUA 8            | P.P.I.Privata            | S. Egidio - via Cerchia                                | 09/03/2021                            | 20/12/2022          |
| PUA 11           | P.I.P. C 12 F 1          | Case Castagnoli - Area Sapro                           | 27/12/2002<br>var 13/06/2016          | 19/03/2004<br>/     |
| PUA 13           | P.I.P. C 13              | San Carlo  | 23/10/2001<br>nuovo PIP<br>21/05/2019 | 27/07/2006<br>/     |
| PUA 25           | Acc. di progr.           | Area via Dismano (Fruttadore-Orogel)                   | 05/05/2015                            | 07/09/2015          |
| EX PIP C7        | P.P.I.Pubblica C7        | Pievesetina  | 26/02/2011                            | /                   |
| EX PIP C2        | P.P.I.Pubblica C2 fase 4 | C2 F. 4 Pievesetina                                    | 22/05/2012                            | 05/10/2012          |

| MONTIANO | Area di trasformazione | Ubicazione Comune di Montiano | Approvazione                   | Stipula Convenzione |
|----------|------------------------|-------------------------------|--------------------------------|---------------------|
|          | C 2.3                  | Montenovo - Via Castello      | 04/11/2009                     | 01/03/2010          |
|          | C 2.9                  | Badia - Via Malanotte         | 19/05/2008 -<br>var 23/10/2010 | 11/06/2008          |
|          | C 2.10                 | Badia - Via Sarmeggiano       | 25/06/2007                     | 20/07/2007          |

**Arts. 5.5.3 e 5.5.4 Tabelle 6 e 7** – Al fine di rendere proporzionato il regime delle dotazioni per due tipologie di “destinazioni logistiche” previste dal PUG (e7-c7) attualmente differenziati, ma che in realtà hanno il medesimo carico urbanistico indotto in considerazione dell’impatto insediativo di una funzione in termini di domanda di servizi (mobilità, parcheggi, verde, scuole, sanità, ecc.). Si prevede quindi di modificare le tabelle 6 e 7 prevedendo le dotazioni per entrambe le destinazioni attualmente previste per l’uso c7:

Tabella 6

|   | P1                  | P2                      | V                       | AD                      | Pr1                       |
|---|---------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------|
| C7 attività connesse all’autotrasporto delle merci, logistica | 5 mq ogni 100 di St | 10 mq ogni 100 di St    | 15 mq ogni 100 di St    | 10 mq ogni 100 di St    | 1 mq ogni 2 mq di St*     |
| E7 Logistica  | 5 mq ogni 100 di St | 25 10 mq ogni 100 di St | 20 15 mq ogni 100 di St | 15 10 mq ogni 100 di St | 1 mq ogni 3,3 2 mq di St* |

Tabella 7

|   | P2                      | V                       | AD                      | Pr1                       |
|---|-------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------|
| C7 attività connesse all’autotrasporto delle merci, logistica | 10 mq ogni 100 di St    | 15 mq ogni 100 di St    | 10 mq ogni 100 di St    | 1 mq ogni 2 mq di St*     |
| E7 Logistica  | 25 10 mq ogni 100 di St | 20 15 mq ogni 100 di St | 15 10 mq ogni 100 di St | 1 mq ogni 3,3 2 mq di St* |

**Art. 6.6.6** – Al fine di stabilire specifiche condizioni per il recupero di fabbricati dismessi dall’originaria funzione produttiva e/o commerciale autorizzata, non connessa all’attività agricola, collocati nel territorio periurbano, con l’insediamento di funzioni già previste dalla tabella di cui all’art. 6.4.2, comma 1, sono state inserite le seguenti regole e limitazioni al nuovo comma 5:

*5. Nel territorio rurale periurbano, ai sensi dell’art. 36, comma 5, lettera b), della L.R. 24/2017, gli edifici esistenti dismessi dall’originaria funzione produttiva e/o commerciale autorizzata, non connessa all’attività agricola, posti a non più di 500 mt. dal centro abitato come definito dal CDS, con accesso da strade comunali o di livello superiore, potranno essere convertiti agli usi ammessi dalla tabella di cui all’art. 6.4.2, comma 1. L’intervento di recupero sarà soggetto ad Accordo Operativo e dovrà concorrere alla realizzazione, riqualificazione e potenziamento della rete ecosistemica, alla valorizzazione della funzione ecologico ambientale dell’area, contribuendo inoltre a incrementare le dotazioni in termini di vegetazione, al mantenimento di spazi aperti, alla riconnessione del sistema del verde urbano e di quello periurbano, dei percorsi ciclabili e agro-naturalistici. Gli interventi, che non dovranno prevedere aumento della Superficie coperta e H (altezza dell’edificio)  $\leq$  m 10,00 o quella dell’edificio esistente se maggiore, non sono computati ai fini del calcolo della quota massima del consumo di suolo ammessa ai sensi dell’art. 6 della L.R. 24/2017.*

*Gli interventi ai sensi dell'art. 3.2.1, comma 3, attuano la perequazione di cui agli indici perequativi indicati nella Tabella 1 per i "Tessuti dismessi e/o degradati" con riferimento alle frazioni, non generano crediti edilizi e sono altresì soggetti al pagamento del contributo di costruzione comprensivo del contributo straordinario.*

**Art. 6.6.9** – E' stata prevista la possibilità per le attività di ricovero, cura ed addestramento animali svolte in aree prive di edifici rurali di servizio, di realizzare manufatti per esclusivo deposito materiali e attrezzature di 20 mq con altezza massima 2,50 mt e distanza minima dai confini di 5 m. con le caratteristiche previste per i depositi attrezzi al successivo art. 6.6.11.

**Art. 6.6.10** – il comma 1 è stato integrato indicando specifiche condizioni per la realizzazione di serre fisse per attività orto-floro-vivaistiche nel territorio rurale di pianura e di collina:

*1. In caso di realizzazione di serre fisse per attività orto-floro-vivaistiche e relativi locali di servizio e vendita nel territorio rurale di pianura o di collina. l'area di intervento dovrà essere posta a non più di 500 mt. dal centro abitato come definito dal CDS, con accesso da strade comunali o di livello superiore.*

A seguito della complessiva revisione finale si è provveduto, inoltre, alla correzione di meri errori materiali e ad alcune puntualizzazioni finalizzate a precisare alcune disposizioni per rendere più comprensibile e di più facile applicazione la normativa in fase di attuazione dello strumento, dandosi comunque atto che le revisioni e gli adeguamenti apportati non comportano modifiche sostanziali alle caratteristiche generali del Piano.