



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 201 a 300

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

201

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185278 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: //

Identificato al Catasto:

Oggetto osservazione

Contenuti della strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale

Sintesi della richiesta

L'Osservazione propone l'integrazione di alcuni capitoli della SQUEA riguardanti nello specifico:

- 1) i servizi di area vasta e a rete In relazione alla programmazione del sistema sanitario-assistenziale e la previsione di servizi residenziali e semiresidenziali non ospedalieri rivolti a persone non autosufficienti
- 2) la previsione della "Zona Logistica Semplificata" della regione Emilia-Romagna, con una mappatura che non esclude l'inclusione di aree produttive ulteriori a quella di Pievesestina.

Valutazione

Per quanto riguarda il primo punto sopra indicato la SQUEA è integrabile (cap. 3.2.1)

Per quanto riguarda "Zona Logistica Semplificata" si rileva come sia oggetto di specifico strumento regionale da approvare da parte della presidenza del consiglio dei ministri . L'Assemblea legislativa ha approvato il piano di sviluppo strategico, che verrà inviato per l'approvazione definitiva alla PCM . La previsione indicata esula dalla competenza del PUG

Nella interlocuzione con la Regione il Comune ha comunque segnalato l'interesse ad estendere - anche oltre il polo di Pievesestina - l'individuazione del territorio comunale interessato dalla ZLS

L'osservazione è parzialmente accoglibile

Esito

Parzialmente Accolta

Codice criterio

S1

Elaborati modificati

SQUEA

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

202

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185284 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via San Cristoforo 403, 423

Identificato al Catasto: Foglio: 93 Part: 70

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Richiesta di cambio di tessuto da produttivo a residenziale a media densità 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, 327... Accoglibile limitatamente al cambio di tessuto da produttivo a residenziale a bassa densità.

Esito

Parzialmente Accolta

Codice criterio

T3

Elaborati modificati

Tavola della Trasformazione T 1.2

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

203

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185287 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Calcinaro 1265

Identificato al Catasto: Foglio: 80 Part: 54-206-209-210-212-646-649-672-674-702-703-704

Oggetto osservazione

Cartografia Dotazioni, Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Richiesta di reinserimento delle destinazioni del PRG 2000 sulle aree oggetto della procedura esecutiva a fianco Polisportiva Martorano in via Calcinaro. Cfr oss. 69

Valutazione

Area destinata a Territorio rurale nel PUG. Nel previgente strumento urbanistico era previsto l'insediamento di funzioni alberghiere e di servizio : l'unico intervento realizzato è quello dei parcheggi e relativa viabilità di accesso a servizio dell'area sportiva. Parzialmente accolto l'inserimento come dotazione privata dell'area a parcheggio e viabilità, mentre l'area libera da edificazione in quanto non attuata non è coerente con le disposizioni della LR 24/2017, art. 32

Esito

Parzialmente Accolta

Codice criterio

D1,NA1

Elaborati modificati

Tavola Trasformabilità T 1.1 e tavola Città pubblica T 2.11

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

204

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185307 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

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 omissis 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 non è compatibile con sistema collinare. I piani di settore definiscono le regole specifiche . Art. 2.1.5 Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale NON ACCOGLIBILE in quanto la localizzazione di impianti per la gestione dei rifiuti non è compatibile con sistema collinare. I piani di settore definiscono le regole specifiche Art. 2.2.1 Calanchi NON ACCOGLIBILE in quanto la localizzazione di impianti per la gestione dei rifiuti non è compatibile con sistema collinare. I piani di settore definiscono le regole specifiche 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 integrazioni dell'articolo con : -la promozione di interventi di realizzazione di strutture per l'accoglienza o nuove forme di "abitare sociale" come il co-housing, 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 non costituisce un procedimento autonomo rispetto a quello del titolo abilitativo necessario alla legittimazione degli interventi, bensì elaborato costitutivo la cui presentazione 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

Elaborati modificati

norme

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

205

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185313 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. 359 (doppia).

Valutazione

La richiesta non è compatibile con l'art. 32 della LR 24/2017 e con la Strategia del PUG. Non accolta. Si prevede 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

206

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185333 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: //

Identificato al Catasto:

Oggetto osservazione

Normativa Tessuti

Sintesi della richiesta

Norme art. 6.5 comma 6 la realizzazione dei posti auto pertinenziali interrati negli edifici residenziale è consentita solo sotto la sagoma dell'edificio si chiede la possibilità di realizzare parcheggi pertinenziali interrati anche fuori sagoma nella quantità di almeno 1/3 delle sup. totale del parcheggio interrato.

Art. 5.3.1 si chiede di aumentare l'altezza massima prevista come di seguito: - 1-2 piani fuori terra: H m 7,20 - 3 piani fuori terra: H 10,40 - 4 piani fuori terra: H m 13,60

Valutazione

E' stato modificato l'art. 6.5 comma 6 inserendo la possibilità di realizzare interrati destinati a parcheggi pertinenziali anche fuori dalla sagoma del fabbricato.

E' stato modificato l'art. 5.3.1 inserendo come altezze massime:

tessuto a bassa densità e città giardino H massima è m7,50

tessuto identitario : H massima, m 11,00

tessuto a media densità: H massima, m 14,50

tessuto ad alta densità: H massima, m 25,00

Esito

Accolta

Codice criterio

Elaborati modificati

Norme

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

207

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185342 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 gli insediamenti connessi all'autotrasporto, alla logistica e alla rotazione 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 ACCOLTA

Esito

Parzialmente Accolta

Codice criterio

TR1

Elaborati modificati

Norme

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

208

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185349 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

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

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 ; e 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; successivamente, 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 conferma quanto stabilito all'art. 7.8 delle Norme del PUG assunto 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' ACCOLTA

Esito

Non Accolta

Codice criterio

TR2

Elaborati modificati

Nessuno.

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

209

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185354 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: CAMPO DELLA TORRE

Identificato al Catasto: Foglio: 146 Part: 2215, 2216

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Richiesta di Tessuto residenziale in Via Campo della torre.

Valutazione

Si tratta rea ineditata posta fuori dal TU ai sensi dell'art.32 della LR 24/17. Non accolta

Esito

Non Accolta

Codice criterio

NA1

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

210

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185357 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: VIA BRUNO BALDONI

Identificato al Catasto: Foglio: 166 Part: 959

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Richiesta di Tessuto residenziale a bassa densità in Via Baldoni a Ponte Abbadesse.

Valutazione

Si tratta area ineditata posta fuori dal TU ai sensi dell'art.32 della LR 24/17. Non accolta

Esito

Non Accolta

Codice criterio

NA1

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

211

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185367 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: VIA MADONNA DELL'OLIVO 105

Identificato al Catasto: Foglio: 170 Part: 160

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Cambio di Tessuto da Residenziale a Produttivo su area di azienda esistente.

Valutazione

L'attività, inserita in contesto residenziale a Case Castagnoli, ha ormai saturato la possibilità di espansione per cui è auspicabile il suo trasferimento in comparto produttivo. L'individuazione dei tessuti effettuata dal PUG assunto opera per prevalenza di fuinuzioni insediate, per cui non appare coerente parcelizzare il tessuto residenziale. L'azienda può continuare in ogni caso svolgere l'attività e conservare le strutture mediante interventi di manutenzione qualitativa.

Esito

Non Accolta

Codice criterio

T4

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

212

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185383 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Ravennate

Identificato al Catasto: Foglio: 97 Part: 103

Oggetto osservazione

Normativa Tessuti

Sintesi della richiesta

Art. 5.3.5 si chiede di eliminare al punto 6 del comma 2 la seguente ultima parte della disposizione: "ed essere realizzati in interrato sotto la struttura di vendita";

Art. 5.3.5 comma 1 di ridurre l'indice RIE da > 4 a > 2,5

Valutazione

Art. 5.3.5 comma 2 punto 6. In merito alla realizzazione dei parcheggi pertinenziali al piano interrato delle strutture di vendita, con l'esclusione degli esercizi di vicinato, si ritiene, visto quanto previsto dalla DCR N.1253/1999 come modificata dalle DD.CC.RR .NN.344/2002 -653/2005 e DAL. N.155/2008, e dalla Strategia del PUG che tra gli obiettivi pone la salvaguardia della risorsa suolo favorendo la desigillazione e quindi disincentivando l'impermeabilizzazione delle aree esterne, di non poter accogliere l'osservazione per evitare la realizzazione di grandi piazzali impermeabili per la collocazione dei parcheggi pertinenziale degli edifici a destinazione commerciale. OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

RIE La modalità di valutazione dell'indice viene rivista, intervenendo sui parametri di calcolo (coefficienti di deflusso) e prevedendo possibilità di deroghe per gli interventi sull'esistente per cui L'OSSERVAZIONE NON E' ACCOLTA

Esito

Non Accolta

Codice criterio

T2

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

213

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185387 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: VIA MADONNA DELL'OLIVO

Identificato al Catasto: Foglio: 236 Part: 10, 106, 108, 203, 204, 206, 207

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Doppia. Vedi oss. 126

Richiesta di tessuto residenziale a Carpineta. Ex Permesso di costruire con prescrizioni non attuato.

Valutazione

Le indicazioni dell'art 32 delle norme della LR 24/2017 non consentono la inclusione della frazione di Carpineta in territorio urbanizzato in quanto località priva dei servizi di base essenziali. Non accoglibile.

Esito

Non Accolta

Codice criterio

NA1

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

214

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185394 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Roversano

Identificato al Catasto: Foglio: 147 Part: 60, 98, 99, 103, 104, 105, 107, 246, 410, 561, 608, 614, 615, 617, 618, 619, 2613, 2615, 2617, 2619, 2621, 2623.

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Chiede il mantenimento della edificabilità del PRG su area lungo Via Roversano

Valutazione

L'area era soggetta a PdC convenzionato n 244 nel PRG 2000, non attuato. Con l'applicazione dell'art. 32 inerente la definizione del Territorio Urbanizzato l'area inedificata non possiede le caratteristiche l'suo inserimento nel relativo perimetro. Non accoglibile

Esito

Non Accolta

Codice criterio

NA1

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

215

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185397 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via San Mauro

Identificato al Catasto: Foglio: 122 Part: 472, 473, 475, 1167, 1274-1275

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Chiede una modesta ridefinizione del Tessuto residenziale a bassa densità contiguo alla residenza.

Valutazione

L'area costituisce un piccolo cuneo ora individuata come parte del Territorio rurale periurbano. Compatibile con la definizione di Tu di cui alla LR 24/2017. Accolta

Esito

Accolta

Codice criterio

T5

Elaborati modificati

Tavola della Trasformazione T 1.2

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

216

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185399 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: Via San Giuseppe n. 1025-1031

Identificato al Catasto: Foglio: 57 Part: 1179

Oggetto osservazione

Cartografia Edifici vincolati Urbani e Rurali

Sintesi della richiesta

Richiesta di eliminazione di vincolo conservativo su edificio rurale in via San Giuseppe, scheda 151.

Valutazione

Il complesso di edifici, posto a stretto contatto con la provinciale ha subito notevoli trasformazioni nel tempo. La ex chiesetta è stata trasformata ad essiccatoio tabacchi e non conserva quasi nessuna caratteristica originale, l'altro essiccatoio a ridosso della chiesa è in rovina. La ex residenza, di imponente mole, divenuta sede di attività produttiva, è molto rimaneggiata. Accolta

Esito

Accolta

Codice criterio

VUR3

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

217

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185409 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Mariana

Identificato al Catasto: Foglio: 62 Part: 1272

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Richiesta di Tessuto residenziale adiacente al TU in Via Mariana , Martorano.

Valutazione

Area ineditata in Territorio rurale, priva delle caratteristiche di cui all'art 32 della LR 24/2017 per l'inclusione nel primetro del Territorio urbanizzato. Non accoglibile

Esito

Non Accolta

Codice criterio

NA1

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

218

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185417 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: VIA ALBA

Identificato al Catasto: Foglio: 41 Part: 787,779,792,90,907,91,784,497,498

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Richiesta di Tessuto produttivo commerciale a S. Cristoforo e proposta di rinuncia al contenzioso amministrativo in caso di accoglimento.

Valutazione

L'area, Territorio rurale di pianura compresa fra l'abitato di S. Cristoforo e l'area industriale di Pievesestina, di notevole estensione, faceva parte di un'area di trasformazione stralciata dal PRG 2000 con Variante del 2014. Nel PUG non possono essere inseriti tessuti non urbanizzati, secondo le disposizioni dell'art. 32 della LR 24/2017. Eventuali esigenze di sviluppo dell'Azienda potranno essere valutate con il ricorso al procedimento unico di cui all'art. 53 della medesima Legge Regionale.

Non accolta

Esito

Non Accolta

Codice criterio

NA1

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

219

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185420 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: MARIANA

Identificato al Catasto: Foglio: 49 Part: 1068, 892

Oggetto osservazione

Normativa Territorio Rurale

Sintesi della richiesta

Chiede che venga previsto nelle norme un dispositivo che consenta, a fronte della demolizione di un edificio abitativo esistente in territorio rurale posto in una fascia di rispetto stradale, la costruzione di un edificio abitativo di pari St o volume, in altra posizione fuori dalla fascia stradale, nel medesimo contesto ben oltre il limite attualmente applicato di 30 m dall'esistente.

Valutazione

Si premette che nelle norme del PUG non è ravvisabile il citato limite di 30 m dall'esistente nel caso di ricostruzioni a seguito di demolizione, mentre all'art. 7.6.2 c. 1 viene riportata l'indicazione di rimanere all'interno della corte rurale o comunque in adiacenza dell'edificio esistente demolito. Il medesimo comma 1 ammette già gli interventi di demolizione e ricostruzione con modifiche planivolumetriche e dell'area di sedime a parità di St, ma anche gli interventi di ristrutturazione come definita dalle norme statali e regionali, ovvero anche gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti nel limite del Volume esistente; pertanto (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), nei casi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, come in quelli di demolizione/ricostruzione a parità di St, non dovendosi rispettare il sedime dell'edificio esistente, non solo è ammissibile, ma è obbligatorio lo spostamento in altra posizione immediatamente al di fuori della fascia di rispetto, 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 rurale esistente, distanza da valutarsi caso per caso, in base alla peculiarità della zona. In particolare, la valutazione relativa al caso specifico indicato nell'osservazione è da rimandarsi alla fase istruttoria dei titoli edilizi e non può essere demandata alle norme PUG. Per le ragioni appena esposte, considerato che le

norme ammettono già lo spostamento del sedime al di fuori dalle fasce di inedificabilità negli interventi di demolizione e ricostruzione, l'osservazione non è accolta con riferimento alla richiesta di inserire un dispositivo normativo specifico.

Esito

Non Accolta

Codice criterio

TR2

Elaborati modificati

Nessuno.

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

220

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185423 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: Masiera Terza n. 110

Identificato al Catasto: Foglio: 28 Part: 1295

Oggetto osservazione

Normativa Territorio Rurale

Sintesi della richiesta

Chiede che venga previsto nelle norme un dispositivo che consenta, a fronte della demolizione di un edificio abitativo esistente in territorio rurale posto in una fascia di rispetto stradale o interessata da criticità di tipo idrografico o geologico o distanti da assi viari principali e penalizzata dall'assenza di servizi primari quali la strada pubblica, l'acquedotto e la rete di energia elettrica, la costruzione di un edificio abitativo di pari St o volume, in altra posizione fuori dalle aree di criticità o in altra area che consenta l'accesso diretto da strada pubblica ed ai sottoservizi ivi presenti. Chiede quindi di spostare uno specifico edificio collabente e la sua corte, a distanza di circa 150 m più vicino alla via Boscone, risolvendo il problema di accesso da una strada stretta e con fosso consortile.

Valutazione

Il comma 1 dell'art. 7.6.2 ammette già gli interventi di demolizione e ricostruzione con modifiche planivolumetriche e dell'area di sedime a parità di St, ma anche gli interventi di ristrutturazione come definita dalle norme statali e regionali, ovvero anche gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti nel limite del Volume esistente, a condizione di rimanere all'interno della corte rurale o comunque in adiacenza dell'edificio esistente demolito ; pertanto (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), nei casi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, come in quelli di demolizione/ricostruzione a parità di St, non dovendosi rispettare il sedime dell'edificio esistente, è ammissibile lo spostamento in altra posizione in prossimità dell'esistente, senza modificarne la corte. Restano salvi i casi di fasce di rispetto o vincoli di inedificabilità derivanti da normative sovraordinate (Codice della strada, inquinamento elettromagnetico, aree di dissesto ecc.) nei quali lo spostamento deve necessariamente avvenire nelle aree poste immediatamente al di fuori della fascia/area inedificabile in adeguamento alle 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 rurale esistente, distanza da valutarsi caso per caso, in base alla peculiarità della zona. In particolare, la valutazione relativa al caso specifico indicato nell'osservazione è da rimandarsi alla fase istruttoria dei titoli edilizi e non può essere demandata alle norme PUG.

Si fa presente che l'art. 7.5.2 in generale non ammette spostamenti al di fuori della corte rurale o all'area adiacente all'edificio esistente per sole motivazioni riconducibili a una mancata infrastrutturazione del lotto, nella considerazione che trattandosi di territorio rurale e di fabbricati colonici risalenti anche alla fine dell'800, le urbanizzazioni

necessarie spesso non risultano presenti, infrastrutture che al contrario sono sempre presenti nel territorio urbanizzato. Per le ragioni appena esposte, considerato che le norme ammettono già lo spostamento del sedime al di fuori dalle fasce di inedificabilità negli interventi di demolizione e ricostruzione, come anche lo spostamento del sedime nella corte rurale del fabbricato da demolirsi, l'osservazione non è accolta.

Esito

Non Accolta

Codice criterio

TR2

Elaborati modificati

Nessuno.

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

221

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185424 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Torre in San Carlo 201

Identificato al Catasto: Foglio: 12 B Part: 25

Oggetto osservazione

Normativa Territorio Rurale

Sintesi della richiesta

Chiede che la norma preveda la possibilità di spostamento degli edifici di abitazione, compresi in fasce di rispetto stradale, ad almeno a 500 m dal sedime dell'esistente, facendo riferimento nel caso specifico ad un vecchio edificio colonico posto in prossimità della SS E45, al fine di poterlo ricostruire nel centro aziendale del fondo agricolo di cui è titolare, ove già sono situati un edificio abitativo e un capannone entrambi agricoli.

Valutazione

L'edificio oggetto di osservazione, ricadente in fascia di rispetto della SS E45, è da considerarsi quale edificio abitativo non connesso all'azienda agricola essendo l'imprenditore agricolo già in possesso dell'abitazione principale (costruita su concessione del 1990 - nuovo fabbricato colonico a due alloggi). Trattandosi di edificio abitativo non connesso all'azienda agricola per la definizione degli interventi ammessi bisogna far riferimento all'art. 7.6.2, il quale al c. 1 ammette gli interventi di demolizione e ricostruzione con modifiche planivolumetriche e dell'area di sedime a parità di St, ma anche gli interventi di ristrutturazione come definita dalle norme statali e regionali, ovvero anche gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti nel limite del Volume esistente; pertanto (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), nei casi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, come in quelli di demolizione/ricostruzione a parità di St, non dovendosi rispettare il sedime dell'edificio esistente, è ammissibile lo spostamento in altra posizione in prossimità dell'esistente e nel caso di fascia di rispetto di inedificabilità derivante dal Codice della strada, come nel caso in esame, lo spostamento deve necessariamente avvenire nelle aree poste immediatamente al di fuori della fascia inedificabile in adeguamento alla normativa sovraordinate; tale spostamento dovrebbe 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 rurale esistente, ma tale distanza rimane da valutarsi caso per caso, in base alla peculiarità della zona e nel caso specifico, anche tenendo conto di una corte aziendale già in essere a poca distanza. Non appare opportuno specificare una distanza massima per lo spostamento, poiché la valutazione dovrà basarsi sulla situazione particolare legata all'intervento. Tale valutazione pertanto è da rimandarsi alla fase istruttoria dei titoli edilizi, non può essere demandata al PUG. Per le ragioni appena esposte, considerato che le norme ammettono già lo spostamento del sedime al di fuori dalle fasce di inedificabilità negli interventi di demolizione e ricostruzione, l'osservazione non è accolta con riferimento alla richiesta di inserire un dispositivo normativo specifico.

Esito

Non Accolta

Codice criterio

TR2

Elaborati modificati

Nessuno.

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

222

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185453 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Pradazzi 580

Identificato al Catasto: Foglio: 50 Part: 655

Oggetto osservazione

Cartografia Edifici vincolati Urbani e Rurali

Sintesi della richiesta

Richiesta di inserimento vincolo conservativo su edificio rurale in via Pradazzi 580

Valutazione

L'edificio per la sua tipologia ed il suo stato di conservazione non è meritevole di vincolo conservativo. Non accolta

Esito

Non Accolta

Codice criterio

VUR1

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

223

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185467 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: MONTIANO

Indirizzo: //

Identificato al Catasto:

Oggetto osservazione

Cartografia Vincoli paesaggistici, ambientali, rispetti... ,Normativa Tessuti,Normativa Territorio Rurale,Temi del Quadro Conoscitivo

Sintesi della richiesta

- 1) Art 5.3.1 edifici a prevalente funzione abitativa: chiede di portare l'altezza max degli edifici a m 7,50
- 2) Art. 5.8.3 Tessuto a bassa densità; chiede di portare l'altezza max degli edifici a m 7,50 come per il punto 1)
- 3) Art.6.5.2 dotazioni minime parcheggi privati pertinenziali (Pr1): chiede l'eliminazione punto b poiché in contrasto con l'art. 4.1.2 comma a. e la modifica del punto e) "cambio d'uso" con "cambio d'uso solo con incremento del carico urbanistico";
- 4) punto 3 a. dell'art 6.5.2; si segnala contraddizione fra taglio alloggio 50 mq per garantire un posto auto e taglio minimo alloggi di 60 mq dell'art. 5.3.1
- 5) chiede integrazione art. 7.6.2 con inserimento dopo comma 1."Per tali edifici con St inferiore ai 240 mq è inoltre consentito un ampliamento massimo di 100 mq restando entro i limiti dei 240 mq di St.
- 5) chiede di modificare il punto 2 dell'art. 7.6.2 aggiungendo alla frase : "E' inoltre ammessa la demolizione e ricostruzione con modifiche della sagoma planivolumetrica e dell'area di sedime": "con un ampliamento consentito di massimo 100 mq entro i limiti dei 240 mq di St".
- 6) chiede inoltre di aggiungere allo stesso articolo 7.6.2 il seguente comma: Per gli edifici ad un piano è sempre permessa la possibilità di raddoppiare la superficie in altezza, pur rispettando il limite di ST di 240 mq.
- 7) chiede di inserire all'art. 7.6.2, punto 2, il comma : "la medesima St del fabbricato da demolire, fatti salvi eventuali incentivi derivanti da specifiche norme di settore".
- 8) QC L'immagine dell'edificio di fig. 77 non è aggiornata; La chiesa S. Maria dei Tre Monti è stata nel frattempo restaurata..
- 9) Cartografia. Tavola AP: si chiede di inserire i seguenti alberi monumentali :-quercia in Via Fontanazza, Montenovo e Cipresso via Ciano, Montiano.

Valutazione

Punti 1) e 2) Le altezze massime per i differenti tessuti sono state stabilite sulla base della prevalenza tipologica degli edifici che costituiscono il tessuto medesimo, al fine di indirizzare un corretto inserimento dei nuovi interventi nel contesto urbano. Ritenuto auspicabile garantire un certo margine per la progettazione di edifici comprensivi di piani sottotetto e/o di piani seminterrati, viene aumentata l'altezza massima per gli edifici abitativi nei tessuti di bassa densità e nella città giardino, portandola a 7,50 m. Tale modifica opera per tutti gli edifici compresi nel tessuto bassa densità e città giardino. L'osservazione è accolta.

Punto 3) Si ritiene opportuno disporre il reperimento della dotazione di posti auto pertinenziali per tutti quegli interventi che incrementino il carico urbanistico rispetto alla situazione precedente; la lett.b del c. 1 dell'art. 6.5.2. è pertanto modificata con la specifica di "con aumento di carico urbanistico"; analogamente la lett.e "cambio d'uso" del medesimo comma viene modificata aggiungendo "con aumento di carico urbanistico";

Punto 4) Relativamente al taglio minimo degli alloggi, il dispositivo è finalizzato a garantire un apprezzabile standard qualitativo, 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. Nel caso di interventi sull'esistente è ammessa - per il 50% degli alloggi previsti - la realizzazione di monocali della superficie utile di 28mq (1 persona) e 38 mq(due persone) L'osservazione è accolta.

Punti 5) e 6) Il PUG, in conformità con i principi dettati dalla L.R. 24/2017, ammette il recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola e, nello specifico, per le civili abitazioni è ammesso il recupero, sia per ristrutturazione volumetrica, che nel limite della ST esistente. Tale dispositivo normativo è finalizzato a contenere la dispersione insediativa al di fuori dal territorio urbanizzato, lasciando comunque uno spazio sufficiente per gli interventi di riqualificazione del patrimonio esistente. Il dispositivo normativo risulta già adeguato alle finalità di tutela del territorio rurale e contestualmente all'incentivazione al riuso dell'esistente e pertanto non si ritiene di modificare tale previsione.

Alla luce di tali valutazioni l'osservazione non è accolta.

Punto 7) Secondo il dispositivo di cui all'art. 7.6.2 comma 1, per gli edifici con funzione abitativa esistenti, non connessi all'azienda agricola, ovvero quelli di civile abitazione, sono ammessi oltre agli interventi di ristrutturazione edilizia come definiti dalle normative statali e regionali, anche interventi di recupero, attraverso demolizione e ricostruzione, che non rientrino nella categoria della ristrutturazione edilizia a condizione che non comportino incremento della St esistente. Si ritiene il dispositivo già adeguato ai principi del riuso e riqualificazione dell'esistente e contestualmente rispondenti alle finalità di tutela del paesaggio rurale, evitando la dispersione insediativa per funzioni non connesse alle attività agricole. L'osservazione non viene accolta.

8) In merito al punto 8, QC si precisa che gli elementi segnalati non determinano un cambio di strategia del PUG e pertanto non necessitano di modificazione dell'elaborato. Non accolta.

9) Si è optato di inserire nell'elaborato Ap e nella carta forestale V2 solo gli esemplari tutelati con provvedimento regionale. Pertanto non si ritiene di inserire altri esemplari considerati con altra metodologia. non accolta.

Esito

Parzialmente Accolta

Codice criterio

QC2,T1,TR2,V2

Elaborati modificati

Norme (N) art. 5.3.1, art. 5.8.3 e art. 6.5.2

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

224

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185256 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: generale

Identificato al Catasto:

Oggetto osservazione

Contenuti della strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale

Sintesi della richiesta

L'osservazione espone considerazioni generali su 1) la necessità di attuare interventi di programmazione straordinaria ed eccezionale per armonizzare la presenza di pubblici esercizi con altre attività di altre gamme merceologiche, esclusivamente nel centro storico di Cesena.

2) si ritiene incongruente permettere ai grandi insediamenti produttivi di poter realizzare delle ulteriori aree di ampliamento in zone considerate agricole, ed annullare entro pochi anni le possibilità che si sono date con il precedente PRG di realizzare - in aree dichiarate edificabili - degli insediamenti produttivi o residenziali, che torneranno quindi ad essere agricoli.

3) vengono fatte considerazioni sulla opportunità di organizzare fin da subito un confronto con le associazioni di categoria al fine di prevedere e quindi ridurre al minimo le criticità che possono derivare dai lavori di rigenerazione del complesso ex Roverella

4) si esprime condivisione sul fatto che tutte le frazioni della città debbano essere maggiormente collegate tra loro, anche attraverso il completamento delle piste ciclabili e una maggior vivibilità degli spazi anche sportivi e ludici.

Valutazione

Si prende atto delle varie considerazioni ; con riferimento alla eliminazione di taluni comparti di espansione si rileva come siano stati eliminati quelli per i quali non sia stato presentato il piano attuativo entro il periodo transitorio, come indicato dalla LR 24/2017.

Con riferimento alle possibili funzioni insediabili in centro storico si sottolinea come il PUG consenta l'insediamento di numerose tipologie di attività commerciali e delle attività di servizio, favorendo una varietà funzionale idonea alla vivificazione del centro

Esito

Accolta

Codice criterio

S1

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

225

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185469 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via del Confine

Identificato al Catasto: Foglio: 21 Part: 301, 343, 66

Oggetto osservazione

Normativa Territorio Rurale

Sintesi della richiesta

Chiede di confermare quanto indicato nella tabella degli usi ammessi per il recupero dei fabbricati esistenti in territorio rurale all'art. 7.4.2, tra le quali è indicata la funzione d3 "funzioni di servizio (...) sanitarie pubbliche e private (con esclusione delle RSA) con affluenza fino alle 100 persone, in quanto intenderebbe recuperare un fabbricato, costruito come edificio di civile abitazione bifamiliare e realizzato fino ad uno stato grezzo avanzato, per destinarlo a comunità alloggio per anziani di piccole dimensioni.

Valutazione

Nell'ambito di più ampie valutazioni sul riuso degli edifici esistenti non funzionali alle attività agricole e privi di valore storico-testimoniale nel territorio rurale, in conformità con i principi dell'art. 36 della L.R. 24/2017, si è ritenuto di ampliare le possibilità di recupero del patrimonio edilizio esistente per funzioni anche differenti dalle attività agricole, compatibilmente con la tipologia dell'edificio e solo qualora 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 merito all'uso indicato dall'osservazione (struttura residenziale /assistenziale non ricadente nella casistica delle RSA), come per le altre funzioni direzionali ammesse in territorio rurale per recupero di edificio esistente, si è valutato che tali usi, di carico urbanistico medio e con affluenza di pubblico, possano essere insediate solo nei fabbricati esistenti da almeno 10 anni ed in presenza delle necessarie infrastrutturazioni riportate all'art.7.6.5. (accesso da strada di livello almeno comunale e distanza da centro abitato non superiore a 500 m), anche se per le funzioni d3 si è ritenuto non applicare il limite della superficie massima di 200 mq.

Alla luce delle valutazioni anzidette, tenuto conto che la richiesta verteva sulla conferma della possibilità di

recupero senza limitazioni delle abitazioni esistenti alle funzioni d3, l'osservazione è da ritenersi non accolta.

Esito

Non Accolta

Codice criterio

TR2

Elaborati modificati

Nessuno.

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

226

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185471 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Savio si S. Andrea 289

Identificato al Catasto: Foglio: 12 Part: 56

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti, Normativa Tessuti

Sintesi della richiesta

Chiede:

- 1) trasferimento di edificabilità da area a S. Andrea in Bagnolo, Tessuto residenziale a bassa densità con permesso di costruire rilasciato ed avvenuto inizio lavori il 6.9.2021, ad altra area di proprietà a S. Egidio in Territorio rurale.
- 2) modifica all'art. 6.5.1 con possibilità di ricavare parcheggi non solo interrati ma anche nel cortile (uno in struttura e uno in cortile) e anche al piano terra.

Valutazione

- 1) Il cambio di area proposto contrasta col principio della limitazione del consumo di suolo che ispira sia la LR 24/2017 che il PUG. Inoltre l'area di S. Egidio è ubicata nel retro di edifici esistenti e non è dotata delle infrastrutturazioni necessarie all'edificazione (art. 32 LUR). Non accolta
- 2) La richiesta è accolta con la riscrittura degli artt. 6.5.1 e 6.5.2.

Esito

Parzialmente Accolta

Codice criterio

NA1,T1

Elaborati modificati

Norme, artt. 6.5.1 e 6.5.2

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

227

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185472 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Targhini 3706

Identificato al Catasto: Foglio: 68 Part: 1/107/108/585

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Richiesta di Tessuto residenziale sparso in località Gattolino ad uso ERS.

Valutazione

La richiesta contrasta con la Legge 24/2017, art. 32. Eventuali proposte di realizzazione di alloggi ERS potranno essere avanzate con Accordo operativo, art. 38 LUR, dopo l'approvazione del PUG.

Non accolta

Esito

Non Accolta

Codice criterio

NA1

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

228

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185473 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via San Cristoforo 49

Identificato al Catasto: Foglio: 93 Part: 64

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Richiesta di cambio di Tessuto: da produttivo a residenziale di area in angolo tra la Via Emilia e la Via S. Cristoforo.

Valutazione

Sull'area insiste un edificio residenziale e può essere accorpata al Tessuto residenziale adiacente. Accolta

Esito

Accolta

Codice criterio

T3

Elaborati modificati

Tavola della Trasformazione T 1.2

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

229

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185479 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Maccanone 359

Identificato al Catasto: Foglio: 72 Part: 105-167-538-539-633-649-661-711-712-716-718-720-721- 723-725-727-735-740-744-747-748-750-755-761-764-765- 766-768-770-772

Oggetto osservazione

Normativa Territorio Rurale

Sintesi della richiesta

Con riferimento all'azienda Bioplanet s.c.a. produttrice di insetti utili per la lotta biologica in agricoltura:

- 1) chiede che le serre identificate come f2 punto 5 "serre o altre strutture permanenti o mobili destinate a produzione aziendale" siano insediabili come funzioni agricole, compatibili con il territorio rurale e di regolamentarne la realizzazione nella misura di 5000 mq/Ha di SAU , per aziende con SAU maggiore di 1 Ha e che per questo caso non sia applicabile il PRA; chiede inoltre di inserire tra le funzioni f2 punto 5 anche le "serre fisse di tipo industriale, comprese quelle per la produzione di funghi" e/o introdotta la funzione di "serre per la produzione degli insetti/acari";
- 2) chiede di prevedere per le funzioni c9 "serre o altre strutture permanenti per attività colturali di tipo intensivo o industriale" un indice di 5000 mq/Ha di SAU, per aziende con SAU di almeno 1 Ha, escludendo il procedimento unico art. 53 e anche eventualmente il PRA per il regime autorizzativo;
- 3) chiede di definire i tempi di risposta del PRA/Permesso di costruire prevedendo di non superare i 90 giorni;
- 4) chiede che nel calcolo della SAU vengano ricomprese anche le porzioni di terreno contigue ricadenti in altro comune confinante;
- 5) in relazione alla definizione di SAU (Superficie Agraria Utilizzata) riportata all'art. A1.14 dello stralcio di Regolamento edilizio, chiede di integrare comprendendo le zone di pertinenza funzionali alla coltivazione/produzione agricola principale;
- 6) chiede di prevedere che tra le funzioni agricole siano ricomprese anche quelle di direzione, amministrazione, promozione e divulgazione con un indice di 100 mq/Ha di SAU, fino ad un massimo di 15 Ha di SAU;
- 7) chiede che il semplice subentro di altra ragione sociale nella conduzione di una azienda agricola non sia considerata come nuova costituzione di azienda agricola;
- 8) chiede che vengano recepite le recenti normative che prevedono l'accertamento di IAP (imprenditore agricolo a titolo principale) anche per le Società Cooperative nelle quali almeno un amministratore sia in possesso di tale qualifica.

Valutazione

1) Ritenuto che le coltivazioni aziendali, svolte in serre stabilmente infisse al suolo, ma realizzate in materiale leggero e facilmente amovibile, per produzioni specializzate che siano stagionali o meno, vadano incentivate in considerazione dei contenuti impatti sul territorio, limitati nel tempo e facilmente ripristinabili, a condizione che la sistemazione interna consenta una permeabilità minima del 50% della superficie totale, data l'estensione potenzialmente notevole di tali strutture; è condivisibile, pertanto, la necessità di regolamentare tali realizzazioni inserendo al comma 2 dell'art. 7.5.3, successivamente alla lett. c, il caso delle serre stabilmente infisse al suolo per colture aziendali (uso f2-5), con un indice di 5.000 mq / Ha di SAU fino a 100 Ha di SAU, e mq 1.000 per ciascun Ha eccedente i 100 Ha, con la specifica relativa al limite massimo del 50% di impermeabilizzazione. L'intervento in questo caso, come disciplinato dalla L.R. 15/2013 (art. 7 c. lett. l) è soggetto a CILA, senza obbligo di presentazione del PRA. L'osservazione è accoglibile.

Si ritiene invece che alla funzione c9, serre fisse per coltivazioni intensive-industriali, sia riconducibile qualsiasi serra o struttura, stabilmente ancorata al suolo con fondazioni stabili, costituita da qualsiasi materiale, anche non facilmente amovibile, e finalizzata alla produzione agricola intensiva, sia essa di piante, funghi o insetti. Tali strutture si differenziano dagli altri interventi funzionali alle attività agricole per il forte impatto, esteso e duraturo nel tempo, sul territorio, pertanto non è accoglibile la richiesta di ricondurre le "serre fisse di tipo industriale, comprese quelle per la produzione dei funghi o di serre per la produzione degli insetti/acari" tra le funzioni f2-5, dipendendo la classificazione di tali serre dal carattere permanente della struttura (funzione c9). Non si ritiene opportuno specificare il tipo di coltivazione svolta all'interno di tali strutture, sia per evitare di prevederne qualcuna, sia in considerazione che non il tipo di coltura, ma la tipologia di fabbricato incidono sulla destinazione d'uso. L'osservazione non è accoglibile.

2) Valutato che le coltivazioni in serra o altra struttura permanentemente infissa al suolo (come detto relative anche alla coltivazione di funghi o alla produzione di insetti utili, come di altre colture specialistiche che necessitano di particolari condizioni e tecnologie) rientrano nella funzione c9 "serre fisse per attività colturali intensive o industriali", non si ritiene opportuno dare indicazioni relative ad un massimo di superficie per Ha di SAU, in considerazione del fatto che la loro quantificazione è data dalla esigenza specifica dell'azienda agricola, oltre alla capacità di produzione e condizioni da valutarsi in sede di verifica progettuale. Si ritiene che tali coltivazioni in strutture dedicate e permanenti, vadano inserite tra le funzioni produttive, considerato il loro impatto significativamente rilevante sul territorio sotto l'aspetto ambientale-paesistico, duraturo nel tempo e ripristinabile solo con opere consistenti di sistemazione e ri-naturalizzazione; in base a tali considerazioni si ritiene che la realizzazione vada assoggettata alla procedura dell'art. 53 L.R. 24/2017, strumento più efficace per valutare gli impatti e le misure di ambientazione, garantendo una progettazione quanto più sostenibile e compatibile con il territorio. La procedura, insieme alla presentazione del PRA, dovrà dimostrare l'effettiva necessità della nuova edificazione e la coerenza tra l'intervento e l'organizzazione e le economie aziendali. A differenza di quanto sostenuto, si ritiene che la procedura dell'art.53 non osteggi a priori la competitività ed efficienza delle aziende agricole, qualora queste sostengano modelli di sviluppo ed ampliamento compatibili e rispettosi del paesaggio e dell'ambiente nel quale si inseriscono, in sostanza la procedura è tanto più snella quanto più la progettazione contempli le necessarie compensazioni e mitigazioni. Tali condizioni verranno ulteriormente specificate al comma 2 dell'art. 7.5.3, successivamente alla lett. c). L'osservazione non è accoglibile.

3) Le tempistiche di rilascio dei titoli abilitativi edilizi e del Permesso di costruire in particolare sono disciplinati per legge all'art. 18 della L.R. 15/2013 e ss.mm.ii. e non possono essere modificati, mentre l'applicazione della procedura di PRA (Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola) è prevista dalla L.R. 24/2017 art. 36 c.2 e disciplinata dall'atto di coordinamento tecnico di cui alla DGR 623/2019 e integrazione DGR 713/2019 e anche in questo caso non è data facoltà alle amministrazioni comunali di apportare modifiche (si evidenzia che il PRA non prevede una procedura di approvazione, ma si tratta della presentazione di un programma asseverato da un professionista abilitato per il settore agricolo). Alla luce di quanto esposto l'osservazione non è accoglibile.

4) La disciplina del PUG è applicabile esclusivamente sui terreni ricompresi nel territorio comunale, non è legittima l'operatività di uno strumento urbanistico approvato da un'amministrazione comunale sul

territorio di un differente comune, anche se confinante. L'osservazione non è accoglibile.

5) La Superficie Agraria Utilizzata è il parametro in base al quale il PUG definisce le quantità edificatorie per le attrezzature necessarie alla produzione agricola, nonché per le esigenze abitative dell'imprenditore agricolo. La quantificazione già data dal PUG agli artt. 7.5.1 e 7.5.3. è stata valutata sulla base della definizione di SAU riportata all'art. A1.14 p.1 del Regolamento edilizio, in continuità con quanto già previsto dal PRG 2000. Si chiarisce che le quantità edificatorie devono necessariamente discendere dalle superfici coltivate, poiché dipendono dalla produzione agricola, escludendo pertanto le aree che non vi concorrono, come le strade, le corti dei fabbricati, i fossati, ecc. Alla luce di tali valutazioni l'osservazione non è accoglibile.

6) Le funzioni indicate sono ammesse in territorio rurale esclusivamente in quanto svolte a servizio dell'attività agricola, pertanto sono riconducibili alla funzione f2 punto 7 della tabella art. 7.4.1, e possono essere realizzate, in funzione delle reali esigenze dell'attività agricola, nel limite di quanto previsto all'art. 7.5.3 per gli "edifici di servizio all'attività agricola" (c. 2 lett. b e c. 3 lett. e dell'art. 7.5.3). Non si ritiene coerente con le disposizioni della L.R. 24/2017 per il territorio rurale prevedere un indice aggiuntivo per funzioni che sono di servizio e accessorie alle attività agricole. L'osservazione non è accoglibile.

7) Si ritiene che il mero subentro di una azienda con altra ragione sociale nella conduzione di una azienda agricola già esistente con altra ragione sociale non sia motivo tale per considerarla come nuova azienda agricola, a condizione che permangano i requisiti di cui al c. 2 dell'art. 7.3.1. Viene inserita una specifica in chiusura del c. 3 dell'art. 7.3.1. L'osservazione è accoglibile.

8) L'osservazione si ritiene pertinente e si modifica il c. 2 dell'art. 7.3.1, inserendo la lettera d : "Società cooperative agricole nelle quali almeno un socio amministratore sia in possesso di requisiti certificati IAP ai sensi delle precedenti lett. b e c". L'osservazione è accolta.

Esito

Parzialmente Accolta

Codice criterio

TR1

Elaborati modificati

Norme (N) art. 7.3.1, art. 7.4.1, art. 7.5.3

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

230

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185483 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Tipano

Identificato al Catasto: Foglio: 160 Part: 15

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Richiesta di Tessuto in località Aie di Tipano

Valutazione

L'area si trova in Territorio rurale di pianura come in nucleo delle Aie. Contrasta con l'art. 32 della LR 24/2017. Non accolta

Esito

Non Accolta

Codice criterio

NA1

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

231

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185496 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Falconara 569

Identificato al Catasto: Foglio: 167 Part: 127

Oggetto osservazione

Cartografia Edifici vincolati Urbani e Rurali

Sintesi della richiesta

Richiesta di eliminazione di vincolo conservativo su edificio rurale in via Falconara di cui alla scheda 327

Valutazione

L'edificio, in discreto stato di conservazione, per le sue caratteristiche tipologiche, merita di essere conservato.

Non accolta.

Esito

Non Accolta

Codice criterio

VUR3

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

232

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185499 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: Formignano snc

Identificato al Catasto: Foglio: 241 Part: 178+179+184+185+186+187

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Richiesta di Tessuto residenziale a bassa densità in località Gallo di Borello.

Valutazione

L'area si trova in Territorio rurale nel nucleo di Gallo. La richiesta contrasta con l'art. 32 della LR 24/2017.
Non accolta

Esito

Non Accolta

Codice criterio

NA1

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

233

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185501 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Roversano 755

Identificato al Catasto: Foglio: 147 Part: 180

Oggetto osservazione

Normativa Territorio Rurale

Sintesi della richiesta

Con la presente osservazione si chiede che venga modificato l'art. 7.6.2 che prevede il solo recupero delle volumetrie esistenti negli edifici abitativi nel territorio rurale, dando la possibilità di limitati ampliamenti volumetrici di circa il 20%, con un minimo sempre consentito di 60 mq.

Valutazione

Gli interventi ammessi sugli edifici residenziali esistenti nel territorio rurale sono regolati dall'art. 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, essendo esclusa la costituzione di nuovi insediamenti residenziali se non per le esigenze degli imprenditori agricoli, e anche in questo caso viene privilegiato il recupero degli edifici esistenti ancor prima della nuova realizzazione. Nella definizione degli interventi edilizi di cui all'art 3 del DPR 380/2001 e all'allegato della LR 15/2013 l'ampliamento degli edifici esistenti si configura a tutti gli effetti come nuova costruzione. Alla luce di quanto sopra esposto l'osservazione si ritiene NON ACCOLTA.

Esito

Non Accolta

Codice criterio

TR2

Elaborati modificati

Nessuno.

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

234

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185538 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Casalecchio 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, staoto di fatto che non consente interventi conservativi.

Accolta

Esito

Accolta

Codice criterio

VUR3

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

235

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185552 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Linaro 250

Identificato al Catasto: Foglio: 258 Part: 390, 594, 2557

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Richiesta di inserimento nel Tessuto residenziale del Giardino dell'abitazione, rimasto escluso.

Valutazione

Compatibile con i criteri di redazione del PUG e della LUR. Accolta

Esito

Accolta

Codice criterio

T5

Elaborati modificati

Tavola della Trasformazione T 1.3

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

236

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185564 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: Adele Bei 340

Identificato al Catasto: Foglio: 23 Part: 325

Oggetto osservazione

Normativa Tessuti

Sintesi della richiesta

☒

L'art. 4.4.4 Procedimento unico LR 24/2017, art. 53, indica solo quali sono gli elaborati minimi per avviare il procedimento stesso.

Si propone pertanto di integrare l'art. 4.4.4 - Procedimento unico LR 24/2017, art. 53 - con la seguente frase: "L'ampliamento di attività economiche al di fuori della propria area di insediamento, è consentito solo nell'ambito del proprio quartiere, in mancanza di altre aree idonee collocate nelle immediate adiacenze".☒

Valutazione

Lo strumento urbanistico comunale non può intervenire con integrazioni /interpretazioni di norme sovraordinate. Nel caso specifico per quanto concerne l'art. 53 della LR 24/2017 la Regione stessa si è espressa più volte con pareri interpretativi, anche in merito alla declinazione del concetto di prossimità.

Esito

Non Pertinente

Codice criterio

NP

Elaborati modificati

Nessuno

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

237

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185571 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Tessello 395

Identificato al Catasto: Foglio: 185 Part: 76

Oggetto osservazione

Cartografia Edifici vincolati Urbani e Rurali

Sintesi della richiesta

Richiesta di eliminazione di vincolo conservativo su edificio rurale in via Tessello, scheda 557

Valutazione

L'edificio, in discreto stato di conservazione, per le sue caratteristiche tipologiche, merita di essere conservato.

Non accolta.

Esito

Non Accolta

Codice criterio

VUR4

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

238

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185593 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: Via Provinciale Sala 1650,1870, 2060, 2730

Identificato al Catasto: Foglio: 133 e 134 Part: 4, 5, 10 e 1

Oggetto osservazione

Cartografia Edifici vincolati Urbani e Rurali

Sintesi della richiesta

Chiede l'eliminazione del vincolo conservativo di edificio storico culturale per le residenze rurali poste in Via Sala a Ruffio di cui alle schede 266, 267, 268, 269.

Valutazione

Gli edifici costituiscono una gruppo organico a sud della Via Sala e sono in discreto stato di conservazione e a distanza accettabile dalla provinciale. Non accolta

Esito

Non Accolta

Codice criterio

VUR4

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

239

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185595 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Vetreto

Identificato al Catasto: Foglio: 133 Part: 15

Oggetto osservazione

Cartografia Edifici vincolati Urbani e Rurali

Sintesi della richiesta

Richiesta di eliminazione di vincolo conservativo su edificio in via Vetreto, scheda 262

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

240

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185597 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Tessello 395

Identificato al Catasto: Foglio: 185 Part: 77

Oggetto osservazione

Cartografia Edifici vincolati Urbani e Rurali

Sintesi della richiesta

Richiesta di eliminazione di vincolo conservativo su edificio rurale in via Tessello, scheda 557. Doppia vedi oss. 237

Valutazione

L'edificio, in discreto stato di conservazione, per le sue caratteristiche tipologiche, merita di essere conservato.

Non accolta.

Esito

Non Accolta

Codice criterio

VUR4

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

241

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185624 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Faccini 420

Identificato al Catasto: Foglio: 186 Part: 19

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;
- Con riferimento all'art. 7.6.3 "edifici dismessi dalla originaria funzione abitativa agricola" e per lo 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

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 accolta.
- 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 rurale esistente. Alla luce di quanto sopra esposto l'osservazione è da ritenersi accolta.

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

242

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185678 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: //

Identificato al Catasto:

Oggetto osservazione

Cartografia Dotazioni

Sintesi della richiesta

Chiede:

- 1) Progettazione di una nuova linea periferica di trasporto pubblico per le frazioni collinari del Quartiere Rubicone (S. Tomaso, Saiano, Carpineta, Madonna dell'ulivo, Casale);
- 2) Chiarimenti sul non inserimento in cartografia, Tav. T 2.8 Quartiere Rubicone. Dotazioni territoriali, il collegamento della Bicipolitana da Case Castagnoli fino alla rotonda al confine con Longiano;
- 3) Ulteriori parcheggi a Calisese attraverso l'ampliamento di Piazzetta Volontari del sangue fino al fiume Urgò, attraversamento pedonale fino alla parrocchia.

Valutazione

Le proposte circa il potenziamento del trasporto pubblico e della sosta sono di pertinenza del PUMS, pertanto rispetto alle osservazioni si controdeduce quanto segue:

- 1) Non pertinente;
- 2) La Tav. T 2.8, Quartiere Rubicone. Dotazioni territoriali, riporta i tratti di piste realizzati (tratto rosso continuo bordato di nero) e i corridoi delle piste di progetto del Comune (tratto rosso bianco bordato di nero). La Bicipolitana, proposta del PUMS non ancora approvato, è ripresa al punto 3.4.1 della Strategia, Migliorare le connessioni fra i quartieri e le frazioni. La rete della bicipolitana è stata inoltre riportata nella tavola S 2, Schema di assetto strategico del PUG, cui si rimanda.
- 3) Si accoglie l'esigenza di potenziare le aree di sosta a Calisese inserendo nell'elaborato della Strategia, al paragrafo 5.3.8 del Quartiere Rubicone, fra le criticità quella della sosta a Calisese e fra le principali progettualità l'ampliamento del parcheggio Piazzetta Volontari del sangue, con creazione di passaggio pedonale sul ponte vicino alla parrocchia. Accolta

Esito

Parzialmente Accolta

Codice criterio

D1

Elaborati modificati

S Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale, paragrafo 5.3.8 con l'inserimento fra le criticità la carenza di sosta a Calise e fra le principali progettualità l'ampliamento del parcheggio di Piazzetta Volontari del sangue con creazione di passaggio pedonale sul ponte vicino alla parrocchia.

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

243

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185682 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Dismano 5450

Identificato al Catasto: Foglio: 24 Part: 405

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Richiesta di ampliamento di Tessuto residenziale a bassa densità a Pievesestina.

Valutazione

L'area ricalca il lotto di pertinenza indicato nel piano previgente. L'estensione dell'area comporterebbe un significativo aumento della capacità edificatoria non compatibile con la zona posta fra la Via Dismano e il casello A 14-E 45. Non accolta

Esito

Non Accolta

Codice criterio

T4

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

244

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185684 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Dismano 5450

Identificato al Catasto: Foglio: 24 Part: 468, 470, 474, 600

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Richiesta di inserimento come Tessuto produttivo commerciale dell'ex At 12.06/AT 4b.

Valutazione

La richiesta non è corente le disposizioni della LR 24/2017 , artt. 32, commi 3e 4. Non accolta

Esito

Non Accolta

Codice criterio

NA1

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

245

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185687 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Ovada

Identificato al Catasto: Foglio: 41 Part: 503, 504, 505, 506

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Richiesta di ampliamento di Tessuto produttivo a scapito di residenziale in località Pievesestina.

Valutazione

L'area produttiva in oggetto confina col borgo residenziale lungo la Via Dismano nel centro di Pievesestina. L'ampliamento del tessuto Produttivo comporterebbe un'eccessiva vicinanza fra residenza e attività produttiva o ad esse legata, quale transito di grossi automezzi ecc., non compatibile. Non accolta

Esito

Non Accolta

Codice criterio

T6

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

246

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185689 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Cavecchia 435

Identificato al Catasto: Foglio: 201 Part: 44, 162, 198, 196, 513

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Chiede estensione di Tessuto produttivo come previsto nel PRG 2000.

Valutazione

L'area non inserita nel PUG non è urbanizzata. La richiesta contrasta con l'art. 32 della LR 24/2017. Eventuali esigenze di ampliamento dell'attività produttiva potrà essere soddisfatta col procedimento unico di cui all'art. 53 della medesima Legge. Non accolta.

Esito

Non Accolta

Codice criterio

NA1

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

247

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185697 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Saiano 575

Identificato al Catasto: Foglio: 210 Part: 119

Oggetto osservazione

Proposte e/o considerazioni non riferite ad elaborati del piano

Sintesi della richiesta

L'osservazione chiede l'inserimento della previsione di piano di recupero del patrimonio edilizio esistente sull'immobile esistente

Valutazione

Il fabbricato ubicato in territorio rurale è schedato ed assoggettato a restauro e risanamento conservativo e sono pertanto consentiti gli interventi conservativi, previa verifica dello stato legittimo come previsto dalla normativa regionale vigente. La schedatura è coerente con i principi dell'art 36 della LR24/2017 riguardante gli interventi nel territorio rurale,

NON ACCOGLIBILE trattandosi di immobile in territorio rurale

Esito

Non Accolta

Codice criterio

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

248

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185710 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Arno e via Ancona

Identificato al Catasto: Foglio: 146 Part: 27-564-2097-2089-2093-2092-2091-2535-2529-2531-2533-2096-2534-2592

Oggetto osservazione

Normativa Tessuti

Sintesi della richiesta

Art. 5.2.4 il RIE nei tessuti a bassa densità dovrà essere equiparata agli interventi di ristrutturazione edilizia pertanto <2,5

Art. 5.3.1 comma 1 le altezze dei fabbricati in riferimento al numero dei piani fuori terra si chiede che tale misura venga incrementata di 50 cm. e si si propone di eliminare indicazione della pendenza delle falde < 35%;

art. 5.5.1 si propone di eliminare la parola "preferenza" limitando i p.a. coperti ad uno per alloggio;

Art. 6.5.2 si chiede la possibilità anche nella nuova costruzione di realizzare il secondo posto auto nell'area esterna;

Art. 6.5.3

Art. 6.5.4 Tab.6 si chiede di ridurre la quota dell'indice MP

Si ritiene che l'indice RIE dovrebbe essere sostituito dall'indice di permeabilità.

Valutazione

RIE La modalità di valutazione dell'indice viene rivista, intervenendo sui parametri di calcolo (coefficienti di deflusso) e prevedendo possibilità di deroghe per gli interventi sull'esistente per cui l'osservazione è parzialmente accoglibile

Art. 5.3.1 è stato modificato con le seguenti altezze per la funzione abitativa:

tessuto a bassa densità e città giardino: H massima è m7,50

tessuti identitari: H massima è m 11,00

tessuti a media densità : H massima è m 14,00

tessuti ad alta densità : H massima è m 25,00

per altezze maggiori l'incremento è di m 3,50 a piano.

Art. 6.5.1 è stato modificato eliminando la dicitura "di preferenza";
Art. 6.5.2 è stato modificato inserendo, nel caso di nuova costruzione, la possibilità di creare il secondo posto auto pertinenziale anche scoperto,
Art. 6.5.3 osservazione non pertinente in quanto riferita ad un caso specifico che non può essere oggetto di norme generali. Verrà valutato in sede di rilascio del titolo edilizio.
Art. 6.5.4 Tabella 6 si ritiene di non intervenire sulle quantità delle dotazione multi-prestazionali quale parametro ecologico ambientale previsto dall'art. 21 della LR 24/2017.
La parte relativa al Regolamento edilizio e alla funzione del RIE viene valutata non pertinente

Esito

Parzialmente Accolta

Codice criterio

T1

Elaborati modificati

Norme

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

249

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185715 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via San Giorgio 2935

Identificato al Catasto: Foglio: 30 Part: 185, 629, 656

Oggetto osservazione

Normativa Tessuti

Sintesi della richiesta

L'osservazione riguarda il tessuto dismesso o degradati di S. Giorgio di Cesena Ex Falegnameria e Pompe Funebri Barbieri le osservazioni rilevati riguardano i seguenti aspetti:

1. L'ambito perimetrato in area da riqualificare ricomprende anche le abitazioni presenti sul fronte di via S.Giorgio che non rientrano nell'ambito descritto come attività dismessa ma sono ambiti residenziali consolidati;
2. Art.5.12.1 del PUG del comune di Cesena riporta al comma 4 riferimento alla parte V Titolo II (CITTA' STORICA) delle norme in riferimento alla determinazione delle quantità edificatorie anziché fare riferimento al Titolo III (CITTA' DA QUALIFICARE) di conseguenza non sono determinabili i termini attuativi degli interventi edilizi ammessi.
3. Art.5.2.4 la determinazione del RIE in riferimento ad ambiti di rigenerazione urbani ricadenti in tessuto dismesso e degradato dovrà essere equiparata agli interventi di ristrutturazione Edilizia
4. Art. 5.3.1 comma 1 si chiede che le altezze dei fabbricati in riferimento al numero dei piani fuori terra vengano incrementate di 50 cm. in riferimento agli spessori della coibentazione e degli impianti necessari al contenimento energetico, si chiede anche di eliminare:
indicazione della pendenza delle Falde < 35% ,
la dimensione minima della ST delle unità immobiliare > 60 mq.
5. Art. 5.5.1. Eliminare la dicitura preferenza di cui al comma 2 al fine di rendere chiare le norme, si ritiene opportuno dimensionare il numero dei posti auto coperti non superiore ad 1 a unità immobiliare e privilegiare aree verdi o permeabili ove creare stalli auto nelle aree cortilizie, quindi privilegiare la riduzione di consumo del suolo.
6. Art. 6.5.2 in Caso di nuove unità immobiliare equiparare la possibilità di creare il secondo posto auto scoperto anche per gli interventi di nuova costruzione al fine di ridurre l'impatto di scavi e di costruzione nel tessuto urbano.
7. Art. 6.5.3. Monetizzazione Standard, si chiede la possibilità, nel caso specifico o di monetizzare gli standard P2 e V o di crearli in ambito peri-urbano

8. Art. 6.5.4. Tabella 6 Si ritiene necessario ridurre l'indice MP indice d'incremento per multi prestazione pari a 15mq ogni 100 mq. di ST
9. Regolamento Edilizio, si chiede la sostituzione dell'indice RIE con un indice di permeabilità in riferimento al tessuto identificato in relazione alla preesistenza.

Valutazione

1. Si ritiene che gli edifici abitati lungo la via San Giorgio siano parte del comparto produttivo artigianale oggi dismesso, per tali fabbricati sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e sono soggetti alle disposizioni dell'art. 5.3.1 - Osservazione non accolta
2. L'art 5.12.1 riportava un errore nel riferimento è stato corretta (Parte IV invece che Parte V) - Osservazione parzialmente accolta;
3. RIE La modalità di valutazione dell'indice viene rivista, intervenendo sui parametri di calcolo (coefficienti di deflusso) e prevedendo possibilità di deroghe per gli interventi sull'esistente per cui l'osservazione è parzialmente accolta
- 4.. L'art. 5.3.1 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. Al fine di incentivare la rigenerazione per sostituzione dell'edificato specie se datato, anche in considerazione delle stringenti normative in merito ai requisiti minimi di prestazione energetica che prevedono maggiori spessori dei solai e l'impiego di tipologie di impianti che comportano maggiori spessori, si è ritenuto di aumentare l'altezza massima dei tessuti portandola a : - m 7,50 tessuti a bassa densità e città giardino - m 11 tessuti identitari pianificati - m 14,50 tessuti a media densità - m 25,00 tessuti ad alta densità. Si è valutato di poter 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. L'osservazione di ritiene accolta
5. 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 eliminare il comma 2 dell'art. 6.5.1, che conteneva le parole "di preferenza", disciplinando più dettagliatamente nel successivo art. 6.5.2 la realizzazione dei parcheggi pertinenziali. L'osservazione si ritiene accolta.
6. Le dotazioni di parcheggio pertinenziale, nei differenti casi di intervento, sono disciplinate dall'art. 6.5.2., tale articolo è stato modificato introducendo la possibilità, per le funzioni abitative, di realizzare un posto auto scoperto per gli alloggi di dimensioni maggiori a 50 mq di ST, oltre a quello coperto. L'osservazione si ritiene accolta
7. Considerato che gli interventi sull'intera area saranno attuati tramite AO, PAIP, AP, Art. 53 LR 24/2017, la possibilità di monetizzazione degli standard e/o la loro realizzazione in altra area limitrofa sarà valutato con tali procedimenti. Osservazione non accolta
8. Considerato che le dotazioni ecologico ambientali sono definite all'art.21 della LR 24/2017 non si ritiene che la previsione di tali dotazioni sia in contrasto con le indicazione della norma stessa pertanto l'osservazione non è accolta.
9. Si ritiene che il che il RIE sia un parametro di qualità ambientale che attraverso un valore numerico che indica l'effetto delle trasformazioni che l'intervento edilizio ha in riferimento alla permeabilità del suolo, al verde e alla tipologia di materiali utilizzati, molto più rappresentativo del indice di permeabilità rapportato unicamente alle superfici di progetto. Osservazione non accolta

Esito

Parzialmente Accolta

Codice criterio

T1

Elaborati modificati

Norme

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

250

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185722 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Gallo, via Avola

Identificato al Catasto: Foglio: 250 Part: 168, 169, 194, 197, 225, 233

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Richiesta di ripristino di area residenziale a Borello.

Valutazione

Area inserita soggetta nel PRG 2000 a permesso di Costruire con prescrizioni lungo il centro urbano di Borello, non realizzata.

Il contesto è interamente urbanizzato, l'area si trova fra la ex statale e la E 45. Accoglibile come Tessuto residenziale a bassa densità limitatamente alla profondità del Tessuto residenziale confinante.

Esito

Parzialmente Accolta

Codice criterio

T3

Elaborati modificati

Tavola trasformabilità T 1.3

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

251

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185725 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Pontescolle 2216

Identificato al Catasto: Foglio: 96 Part: 607, 609, 610, 613, 624, 625

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Richiesta ampliamento Tessuto residenziale in Via Pontescolle.

Valutazione

Il Tessuto ricalca la previsione del PRG 2000. L'estensione in area rurale non appare giustificata da specifiche motivazioni e contrasta con le indicazioni dell'art. 32 della LR 24/2017. Non accoglibile.

Esito

Non Accolta

Codice criterio

NA1

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

252

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185730 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: //

Identificato al Catasto: Foglio: 174 Part: 2441

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Richiesta di eliminazione di frustolo di Tessuto produttivo in Via Violetti a Case Castagnoli.

Valutazione

L'area, acquisita dall'attuale proprietario, agricoltore, è accorpata all'azienda agricola. Accoglibile.

Esito

Accolta

Codice criterio

RE1

Elaborati modificati

Tavola della Trasformazione T 1.2

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

253

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185746 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via San Tomaso 665

Identificato al Catasto: Foglio: 170 Part: 2136

Oggetto osservazione

Normativa Territorio Rurale

Sintesi della richiesta

Con l'osservazione viene chiesto se, ai sensi dell'art. 7.6.2, sia possibile (fermo restando i requisiti igienico sanitari di altezza, areazione ed illuminazione) recuperare le superfici attualmente ad uso servizi agricoli (cantine, depositi, ecc.) come superfici abitative.

Valutazione

Gli interventi ammessi sugli edifici residenziali esistenti nel territorio rurale sono normati agli artt. 7.6.2 . Ogni puntuale valutazione dovrà essere fatta in sede di titolo edilizio

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.

NON PERTINENTE.

Esito

Non Pertinente

Codice criterio

NP

Elaborati modificati

Nessuno.

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

254

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185749 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: viale Europa

Identificato al Catasto: Foglio: 109 Part: 46, 2699, 2821

Oggetto osservazione

Normativa Tessuti

Sintesi della richiesta

Tessuto da Integrare nella Tav. 1.2 Trasformabilità e art. 5.12.4 delle Norme. Si chiede di inserire la possibilità di ricorrere a intervento edilizio diretto per manutenzione straordinaria e cambi d'uso senza aumento di carico urbanistico

Valutazione

Si ritiene di ammettere in tali tessuti interventi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel caso di ristrutturazione conservativa potranno essere insediati usi come da tabella di cui al comma 1 dell'art. 5.12.4 tale intervento viene assoggettato a PdC convenzionato. Accoglibile

Esito

Accolta

Codice criterio

T1

Elaborati modificati

Norme

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

255

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185750 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Braghittina

Identificato al Catasto: Foglio: 185 e 186 Part: 33 e 178, 243

Oggetto osservazione

Normativa Territorio Rurale

Sintesi della richiesta

- chiede di modificare l'art. 7.7.1 "interventi di demolizione e ricostruzione" relativo ad edifici ricadenti in fasce di rispetto inedificabili, inserendo la previsione che la ricostruzione possa avvenire nel raggio di 500 m dall'esistente, invece che "immediatamente fuori dall'area o dalla fascia.
- chiede di modificare l'art. 7.6.2 "edifici con funzione abitativa", non connessi con aziende agricole, disciplinando nell'ultimo comma la possibilità di frazionare gli edifici in numero superiore ai 2 previsti, ma prevedendo la possibilità di realizzare 3 unità negli edifici fino a 600 mq di ST e 4 unità negli edifici con ST maggiore a 600 mq.
- chiede di modificare l'art. 7.6.4 "edifici con funzione di servizio e produttiva agricola" non connessi con aziende agricole, inserendo la possibilità di cambiare uso con le funzioni previste dalla tabella all'art.7.4.2, per gli edifici posti nelle immediate vicinanze del tessuto urbanizzato

Valutazione

- L'osservazione fa riferimento ad un complesso immobiliare ex agricolo, composto da un edificio abitativo e due servizi agricoli, i cui interventi sono disciplinati rispettivamente dall'art. 7.6.2 e 7.6.3. In entrambi i casi è ammesso il recupero con interventi di demolizione e ricostruzione con modifiche planivolumetriche e dell'area di sedime a parità di St, come anche gli 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). Nei casi di localizzazione dell'intervento in ambiti soggetti a vincolo di inedificabilità derivanti da normative sovraordinate (Codice della strada, tutela dall'inquinamento elettromagnetico, aree di dissesto ecc.), lo spostamento deve necessariamente avvenire nelle aree disponibili poste immediatamente al di fuori della

fascia/area inedificabile. Per questi casi non appare opportuno specificare una distanza massima, poiché la valutazione dovrà basarsi sulla situazione particolare legata all'intervento e sulla disponibilità di aree e sulla loro localizzazione. Tale valutazione da rimandarsi alla fase istruttoria dei titoli edilizi e non può essere disciplinata dal PUG. Per le ragioni appena esposte, considerato che le norme ammettono già lo spostamento del sedime al di fuori dalle fasce di inedificabilità negli interventi di demolizione e ricostruzione, dovendo comunque rispettare le fasce di inedificabilità, l'osservazione non è accolta. - il dispositivo normativo di cui all'ultimo punto del c.2 art. 7.6.2, 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 abitazioni. Questa finalità va raggiunta prescindendo dalla superficie degli edifici esistenti. Al fine di favorire il recupero degli edifici esistenti, si rammenta che sono state previste anche altre funzioni compatibili, tra turistico-ricettive, produttive, direzionali e commerciali, incentivando gli interventi di recupero anche di edifici di più grandi dimensioni, se ubicati in zone correttamente infrastrutturate. Alla luce delle valutazioni sopra riportate, l'osservazione non è accolta. - 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, in considerazione degli indirizzi dettati dalla L.R. 24/2017 (art. 36), 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 che per tipologia e dimensioni risultino non rispondenti alle esigenze delle aziende agricole insediate. 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. L'osservazione è da ritenersi accoglibile.

Esito

Parzialmente Accolta

Codice criterio

TR1,TR2

Elaborati modificati

Norme (N) : art. 7.4.2 e art. 7.6.5

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

256

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185752 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA
Indirizzo: via Savio - via Ancona
Identificato al Catasto: Foglio: 146 Part: 2455

Oggetto osservazione

Normativa Tessuti

Sintesi della richiesta

L'osservazione è relativa ad un area di trasformazione 05/16 AT3 AT5 convenzionata in data 05/12/2013 e successiva variante alla convenzione stipulata in data 26/03/2021, tuttora in corso di validità, con una durata di sei anni.

- 1) Si chiede di modificare l'art. 5.13 comma 1 lettera a) prevedendo che nel caso in cui alla scadenza del termine di durata del Piano esso risultasse già in gran parte attuato, quanto meno nelle urbanizzazioni, potrà essere concessa una proroga del Piano fino al raggiungimento del termine massimo di dieci anni al fine di consentire il suo completamento.
- 2) Si chiede comunque di modificare l'art. 5.13 comma 1 lettera a) prevedendo che nel caso in cui alla scadenza del termine di durata del Piano esso risultasse in gran parte attuato, l'edificazione potrà essere completata secondo quanto disposto dalla L. 1150/42 all'art. 17 comma 1 (completamento dell'edificazione secondo le prescrizioni di Piano scaduto) e comma 3 (attuazione semplificata mediante subcomperti dei PUA scaduti).
In subordine, si chiede di concedere anche ai piani di cui all'art. 5.13 lettera a) la facoltà concessa alla lettera b) per i PUA con convenzione già scaduta alla data della assunzione del PUG, e cioè la facoltà di completarli con le regole del PRG mediante permesso di costruire nell'arco temporale di 3 anni, decorsi inutilmente i quali saranno assoggettati a permesso di costruire convenzionato. Non sembra infatti razionale concedere una facoltà straordinaria di completamento oltre scadenza a Piani attuativi risalenti e già scaduti e negarla, alle stesse condizioni, a PUA più recenti.
- 3) L'art. 5.13 comma 2 NTA stabilisce che i PUA oggi in corso di validità, ma che risulteranno non attuati alla data di scadenza della convenzione, verranno automaticamente declassati ad aree rurali o dotazioni ecologiche e ambientali. Si chiede che la norma sia modificata prevedendo che nel caso in cui il PUA non attuato sia interno al Territorio Urbanizzato, l'area potrà essere utilizzata come area di atterraggio per

capacità edificatorie da delocalizzare da zone incongrue del territorio extraurbano ai sensi dell'art. 36 co. 5 LR 24/2017, o per altre funzioni urbane rigenerative come, ad esempio, quelle dell'art. 7.4 lettera c) LR 24/2017 (area di atterraggio per quantità edificatorie provenienti da areali caratterizzati da eccessiva concentrazione insediativa, delocalizzazione di immobili collocati in zone a rischio ambientale o industriale, eccetera).²

Valutazione

Per meglio chiarire come si può o potrà intervenire sulle aree oggetto di Piani e/o progetti in corso alla data di assunzione del PUG è stato modificato l'art. 5.13, integrando le possibili casistiche che possano verificarsi.

1 - 2) I piani in attuazione, ovvero con convenzioni in corso di validità alla data di assunzione del PUG, potranno attuarsi secondo quanto definito nella convenzione sino alla sua scadenza. Alla scadenza della convenzione ne dovrà essere verificato lo stato di avanzamento secondo quanto riportato al comma 2 dell'art.5.13 modificato:

nel caso in cui alla scadenza della convenzione le opere di urbanizzazione risultino collaudate e cedute o in fase di cessione, per i lotti ineditati si applica la disciplina degli usi e degli interventi prevista dal PUA, ancorché scaduto, con PdC da presentarsi entro l'arco temporale di 3 anni, decorsi inutilmente i quali le nuove costruzioni saranno assoggettate alla disciplina del PUG, mediante AO o PdC convenzionato in funzione della complessità dell'intervento. A realizzazione completata, per le successive trasformazioni degli edifici esistenti si applicano le regole del tessuto corrispondente (Tessuto identitario pianificato), mediante titolo edilizio diretto, secondo le disposizioni del PUG.

nel caso in cui, alla scadenza della convenzione, le opere di urbanizzazione risultino parzialmente o totalmente realizzate ma non collaudate e cedute, sarà possibile completare le opere presentando - entro tre anni dalla scadenza medesima - un titolo edilizio idoneo al completamento delle opere di urbanizzazione. Ad ultimazione e cessione di tali opere, l'edificazione dei lotti sarà assoggettata alla disciplina del PUG, mediante AO o PdC convenzionato in funzione della complessità dell'intervento. Qualora le opere di urbanizzazione non siano ancora state collaudate e cedute alla scadenza del titolo per il completamento, o nel caso il titolo non sia stato presentato nel termine dei tre anni dalla scadenza, l'attuazione del comparto sarà assoggettata ad AO secondo le regole del PUG, verificando le dotazioni territoriali.

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

3) Nelle aree oggetto di Piani Attuativi in corso di validità alla data di assunzione del PUG, non attuati alla data di scadenza della convenzione, come previsto all'art. 5.13 comma 2 modificato, le aree assumeranno la destinazione:

- del territorio rurale limitrofo;
- di dotazione ecologico-ambientale;
- del tessuto corrispondente nel caso di aree non marginali al territorio urbanizzato con le caratteristiche di aree di rigenerazione, dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione. Saranno attuate con le regole del PUG, previo AO o PdC convenzionato, in funzione della complessità dell'intervento.

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Esito

Parzialmente Accolta

Codice criterio

T1,T2

Elaborati modificati

Norme

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

257

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185755 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: frazione San Vittore

Identificato al Catasto: Foglio: 186 Part: 307, 310

Oggetto osservazione

Normativa Tessuti, Normativa Territorio Rurale

Sintesi della richiesta

Oggetto della presente osservazione sono le Norme di riferimento per la riqualificazione degli allevamenti attualmente non utilizzati individuati nell'allegato B3 "Censimento degli edifici, opere ed elementi incongrui e dissonanti e allevamenti" con le schede: - n. 41 - via Venti n. 1320, 1340 - n. 44 - via Braghittina n. 800 e individuati nella tavola S2 "Schema di assetto strategico" come zone di "Riqualificazione paesaggistica nel territorio".

Per tale ragione si formulano le seguenti osservazioni:

- 1) si chiede di fissare la percentuale del 50% della superficie coperta, quale valore assoluto da applicare in qualsiasi caso, per il trasferimento delle quantità edificatorie previste dall'art. 4.2.5, o in subordine di eliminare nella Tabella 3, sotto tabella "incentivo al trasferimento" la specifica "attività dismessa 0%";
- 2) si chiede di inserire un articolo che identifichi specificamente nel PUG le aree idonee ad ospitare le volumetrie trasferite, come previsto dall'art. 36, comma 5, punto e) della LR 24/2017, e quindi identificando sia aree rurali a ridosso del tessuto urbanizzato sia aree interne al TU;
- 3) riguardo a queste ultime si chiede di scegliere come aree di atterraggio o i lotti liberi interni al TU o le aree interne al TU inserite in PUA scaduti o che scadranno senza essere stati attuati, perché il fatto che siano state già scelte dai Piani passati per interventi edificatori di scala attuativa dimostra la loro vocazione e idoneità allo scopo, ed evita la consumazione di zone rurali attive;
- 4) all'art. 5.14.3 al comma 4 punto g) si chiede di specificare come di seguito: "interventi, nel territorio rurale, per il parziale recupero della superficie di edifici non più funzionali all'attività agricola, anche conseguenti a trasferimento di quantità edificatorie ai sensi dell'art. 4.2.5. 5) con riferimento all'art. 5.14.3 delle Norme del PUG e all'art. 36, comma 5, punto e) della LR 24/2017, secondo i quali gli interventi di recupero della superficie di edifici incongrui o non più funzionali all'attività agricola non sono computati ai fini della quota massima di consumo di suolo (non erodono il 3%), si chiede di inserire nelle tabelle delle funzioni ammesse in territorio rurale riportate all'art. 7.4 delle Norme, la destinazione d'uso residenziale

per interventi di qualificazione ambientale e paesaggistica e per il trasferimento delle quantità edificatorie derivanti da demolizione di attività dismesse;

6) si osserva che all'art. 7.5.4 delle Norme sono riportati riferimenti errati alla Tabella e all'articolo da utilizzare per il calcolo delle quantità edificatorie. Poiché l'art. rimanda agli interventi di riqualificazione paesaggistica, i riferimenti corretti sono: "Art. 4.2.5 - Tabella 3";

7) infine, in riferimento all'art. 4.3 "La Fiscalità Immobiliare" del documento "Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale", si evidenzia che, siccome le trasformazioni urbanistiche di recupero o trasferimento della volumetria di immobili degradati non sono di immediata attuazione ma necessitano di valutazioni più ampie che interessano aspetti economici, sociali etc., aumentare l'imposizione fiscale attraverso l'applicazione di aliquote IMU massime appare controproducente per il raggiungimento dell'obiettivo, in quanto si andrebbe a ridurre velocemente le risorse finanziarie a disposizione per il recupero. Si suggerisce piuttosto di promuovere interventi fiscali quali la riduzione del contributo di costruzione che contribuirebbero a rendere più sostenibili gli interventi.☒

Valutazione

Si controdeduce puntualmente alle singole osservazioni come di seguito riportato:

1) Con riferimento all'art. 4.2.5 e alla Tabella 3, si precisa che le quantità edificatorie per il recupero degli edifici dismessi o in corso di dismissione sono contenute nell'art. 36 comma 5 lettera e) della LR 24/2017 e non possono essere incrementati dallo strumento urbanistico. OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

2 - 3) L'art. 36, comma 5, punto e) della LR 24/2017, non prevede in alcun modo che lo strumento urbanistico identifichi sia aree rurali a ridosso del tessuto urbanizzato sia aree interne al TU idonee ad ospitare le volumetrie trasferite a seguito della demolizione degli edifici ritenuti incongrui. OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

4) all'art. 5.14.3 al comma 4 punto g) è riportato l'elenco degli interventi che non sono computati ai fini del calcolo della quota massima del consumo di suolo, tale elenco è contenuto all'art. 6 comma 5 della LR 24/2017 e non può essere modificato dalla norma urbanistica comunale, di rango inferiore. OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

5) Considerato che il recupero della quota della Superficie coperta dei fabbricati individuati come incongrui dal PUG sarà oggetto di Accordo Operativo ai sensi dell'art.36 comma 5 lettera e) della LR 24/2017, gli usi compatibili saranno valutati in tale sede. OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

6) E' stato modificato l'art. 7.5.4 riportando i riferimenti corretti. OSSERVAZIONE ACCOLTA

7) L'art. 4.3 "La Fiscalità Immobiliare" del documento "Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale", contiene già il riferimento alla riduzione del contributo di costruzione per agevolare gli interventi di riduzione della vulnerabilità idrogeologica ecc. OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

Esito

Parzialmente Accolta

Codice criterio

S2,T2,TR1,TR2

Elaborati modificati

Norme

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

258

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185756 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Paderno 1809

Identificato al Catasto: Foglio: 158 Part: 86

Oggetto osservazione

Cartografia Territorio Rurale

Sintesi della richiesta

Segnalazione relativa alla scheda di Censimento edifici opere ed elementi incongrui e dissonanti, elaborato B3, voce 32. L'allevamento di via Paderno,1809 è segnalato incongruo mentre è attivo.

Valutazione

Si prende atto e si provvede a correggere l'elenco. Accolta

Esito

Accolta

Codice criterio

RE1

Elaborati modificati

Elenco allevamenti, Elaborato B 3, voce 32

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

259

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185757 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: VIA QUINTO BUCCI DAL 44 AL 110

Identificato al Catasto: Foglio: 97 Part: 535, 536

Oggetto osservazione

Normativa Tessuti

Sintesi della richiesta

L'osservazione è articolata in una parte riguardante uno specifico insediamento ed una parte riguardante svariati aspetti normativi .

Si tratta di un'area compresa nel Territorio Urbanizzato (sia al 1.1.2018 sia già nel PRG 2000) ed è inserita dalla Tavola sulla Trasformabilità nella "Città da Qualificare" e, nell'ambito di questa, è inserita nei "Tessuti produttivi e commerciali" sottospecie Tessuti commerciali disciplinati dagli artt. 5.9 e 5.9.3 NTA).

- 1) Si chiede di portare a coerenza l'art. 5.9.3 NTA e l'art. 5.3.5 in merito alla possibilità di insediare nei tessuti di riferimento sia le medio piccole strutture di vendita che le medio grandi
- 2) , si chiede di eliminare la previsione per cui la dotazione di parcheggi pertinenziali e pubblici deve essere obbligatoriamente realizzata all'interno degli immobili o aree oggetto di intervento e di inserire la previsione che la dotazione di parcheggi pertinenziali può essere reperita anche in altra area o unità edilizia posta in ragionevole raggio di accessibilità pedonale purché collegato con percorso pedonale alla struttura di vendita,
- 3) chiede di eliminare l'obbligo di realizzare in interrato i parcheggi pertinenziali delle strutture commerciali di nuovo insediamento,
- 4) Si chiede di rivedere le norme sui parcheggi pertinenziali pr1) dell'art. 6.5.2
- 5) nell'art. 6.5.2 (dotazione di parcheggi privati pertinenziali pr1) - al comma 1, punto e) si chiede di modificare la locuzione "cambio d'uso" con "cambio d'uso con aumento di carico urbanistico", in simmetria con quanto prevede l'art. 6.3.5 comma 2 lettera d) per le dotazioni territoriali. - al comma 2, al quarto punto dell'elenco si chiede che dopo la locuzione "integralmente per la superficie soggetta ad incremento di carico urbanistico conseguente al cambio d'uso" sia aggiunta la locuzione "computando la differenza" in simmetria con quanto prevede l'art. 6.3.5 comma 3 lettera d) per le dotazioni territoriali.
- 6) Nell'art. 6.3.5 (concorso degli interventi alla qualificazione dell'insediamento), al comma 6, si chiede di eliminare la previsione per cui l'esecuzione diretta delle urbanizzazioni primarie (infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti) e secondarie (attrezzature e spazi collettivi) comporta lo scomputo "della relativa quota" degli oneri di urbanizzazione in quanto lo scomputo degli oneri di urbanizzazione è

ricosciuto dall'art. 6.3.1 della DAL n.186/2018 "fino alla concorrenza dell'intero contributo" ossia indistintamente.

7) In merito alla dotazione minima di parcheggi privati Pr1 indicati nella Tabella 7, si segnala che nel caso specifico di funzioni sportive (uso d3) il valore 1 mq ogni 3,3 mq di ST appare sproporzionato ad esempio per interventi di realizzazione di campi sportivi all'interno di strutture edilizie. Si chiede pertanto di prevedere una deroga che tenga conto dell'effettiva affluenza, come previsto per le funzioni produttive all'art. 6.5.2, punto 5.

Valutazione

il punto 1) è accoglibile

i punti 2) e 3) non sono accoglibili in quanto la realizzazione di parcheggi in superficie a servizio di attività commerciale determina la creazione di vaste aree impermeabilizzate che contraddicono gli obiettivi della strategia finalizzati al contrasto ai cambiamenti climatici

I punti 4) e 5) e 6) sono accoglibili mediante modifica dei relativi articoli

Per quanto riguarda il punto 7) si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto l'afflusso di utenza di un campo sportivo è sicuramente superiore a quello delle attività produttive

Esito

Parzialmente Accolta

Codice criterio

D2

Elaborati modificati

norme

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

260

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185759 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Nuova

Identificato al Catasto: Foglio: 107 Part: 136, 1148

Oggetto osservazione

Normativa Tessuti

Sintesi della richiesta

L'osservazione è relativa ad un area di trasformazione 05/16 AT3 AT5 convenzionata in data 05/12/2013 e successiva variante alla convenzione stipulata in data 26/03/2021, tuttora in corso di validità, con una durata di sei anni. 1) Si chiede di modificare l'art. 5.13 comma 1 lettera a) prevedendo che nel caso in cui alla scadenza del termine di durata del Piano esso risultasse già in gran parte attuato, quanto meno nelle urbanizzazioni, potrà essere concessa una proroga del Piano fino al raggiungimento del termine massimo di dieci anni al fine di consentire il suo completamento. 2) Si chiede comunque di modificare l'art. 5.13 comma 1 lettera a) prevedendo che nel caso in cui alla scadenza del termine di durata del Piano esso risultasse in gran parte attuato, l'edificazione potrà essere completata secondo quanto disposto dalla L. 1150/42 all'art. 17 comma 1 (completamento dell'edificazione secondo le prescrizioni di Piano scaduto) e comma 3 (attuazione semplificata mediante subcomparti dei PUA scaduti). In subordine, si chiede di concedere anche ai piani di cui all'art. 5.13 lettera a) la facoltà concessa alla lettera b) per i PUA con convenzione già scaduta alla data della assunzione del PUG, e cioè la facoltà di completarli con le regole del PRG mediante permesso di costruire nell'arco temporale di 3 anni, decorsi inutilmente i quali saranno assoggettati a permesso di costruire convenzionato. Non sembra infatti razionale concedere una facoltà straordinaria di completamento oltre scadenza a Piani attuativi risalenti e già scaduti e negarla, alle stesse condizioni, a PUA più recenti. 3) L'art. 5.13 comma 2 NTA stabilisce che i PUA oggi in corso di validità, ma che risulteranno non attuati alla data di scadenza della convenzione, verranno automaticamente declassati ad aree rurali o dotazioni ecologiche e ambientali. Si chiede che la norma sia modificata prevedendo che nel caso in cui il PUA non attuato sia interno al Territorio Urbanizzato, l'area potrà essere utilizzata come area di atterraggio per capacità edificatorie da delocalizzare da zone incongrue del territorio extraurbano ai sensi dell'art. 36 co. 5 LR 24/2017, o per altre funzioni urbane rigenerative come, ad esempio, quelle dell'art. 7.4 lettera c) LR 24/2017 (area di atterraggio per quantità edificatorie provenienti da areali caratterizzati da eccessiva concentrazione insediativa, delocalizzazione di immobili collocati in zone a rischio ambientale o industriale, eccetera).

Valutazione

Per meglio chiarire come si può o potrà intervenire sulle aree oggetto di Piani e/o progetti in corso alla data di assunzione del PUG è stato modificato l'art. 5.13 1 - 2) I piani in attuazione, ovvero con convenzioni in corso di validità alla data di assunzione del PUG, potranno attuarsi secondo quanto definito nella convenzione sino alla sua scadenza. Alla scadenza della convenzione ne dovrà essere verificato lo stato di avanzamento secondo quanto riportato al comma 2 dell'art.5.13 modificato: nel caso in cui alla scadenza della convenzione le opere di urbanizzazione risultino collaudate e cedute o in fase di cessione, per i lotti ineditati si applica la disciplina degli usi e degli interventi prevista dal PUA, ancorché scaduto, con PdC da presentarsi entro l'arco temporale di 3 anni, decorsi inutilmente i quali le nuove costruzioni saranno assoggettate alla disciplina del PUG, mediante AO o PdC convenzionato in funzione della complessità dell'intervento. A realizzazione completata, per le successive trasformazioni degli edifici esistenti si applicano le regole del tessuto corrispondente (Tessuto identitario pianificato), mediante titolo edilizio diretto, secondo le disposizioni del PUG. Nel caso in cui, alla scadenza della convenzione, le opere di urbanizzazione risultino parzialmente o totalmente realizzate ma non collaudate e cedute, sarà possibile completare le opere presentando - entro tre anni dalla scadenza medesima - un titolo edilizio idoneo al completamento delle opere di urbanizzazione. Ad ultimazione e cessione di tali opere, l'edificazione dei lotti sarà assoggettata alla disciplina del PUG, mediante AO o PdC convenzionato in funzione della complessità dell'intervento. Qualora le opere di urbanizzazione non siano ancora state collaudate e cedute alla scadenza del titolo per il completamento, o nel caso il titolo non sia stato presentato nel termine dei tre anni dalla scadenza, l'attuazione del comparto sarà assoggettata ad AO secondo le regole del PUG, verificando le dotazioni territoriali. OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

3) Nelle aree oggetto di Piani Attuativi in corso di validità alla data di assunzione del PUG, non attuati alla data di scadenza della convenzione, come previsto all'art. 5.13 comma 2 modificato, le aree assumeranno la destinazione:

- del territorio rurale limitrofo;
- di dotazione ecologico-ambientale;
- del tessuto corrispondente nel caso di aree non marginali al territorio urbanizzato con le caratteristiche di aree di rigenerazione, dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione. Saranno attuate con le regole del PUG, previo AO o PdC convenzionato, in funzione della complessità dell'intervento.

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Esito

Parzialmente Accolta

Codice criterio

T1,T2

Elaborati modificati

Norme

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

261

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185761 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: //

Identificato al Catasto: Foglio: 210 Part: 16, 178, 183, 10, 11, 14, 7, 9

Oggetto osservazione

Normativa Territorio Rurale

Sintesi della richiesta

Con la presente osservazione si chiede che venga modificato l'art. 7.6.2 , al fine di consentire la possibilità di ampliamenti volumetrici in percentuale dell'esistente con un minimo sempre consentito di almeno 60 mq. di St, così da far fronte alle MINIME esigenze di un nucleo familiare.

Valutazione

Gli interventi ammessi sugli edifici residenziali esistenti nel territorio rurale sono regolati dall'art. 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 degli imprenditori agricoli, e anche in questo caso viene privilegiato il recupero degli edifici esistenti ancor prima della nuova realizzazione. L'ampliamento degli edifici esistenti, tenendo conto delle defezioni di cui all'art 3 del DPR 380/2001 e dell'allegato alla LR 15/2013 si configura a tutti gli effetti come nuova costruzione. Alla luce di quanto sopra esposto l'osservazione si ritiene NON ACCOGLIBILE.

Esito

Non Accolta

Codice criterio

TR2

Elaborati modificati

Nessuno.

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

262

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185765 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: Tipano

Identificato al Catasto: Foglio: 144 Part: 240, 2213

Oggetto osservazione

Normativa Tessuti

Sintesi della richiesta

L'osservazione è relativa ad un area di trasformazione 05/16 AT3 AT5 convenzionata in data 05/12/2013 e successiva variante alla convenzione stipulata in data 26/03/2021, tuttora in corso di validità, con una durata di sei anni. 1) Si chiede di modificare l'art. 5.13 comma 1 lettera a) prevedendo che nel caso in cui alla scadenza del termine di durata del Piano esso risultasse già in gran parte attuato, quanto meno nelle urbanizzazioni, potrà essere concessa una proroga del Piano fino al raggiungimento del termine massimo di dieci anni al fine di consentire il suo completamento. 2) Si chiede comunque di modificare l'art. 5.13 comma 1 lettera a) prevedendo che nel caso in cui alla scadenza del termine di durata del Piano esso risultasse in gran parte attuato, l'edificazione potrà essere completata secondo quanto disposto dalla L. 1150/42 all'art. 17 comma 1 (completamento dell'edificazione secondo le prescrizioni di Piano scaduto) e comma 3 (attuazione semplificata mediante subcomparti dei PUA scaduti). In subordine, si chiede di concedere anche ai piani di cui all'art. 5.13 lettera a) la facoltà concessa alla lettera b) per i PUA con convenzione già scaduta alla data della assunzione del PUG, e cioè la facoltà di completarli con le regole del PRG mediante permesso di costruire nell'arco temporale di 3 anni, decorsi inutilmente i quali saranno assoggettati a permesso di costruire convenzionato. Non sembra infatti razionale concedere una facoltà straordinaria di completamento oltre scadenza a Piani attuativi risalenti e già scaduti e negarla, alle stesse condizioni, a PUA più recenti. 3) L'art. 5.13 comma 2 NTA stabilisce che i PUA oggi in corso di validità, ma che risulteranno non attuati alla data di scadenza della convenzione, verranno automaticamente declassati ad aree rurali o dotazioni ecologiche e ambientali. Si chiede che la norma sia modificata prevedendo che nel caso in cui il PUA non attuato sia interno al Territorio Urbanizzato, l'area potrà essere utilizzata come area di atterraggio per capacità edificatorie da delocalizzare da zone incongrue del territorio extraurbano ai sensi dell'art. 36 co. 5 LR 24/2017, o per altre funzioni urbane rigenerative come, ad esempio, quelle dell'art. 7.4 lettera c) LR 24/2017 (area di atterraggio per quantità edificatorie provenienti da areali caratterizzati da eccessiva concentrazione insediativa, delocalizzazione di immobili collocati in zone a rischio ambientale o industriale, eccetera).

Valutazione

Per meglio chiarire come si può o potrà intervenire sulle aree oggetto di Piani e/o progetti in corso alla data di assunzione del PUG è stato sostanzialmente modificato l'art. 5.13 1 - 2) I piani in attuazione, ovvero con convenzioni in corso di validità alla data di assunzione del PUG, potranno attuarsi secondo quanto definito nella convenzione sino alla sua scadenza. Alla scadenza della convenzione ne dovrà essere verificato lo stato di avanzamento secondo quanto riportato al comma 2 dell'art.5.13 modificato: nel caso in cui alla scadenza della convenzione le opere di urbanizzazione risultino collaudate e cedute o in fase di cessione, per i lotti inediti si applica la disciplina degli usi e degli interventi prevista dal PUA, ancorché scaduto, con PdC da presentarsi entro l'arco temporale di 3 anni, decorsi inutilmente i quali le nuove costruzioni saranno assoggettate alla disciplina del PUG, mediante AO o PdC convenzionato in funzione della complessità dell'intervento. A realizzazione completata, per le successive trasformazioni degli edifici esistenti si applicano le regole del tessuto corrispondente (Tessuto identitario pianificato), mediante titolo edilizio diretto, secondo le disposizioni del PUG. nel caso in cui, alla scadenza della convenzione, le opere di urbanizzazione risultino parzialmente o totalmente realizzate ma non collaudate e cedute, sarà possibile completare le opere presentando - entro tre anni dalla scadenza medesima - un titolo edilizio idoneo al completamento delle opere di urbanizzazione. Ad ultimazione e cessione di tali opere, l'edificazione dei lotti sarà assoggettata alla disciplina del PUG, mediante AO o PdC convenzionato in funzione della complessità dell'intervento. Qualora le opere di urbanizzazione non siano ancora state collaudate e cedute alla scadenza del titolo per il completamento, o nel caso il titolo non sia stato presentato nel termine dei tre anni dalla scadenza, l'attuazione del comparto sarà assoggettata ad AO secondo le regole del PUG, verificando le dotazioni territoriali. OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

3) Nelle aree oggetto di Piani Attuativi in corso di validità alla data di assunzione del PUG, non attuati alla data di scadenza della convenzione, come previsto all'art. 5.13 comma 2 modificato, le aree assumeranno la destinazione:

- del territorio rurale limitrofo;
- di dotazione ecologico-ambientale;
- del tessuto corrispondente nel caso di aree non marginali al territorio urbanizzato con le caratteristiche di aree di rigenerazione, dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione. Saranno attuate con le regole del PUG, previo AO o PdC convenzionato, in funzione della complessità dell'intervento.

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Esito

Parzialmente Accolta

Codice criterio

T1,T2

Elaborati modificati

Norme

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

263

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185766 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: //

Identificato al Catasto:

Oggetto osservazione

Normativa Tessuti, Normativa Territorio Rurale

Sintesi della richiesta

Vengono segnalati refusi nel testo delle Norme ai seguenti articoli:

Art. 4.3.2 - 5.3.2 - 5.3.5 - 5.3.6 - 5.12 - 6.5 comma 4 - 5.5.1 - 6.5.2. comma 1 - 6.5.2 comma 5 - 6.5.2 comma 6 - 7.2.1 - 7.5.1 comma 4 - 7.6.5 ora 7.6.6 -

Valutazione

Viene modificato il testo delle Norme ai seguenti articoli:

Art. 4.3.2 - 5.3.5 - 5.3.6 - 5.12 - 6.5 comma 4 - 5.5.1 - 6.5.2. comma 1 - 6.5.2 comma 5 - 6.5.2 comma 6 - 7.2.1 - 7.5.1 comma 4 - 7.6.5 ora 7.6.6 articolo modificato -

La modifica richiesta dell'art. 6.5.2 comma 3 non viene accolta in quanto vista la modifica dell'art. 5.3.1 per congruità con tale articolo il riferimento alla dimensione degli alloggi rimane 50 mq.

In merito all'art. 5.3.2 si precisa che la funzione b4 è accorpata alla b2 al comma 2, non c'è quindi "un salto di numerazione".

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Esito

Parzialmente Accolta

Codice criterio

T1

Elaborati modificati

Norme

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

264

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185767 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via comunale San Mauro

Identificato al Catasto: Foglio: 106 Part: 216, 1198, 1197, 1189

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Richiesta di inserimento nel TU del borgo attiguo alla Pieve di S. Mauro in valle e di Tessuto Residenziale sull'area di sua proprietà.

Valutazione

I criteri per la definizione del TU previsti dalla LR 24/2017 non consentono di perimetrare frazioni che sono sprovviste dei servizi di base per la vita quotidiana. Il nucleo che si sviluppa attorno alla Pieve rientra fra questi ultimi. La richiesta contrasta con l'art. 32 della LR 24/2017. Non accolta.

Esito

Non Accolta

Codice criterio

NA1

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

265

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185751 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: Via Emilia Levante n.3067

Identificato al Catasto: Foglio: 174 Part: 9

Oggetto osservazione

Cartografia Edifici vincolati Urbani e Rurali

Sintesi della richiesta

Richiesta eliminazione vincolo conservativo su edificio rurale in via Emilia Levante, scheda 645

Valutazione

L'edificio, in seguito alla realizzazione della secante e dell'insediamento produttivo di iniziativa pubblica di Case Castagnoli, si trova ristretto fra le barriere acustiche della strada di scorrimento e gli edifici produttivi. Dopo molti anni di abbandono alcune parti del tetto sono crollate. L'uso residenziale non è coerente con il contesto. Osservazione accoglibile

Esito

Accolta

Codice criterio

VUR3

Elaborati modificati

Tavola Trasformabilità T 1.2 e elaborato schede Censimento immobili di valore storico testimoniale T3.5a

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

266

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185748 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: Via Martiri della Libertà 12/14

Identificato al Catasto: Foglio: 109 Part: 343

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Immobile di Via Martiri della libertà, 12. Richiesta di eliminazione di servizio universitario in quanto cessato.

Valutazione

Accolta

Esito

Accolta

Codice criterio

D1

Elaborati modificati

Tavola della Trasformabilità T 1.2 e Tavola Città pubblica T 2.1

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

267

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185743 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Tessello 6579

Identificato al Catasto: Foglio: 179 Part: 155

Oggetto osservazione

Cartografia Territorio Rurale

Sintesi della richiesta

Richiesta eliminazione di dotazione, servizi amministrativi, a Tessello per avvenuta cessazione dell'uso.

Valutazione

Accolta

Esito

Accolta

Codice criterio

D1

Elaborati modificati

Tavola Trasformabilità T 1.2 e Tavola città pubblica T 2.6

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

268

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185768 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: //

Identificato al Catasto:

Oggetto osservazione

Cartografia Attività Produttive extra agricole in territorio rurale, Cartografia Tessuti, Normativa Territorio Rurale

Sintesi della richiesta

l'osservazione riguarda sia la parte cartografica che quella attinente la disciplina .

Parte cartografica :

1. definizione grafica
2. definizione TU
3. tavola trasformabilità

Normativa

1. RIE
2. dotazione parcheggi privati
3. interventi in territorio rurale
4. edifici con funzione produttiva in territorio rurale
5. funzioni ammesse nella città da urbanizzare
- 6 . criteri e metodi di valutazione del beneficio pubblico

Valutazione

1. l'elaborazione cartografica è stata definita tenendo conto delle indicazioni contenute nella LR 24/2017 che prevede- per la cartografia del PUG - l'utilizzo di forme rappresentative ideogrammatiche. Le infrastrutture di progetto non sono rappresentabili in uno strumento urbanistico non conformativo come il PUG. La localizzazione di infrastrutture ed opere di nuova realizzazione è affidata ai procedimenti speciali di cui agli artt 53 e 54 della medesima LR24/2017.

NON ACCOGLIBILE

2. la perimetrazione del territorio urbanizzato è stata predisposta con riferimento alle indicazioni di cui all'art 32 della LR24/2017 supportata da valutazioni sulla effettiva infrastrutturazione del territorio. E' la

stessa osservazione a rilevare come in taluni ambiti esclusi dal TU non siano presenti illuminazione pubblica, piuttosto che marciapiedi e piste ciclabili. Tale considerazione evidenzia appunto che in tali situazioni il territorio non è dotato di quelle infrastrutture che lo rendono urbanizzato, quindi molto diverso da quelle lottizzazioni periferiche in cui la realizzazione delle opere di urbanizzazione è stato il requisito di base per la trasformazione urbanistica ed edilizia. La collocazione in territorio rurale non esclude che il comune possa programmare interventi di riqualificazione infrastrutturale, facendo fronte agli investimenti mediante l'uso degli oneri di costruzione provenienti dagli interventi edilizi attuati in ambiti extra TU. NON ACCOGLIBILE

3. Si precisa che - come evidente dalla tabella 6.5.5 del PUG assunto - le dotazioni negli interventi diretti vanno reperite nel caso di aumento di superficie e/o di carico urbanistico.

Con riferimento al RIE, e con la medesima motivazione, è rivedibile l'originaria disciplina PARZIALMENTE ACCOLTA

4 Con l'obiettivo di promuovere ed incentivare gli interventi diretti di sostituzione del patrimonio edilizio esistente sono rivedibili alcune disposizioni riguardanti i parcheggi pertinenziali, mediando la necessità di reperire standard privati con variabili di altra natura, non ultimo quello economico. La disciplina riguardante la dotazione di parcheggi pertinenziali è rivedibile (art 6.5.2)

PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

5. alcune modifiche riguardanti il passaggio da un tessuto produttivo a residenziale sono rivedibili, anche tenendo conto di osservazioni puntuali proposte da altri soggetti

PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

6. alcune disposizioni riguardanti gli interventi in territorio rurale sono rivedibili -distanze da strada, distanze dai confini, (art 7.3.2)

PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

7. edifici produttivi in territorio rurale

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 commesse all'autotrasporto delle merci e logistica e 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, o potrà essere prevista la rinaturalizzazione dell'area con l'incentivazione contemplata dall'art 36 della LR24/2017, ripreso nell'art 7.6.6 delle Norme, mediante accordo operativo.

Si tiene a precisare che le aree che nel PRG erano individuate come tessuto produttivo e vengono nel PUG escluse dal TU in quanto non ne possiedono le caratteristiche, NON determinano l'automata individuazione di incongruità dell'insediamento esistente.

PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

8. art 7.6.3 riguardante gli edifici dismessi dalla originaria funzione agricola ACCOGLIBILE

9. art 7.6. 4 La norma riguarda gli edifici destinati interamente a servizi agricoli; i piani terra degli edifici misti (abitativi e servizi) possono essere recuperati ad usi abitativi (vedasi 7.6.2)

10. l'art 7.5.1 prevede già che i nuovi interventi abitativi agricoli siano possibili solo in assenza di edifici esistenti.

11. si ritiene che la previsione di più di due alloggi per ciascun edificio non rurale contribuisca ad incrementare il carico urbanistico sul territorio rurale in modo eccessivo, favorendo la dispersione insediativa

NON ACCOGLIBILE

12 l'art 7.7.1 riguarda interventi demolizione e ricostruzione in territorio rurale gravato da vincoli specifici.

Non è comprensibile quale tessuto urbano possa essere considerato analogo al territorio rurale per prevedere la generica delocalizzazione di edifici

NON ACCOGLIBILE

13. l'art 5.14.3 richiama esattamente il contenuto della LR 24/ 2017

NON ACCOGLIBILE

14. la LR 24/2017 consente eventuali trasformazioni al di fuori del TU - nei limiti delle funzioni previste e nel rispetto del parametro del 3% nel lasso temporale fino al 2050. L'obbligo di desigillatura equivalente alla superficie impermeabilizzata costituisce una forte limitazione agli interventi possibili, obbligando i soggetti attuatori a disporre di aree già trasformate da desigillare .

I criteri e metodi di valutazione del beneficio pubblico indicati all'art 4.4.6 vanno letti in relazione ai contenuti della VAL SAT e pertanto si ritengono soddisfare gli obiettivi assunti

NON ACCOGLIBILE

Esito

Parzialmente Accolta

Codice criterio

TR1,TR2

Elaborati modificati

Norme

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

269

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185769 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: //

Identificato al Catasto: Foglio: 106 Part: 475, 1203

Oggetto osservazione

Cartografia Attività Produttive extra agricole in territorio rurale, Cartografia Territorio Rurale

Sintesi della richiesta

Chiede riconoscimento di Tessuto produttivo su area ora in Territorio rurale vicino alla pieve di S. Mauro in valle.

Valutazione

Sull'area non risulta insediata alcuna attività in essere e comunque la situazione territoriale non è coerente con le indicazioni di cui all'art 32 della LR 24/2017 riguardanti la perimetrazione del territorio urbanizzato. Il PUG disciplina le attività produttive in essere in Territorio rurale agli artt. 7.6.1 e seguenti. Non accolta.

Esito

Non Accolta

Codice criterio

NA1

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

270

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185770 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: //

Identificato al Catasto: Foglio: 82 e 271 Part: 203, 980, 979, 981, 983, 830 e 99, 96, 98, 100

Oggetto osservazione

Normativa Territorio Rurale

Sintesi della richiesta

Chiede di poter trasferire parte della St esistente di un fabbricato abitativo ex rurale, che si provvederebbe a demolire interamente, sito in territorio rurale di collina posto a circa 3 km fuori dal centro abitato di Borello, in prossimità di una abitazione esistente, nell'area retrostante a questa, posta in territorio rurale periurbano a 250 m dal centro abitato di Cesena, loc. Sant'Egidio, al fine di realizzare l'abitazione della figlia in prossimità della propria.

Valutazione

L'area individuata per l'"atterraggio" della St da demolirsi in collina, è compresa in territorio rurale periurbano e pertanto, ai sensi della L.R. 24/2017 art. 36 sono realizzabili interventi di tutela e la valorizzazione del territorio agricolo e delle relative capacità produttive agroalimentari. In tali zone la realizzazione di nuovi fabbricati è ammessa soltanto qualora sia necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio dell'attività agricola e di quelle ad essa connesse. E' quindi esclusa la possibilità di nuova costruzione di abitazioni non destinate alle esigenze dell'imprenditore agricolo nel terreno individuato in prossimità di Sant'Egidio.

L'abitazione in prossimità di Borello individuata come da demolirsi, insieme al fabbricato di servizio, risultano censiti nella scheda n.1405 tra gli edifici che presentano caratteristiche di bene culturale o di interesse storico-testimoniale, in buono stato di conservazione e sono entrambi soggetti a interventi di restauro e risanamento conservativo, come definiti da normative edilizie vigenti, anche recuperandola agli usi individuati nella tabella art. 7.10. E' escluso l'intervento di demolizione per il fabbricato esistente in prossimità di Borello.

Alla luce di quanto espresso l'osservazione non è accolta.

Esito

Non Accolta

Codice criterio

TR2

Elaborati modificati

Nessuno.

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

271

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185771 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Ravennate angolo via Cerchia di San Giorgio

Identificato al Catasto: Foglio: 78 Part: 2640, 2641

Oggetto osservazione

Proposte e/o considerazioni non riferite ad elaborati del piano

Sintesi della richiesta

L'osservazione contiene alcune considerazioni ed alcuni quesiti, Trattandosi di quesiti non si configura la possibilità di esprimere accoglibilità o meno ma si tratta di risposte peraltro desumibili dai documenti di piano.

Valutazione

Viene precisato che le proprietà interessate dalla scheda dell'area di rigenerazione sono tre e non due come indicato.

Si provvede alla rettifica. ACCOGLIBILE

All'art. 1.2 dell'elaborato S "strategia" viene specificato che i contenuti stessi dell'elaborato individuano tra l'altro "l'assetto spaziale di massima degli interventi, i criteri e le regole per le trasformazioni diffuse (interventi diretti) e i progetti complessi (accordi operativi e piani attuativi di iniziativa pubblica, ecc.); appare di conseguenza superfluo ribadire lo stesso concetto sulla singola scheda per l'area specifica, essendo così impostata l'elaborazione di tutto il capitolo della strategia.

Si chiede se all'interno di un'area di rigenerazione gli interventi possano essere disgiunti o unitari. Gli interventi possono essere disgiunti ma devono rispettare gli obiettivi indicati nella parte scritta e nella parte grafica della scheda

Si chiede se lo schema grafico delle schede sia prescrittivo - Lo schema grafico è indicativo ("assetto spaziale di massima"), ma va comunque tenuto particolare riguardo alla individuazione delle dotazioni ed alle mitigazioni, qualora evidenziate

Si chiede quale sia la modalità attuativa più idonea: va valutata in funzione dell'intervento proposto scegliendo fra quelle indicate

Esito

Parzialmente Accolta

Codice criterio

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

272

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185772 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via San Miniato

Identificato al Catasto: Foglio: 122 Part: 1272

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Richiesta di tessuto residenziale su lotto contiguo al TU a S. Mauro .

Valutazione

La richiesta è compatibile con le disposizioni della LR 24/2017, art. 32. Accolta

Esito

Accolta

Codice criterio

T5

Elaborati modificati

Tavola Trasformazione T 1.2

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

273

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185777 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: GIARDINO DI SAN MAURO

Identificato al Catasto: Foglio: 122 Part: 1311-1312-1313-1314-1315-1318

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Richiesta di inserimento nel Tu di edificio in corso di costruzione a S Mauro.

Valutazione

L'art. 32 della LR 24/2017 dispone che, in fase di formzione del primo PUG, la perimetrazione del TU sia riferita alla data del 1.1.2018. A tale data il titolo edilizio non era stato rilasciato, per cui si ritiene corretta l'esclusione dell'area dalla perimetrazione. L'area sarà successivamente integrata nel TU ad avvenuta edificazione. Non accoglibile.

Esito

Non Accolta

Codice criterio

NA1

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

274

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185778 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: VIA ASSANO-VIA MONTEFIORE

Identificato al Catasto: Foglio: 112 Part: 4, 58, 61, 62, 65, 68, 238, 239, 592, 595, 597, 598, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 607, 609, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 906, 909, 910, 912

Oggetto osservazione

Normativa Tessuti

Sintesi della richiesta

L'osservazione è relativa ad un'area di trasformazione 05/16 AT3 AT5 convenzionata in data 05/12/2013 e successiva variante alla convenzione stipulata in data 26/03/2021, tuttora in corso di validità, con una durata di sei anni. 1) Si chiede di modificare l'art. 5.13 comma 1 lettera a) prevedendo che nel caso in cui alla scadenza del termine di durata del Piano esso risultasse già in gran parte attuato, quanto meno nelle urbanizzazioni, potrà essere concessa una proroga del Piano fino al raggiungimento del termine massimo di dieci anni al fine di consentire il suo completamento. 2) Si chiede comunque di modificare l'art. 5.13 comma 1 lettera a) prevedendo che nel caso in cui alla scadenza del termine di durata del Piano esso risultasse in gran parte attuato, l'edificazione potrà essere completata secondo quanto disposto dalla L. 1150/42 all'art. 17 comma 1 (completamento dell'edificazione secondo le prescrizioni del Piano scaduto) e comma 3 (attuazione semplificata mediante subcomparti dei PUA scaduti). In subordine, si chiede di concedere anche ai piani di cui all'art. 5.13 lettera a) la facoltà concessa alla lettera b) per i PUA con convenzione già scaduta alla data della assunzione del PUG, e cioè la facoltà di completarli con le regole del PRG mediante permesso di costruire nell'arco temporale di 3 anni, decorsi inutilmente i quali saranno assoggettati a permesso di costruire convenzionato. Non sembra infatti razionale concedere una facoltà straordinaria di completamento oltre scadenza a Piani attuativi risalenti e già scaduti e negarla, alle stesse condizioni, a PUA più recenti. 3) L'art. 5.13 comma 2 NTA stabilisce che i PUA oggi in corso di validità, ma che risulteranno non attuati alla data di scadenza della convenzione, verranno automaticamente declassati ad aree rurali o dotazioni ecologiche e ambientali. Si chiede che la norma sia modificata prevedendo che nel caso in cui il PUA non attuato sia interno al Territorio Urbanizzato, l'area potrà essere utilizzata come area di atterraggio per capacità edificatorie da delocalizzare da zone incongrue del territorio extraurbano ai sensi dell'art. 36 co. 5 LR 24/2017, o per altre funzioni urbane rigenerative come, ad esempio, quelle dell'art. 7.4 lettera c) LR 24/2017 (area di atterraggio per quantità edificatorie provenienti da areali caratterizzati da eccessiva concentrazione insediativa, delocalizzazione di immobili collocati in zone a rischio ambientale o industriale, eccetera).

Valutazione

Per meglio chiarire come si può o potrà intervenire sulle aree oggetto di Piani e/o progetti in corso alla data di assunzione del PUG è stato sostanzialmente modificato l'art. 5.13 1 - 2) I piani in attuazione, ovvero con convenzioni in corso di validità alla data di assunzione del PUG, potranno attuarsi secondo quanto definito nella convenzione sino alla sua scadenza. Alla scadenza della convenzione ne dovrà essere verificato lo stato di avanzamento secondo quanto riportato al comma 2 dell'art.5.13 modificato: nel caso in cui alla scadenza della convenzione le opere di urbanizzazione risultino collaudate e cedute o in fase di cessione, per i lotti inediti si applica la disciplina degli usi e degli interventi prevista dal PUA, ancorché scaduto, con PdC da presentarsi entro l'arco temporale di 3 anni, decorsi inutilmente i quali le nuove costruzioni saranno assoggettate alla disciplina del PUG, mediante AO o PdC convenzionato in funzione della complessità dell'intervento. A realizzazione completata, per le successive trasformazioni degli edifici esistenti si applicano le regole del tessuto corrispondente (Tessuto identitario pianificato), mediante titolo edilizio diretto, secondo le disposizioni del PUG. nel caso in cui, alla scadenza della convenzione, le opere di urbanizzazione risultino parzialmente o totalmente realizzate ma non collaudate e cedute, sarà possibile completare le opere presentando - entro tre anni dalla scadenza medesima - un titolo edilizio idoneo al completamento delle opere di urbanizzazione. Ad ultimazione e cessione di tali opere, l'edificazione dei lotti sarà assoggettata alla disciplina del PUG, mediante AO o PdC convenzionato in funzione della complessità dell'intervento. Qualora le opere di urbanizzazione non siano ancora state collaudate e cedute alla scadenza del titolo per il completamento, o nel caso il titolo non sia stato presentato nel termine dei tre anni dalla scadenza, l'attuazione del comparto sarà assoggettata ad AO secondo le regole del PUG, verificando le dotazioni territoriali. OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

3) E' stata predisposto idoneo elaborato grafico in cui vengono identificati i PUA convenzionati alla data di assunzione del PUG, e quelli presentati nel periodo transitorio; ciclicamente verrà fatta una ricognizione di tale aree per verificare lo stato di attuazione e prevedere un eventuale aggiornamento cartografico. OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Esito

Parzialmente Accolta

Codice criterio

T1,T2

Elaborati modificati

Norme

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

275

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185780 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: //

Identificato al Catasto: Foglio: 99 Part: 254, 1875

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Richiesta di cambio di destinazione da tessuto produttivo a Territorio rurale periurbano delle particelle 254 e 1875 del foglio 99.

Valutazione

L'area fa parte dell'azienda vivaistica ivi insediata che intende proseguire l'attività agricola, utilizzando anche l'area indicata. Osservazione accoglibile

Esito

Accolta

Codice criterio

TR1

Elaborati modificati

Tavola della Trasformazione T 1.2

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

276

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185783 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Emilia Levante 510 - 520

Identificato al Catasto: Foglio: 170 Part: 202

Oggetto osservazione

Normativa Territorio Rurale

Sintesi della richiesta

Con la presente osservazione si chiede la possibilità di poter effettuare un cambio di destinazione d'uso da deposito attrezzi agricoli ad abitazione di un fabbricato esistente in territorio rurale intervenendo l'articolo delle Norme che regola i suddetti fabbricati (artt. 7.6.4)

Valutazione

Per consentire la riutilizzazione di edifici con originaria funzione non residenziale, non più funzionali all'attività agricola, è stato inserito nelle Norme l'art. 7.6.5 "Edifici dismessi dalla funzione agricola" che ne consente il recupero a condizione che i fabbricati siano realizzati da almeno 10 anni, collocati entro 500 mt. dal centro abitato come definito dal CDS, abbiano accesso da strade comunali o di livello superiore. Tali edifici potranno essere recuperati agli usi indicati nella tabella art.7.4.2 fino ad un massimo di 200 mq. di St. non frazionabili in più unità immobiliari. Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione con il mantenimento della sagoma e sedime originari. Tra le funzioni ammesse per il recupero di tali edifici non è prevista la funzione abitativa. L'osservazione NON E' ACCOGLIBILE

Esito

Non Accolta

Codice criterio

TR2

Elaborati modificati

Nessuno.

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

277

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185786 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: Oss1: Prov.le Umbro Casentinese / Via Bantone Oss2: via

Identificato al Catasto: Foglio: Oss1: Fg. 261 Oss2: 13B e 251 Part: Oss1: 30-158-1051-1078-1079-1085-1086-1087 Oss2: 53 - 73 - 74 - 75 - 76 e 3 - 4 - 157 - 91 - 92 - 93 - 94 - 95

Oggetto osservazione

Cartografia Vincoli paesaggistici, ambientali, rispetti...

Sintesi della richiesta

- 1) Rilevazione di non corrispondenza con lo stato dei luoghi di parte del tracciato di Via vicinale Bantone.
- 2) Richiesta di rettifica tav. V 1 con esclusione dall'area di particolare interesse paesaggistico ambientale, art. 19 PTPR/PTCP.
- 3) La perimetrazione del bosco è stata effettuata dalla Regione Emilia Romagna nell'ambito dell'Intesa col Ministero dei Beni culturali e del paesaggio per la definizione del nuovo PTPR. Non è nella disponibilità del Comune introdurre modifiche anche se si è già provveduto a segnalare errori e incongruenze. Non pertinente.
- 4) Tavola V 6.4 "Infrastrutture per la mobilità" si segnala un diverso percorso della Via Scanello e della ex vicinale S. Lucia. Corretto invece il tracciato ciclabile della Tav. T 2.6.
- 5) Richiede l'estensione dell'incentivo al trasferimento degli allevamenti di cui all'art. 7.5.4 anche per gli allevamenti posti nelle aree di cui agli artt. 17.2 lett. b) e C) del PTCP (zone ricomprese nel limite morfologico e zone di tutela del paesaggio fluviale), art. 9 e art 19 PTCP (sistema collinare e dei crinali e zone di particolare interesse paesaggistico e ambientale).
- 6) Si chiede che il PUG individui le aree idonee ad ospitare l'atterraggio degli allevamenti trasferiti.
- 7) Si chiede che il PUG identifichi opere di riqualificazione del comparto zootecnico, diverse dalla sola rilocalizzazione.

Valutazione

- 1) I tracciati viari contenuti nelle tavole della Trasformabilità sono desunti dalla cartografia di base del SIT; nella cartografia di piano non vengono individuate le aree viarie di previsione. Non accoglibile.
- 2) non è nella disponibilità del PUG modificare il PTCP che per altro sarà superato dal nuovo PTAV. Non accoglibile.
- 3) La tav. V 2 relativa ai boschi è stata recepita dalla Regione, che l'ha elaborata nell'ambito dell'intesa con il

Ministero per la redazione del nuovo PTPR. Non è nella disponibilità del Comune modificare quanto ivi rappresentato. Non accoglibile.

4) Si prende atto della segnalazione e si provvede a modificare il tracciato nella tav. V 6.4 . Accoglibile

5) il dispositivo normativo dell'art. 7.5.4 discende alle previsioni del PTCP, che incentiva la ricollocazione solo per gli insediamenti zootecnici che siano ubicati in zone di particolare criticità, individuate al 1° comma dell'art. 79 delle norme del PTCP, aree con le quali le attività zootecniche sono riconosciute non compatibili. Non si ritiene opportuno ampliare gli ambiti di incompatibilità rispetto a quelli individuati dalla norma sovraordinata (PTCP), ritenendoli già coerenti con la tutela del paesaggio del territorio rurale e con la salvaguardia dei centri abitati dalle problematiche legate agli allevamenti. L'osservazione non è accoglibile.

6) La disciplina del PUG, discendente dai principi dettati dalla L.R 24/2017, non è conformativa, ovvero non individua aree o zone idonee a determinate trasformazioni, poiché le disposizioni sovraordinate non lo ammettono. Per tale motivo, una volta individuate le aree in cui gli insediamenti zootecnici NON sono compatibili, le restanti aree del territorio rurale risultano tutte potenzialmente idonee alla localizzazione degli allevamenti e non si ritiene opportuno individuarne solo alcune, al fine di non limitare l'iniziativa delle aziende agricole zootecniche, se non alle verifiche della compatibilità ambientale e delle necessarie mitigazioni, demandate alla fase di progetto. Alla luce delle valutazioni appena espresse l'osservazione non è accoglibile.

7) Per gli altri ambiti rurali differenti da quelli individuati dall'art. 79 del PTCP (ovvero dal 1° comma dell'art. 7.5.4), per gli allevamenti esistenti e in attività, è applicabile l'art.7.5.3 ed in particolare la lett. a del 2° comma dell'art. 7.5.3., come i commi 5 e 6 del medesimo articolo, i quale stabiliscono già che le aziende zootecniche esistenti debbano adeguare le proprie strutture alle migliori tecniche di allevamento (comprese la disciplina per il benessere animale, o le disposizioni igienico-sanitarie, veterinarie in materia) e alle necessarie opere di mitigazione degli impatti ambientali. Non si ritiene opportuno che il PUG dettagli ulteriormente, rispetto alle normative statali e regionali sovraordinate, tali disposizioni in materia di riqualificazione e adeguamento delle attività zootecniche esistenti. L'osservazione non è accoglibile .

Esito

Accolta, Non Accolta

Codice criterio

NA2,RE1,TR2

Elaborati modificati

Tavola V 6 "Infrastrutture per la mobilità"

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

278

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185896 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: Settecrociari

Identificato al Catasto: Foglio: 143 Part: 253, 254

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Richiesta di inserimento di Tessuto a bassa densità su area rurale in località Settecrociari.

Valutazione

La richiesta di trasformazione di area rurale in edificabile non è coerente con le indicazioni di cui all'art 32 della LR 24/2017, riguardanti la individuazione del perimetro del TU. Non accoglibile

Esito

Non Accolta

Codice criterio

NA1

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

279

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185906 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Cerisola II, 530

Identificato al Catasto: Foglio: 153 Part: 23, 279, 282, 284

Oggetto osservazione

Cartografia Edifici vincolati Urbani e Rurali

Sintesi della richiesta

Segnala errore cartografico di permanenza nella Tavola della Trasformabilità T 1.2 di edificio vincolato scheda 635 (via Cerisola II) in realtà precedentemente svincolato

Valutazione

Accolta

Esito

Accolta

Codice criterio

RE1

Elaborati modificati

Tavola Trasformabilità T 1.2

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

280

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185925 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: //

Identificato al Catasto:

Oggetto osservazione

Normativa Territorio Rurale

Sintesi della richiesta

- 1) Con riferimento all'art. 7.3.1 "disposizioni comuni per gli interventi edilizi relativi all'azienda agricola" chiede che venga definita la data cui fare riferimento per stabilire la formazione della SAU minima di 5 Ha delle nuove aziende agricole.
- 2) con riferimento alla lettera c del comma 1 dell'art. 7.5.1 che prevede, ai fini della nuova edificazione ad uso abitativo, che l'azienda debba consistere in almeno 5 Ha di SAU, non derivanti da frazionamento, chiede che venga definita la data cui fare riferimento per stabilire la formazione della SAU minima di 5 Ha.
- 3) Con riferimento a quanto previsto dal 3° comma dell'art. 7.5.4, chiede che venga prevista la possibilità di aumentare del 20% la capacità produttiva esistente anche senza delocalizzare l'allevamento esistente, qualora lo stabilimento venga convertito al biologico.
- 4) Con riferimento all'art. 7.6.2 "Edifici con originaria funzione abitativa" non connessi alla produzione agricola, chiede di specificare che è consentito il recupero ad uso abitativo anche dei vani autorizzati come servizio agricolo posti all'interno dell'edificio, oltre agli usi della tabella art. 7.4.2.
- 5) Con riferimento all'art. 7.6.4 "Edifici con funzione di servizio e produttiva agricola", chiede che l'altezza massima dell'edificio, nei casi di demolizione e ricostruzione, sia portata a 7,50 m invece dei previsti 3.30 m, in analogia a quanto previsto dal c. 6 dell'art. 7.5.3, per non penalizzare le attività agricole ; l'osservazione è ripetuta identica al punto 6)
- 7) Ritenendo troppo limitativa la previsione di soli 200 mq/Ha con un massimo di 800 mq, per le "serre permanenti per l'attività floro-vivaistica" di cui all'art. 7.6.9 e solo in territorio rurale periurbano, chiede che venga prevista la possibilità di realizzare serre anche nel restante territorio rurale e di non prevedere limiti edificatori; chiede inoltre che venga previsto per la realizzazione lo strumento del permesso di costruire con presentazione di PRA;
- 8) chiede di modificare l'art. 7.7.1 "interventi di demolizione e ricostruzione" relativo ad edifici ricadenti in fasce di rispetto inedificabili, inserendo la previsione che la ricostruzione possa avvenire nel centro aziendale esistente ovunque esso sia, invece che immediatamente fuori dall'area di rischio o di rispetto; chiede inoltre che i fabbricati esistenti non più funzionali alla produzione agricola possano essere recuperati

a destinazioni produttive (non agricole) che risultino compatibili con gli aspetti sanitari/ambientali del contesto agricolo in cui sono inseriti.

All'osservazione presente è collegata l'osservazione n. 378, che vuole precisare la possibilità di produzioni agricole innovative quali le "produzioni biologiche di animali e di alghe marine dell'acqua, coltura biologica".

Valutazione

1) L'osservazione è pertinente e si ritiene opportuno fissare la data di riferimento per la costituzione della SAU minima nel caso di nuova azienda agricola, in coincidenza con quella di assunzione della proposta di PUG, fissata al 26/10/2021, data di esecutività della Delibera di Consiglio. Si provvede ad inserire a specifica al c. 3 dell'art. 7.3.1. L'osservazione è accoglibile.

2) L'osservazione è pertinente e si ritiene opportuno fissare la data di riferimento per la costituzione della SAU minima nel caso di nuova edificazione abitativa connessa all'azienda agricola, in coincidenza con quella di assunzione della proposta di PUG, fissata al 26/10/2021, data di esecutività della Delibera di Consiglio. Si provvede ad inserire a specifica alla lett. c, c. 1 dell'art. 7.5.1. L'osservazione è accoglibile.

3) il dispositivo normativo discende alle previsioni del PTCP, che incentiva la ricollocazione degli insediamenti zootecnici che siano collocati in zone di particolare criticità, elencate al c. 1 dell'art. 7.5.4. La finalità è quella di riqualificare tali aree, poiché le attività zootecniche sono considerate non compatibili con queste zone di pregio o limitrofe ad insediamenti urbani. In considerazione di tale dispositivo la cui principale finalità è quella di incentivare proprio lo spostamento di tali allevamenti in aree ritenute più idonee, risulta evidente che consentire un ampliamento in loco contrasterebbe con la finalità stesse del dispositivo. Si evidenzia che per le attività zootecniche non intensive presenti in altri ambiti non indicati al c. 1 dell'art. 7.5.4, vanno applicate le disposizioni di cui all'art. 7.5.3, nel quale dispositivo vengono incentivati gli allevamenti biologici, rispetto a quelli tradizionali, con esclusione di allevamenti intensivi (art. 7.5.3. c. 6). Alla luce delle valutazioni appena espresse l'osservazione non è accoglibile.

4) L'art. 7.6.1 delle Norme del PUG specifica che le destinazioni d'uso negli edifici esistenti sono stabilite (dall'art. 7.4.2) sulla base della "tipologia edilizia". Pertanto, se si tratta di un edificio non più funzionale ad azienda agricola, di originaria tipologia abitativa, anche in presenza di alcuni locali destinati a servizi agricoli al suo interno, a questo edificio vanno applicate le funzioni insediabili individuate nell'art. 7.4.2; tra esse vi è anche la funzione a1 "abitazioni e bed and breakfast", uso pertanto ammesso anche per il recupero dei locali interni destinati originariamente a servizi agricoli. Considerato che il dispositivo normativo prevede già la possibilità come richiesta, non ritenendo di dover ulteriormente specificare tale previsione, l'osservazione non è accoglibile.

5) L'art. 7.6.4 riguarda «Edifici con funzione di servizio e produttiva agricola» non connessi con l'azienda agricola, mentre l'art. 7.5.3 tratta degli interventi a servizio della produzione agricola, cioè svolte dai soggetti titolari ai sensi dell'art. 7.3.1 c.1, pertanto solo le seconde sono asservite a produzione agricola a titolo principale. Al fine di recuperare edifici non più connessi ad aziende agricole in attività, ma che comunque possono rimanere a servizio di attività non principali di ordinaria coltivazione e sistemazione dei terreni, svolte da soggetti non imprenditori agricoli, si è valutato di aumentare l'altezza massima dei fabbricati di cui all'art. 7.6.4, ricostruiti a parità di ST a seguito di demolizione dell'esistente, portandola a 4,50 m, misura che risulta congrua e sufficiente al ricovero dei mezzi per le complementari attività di gestione di piccoli fondi. L'osservazione è parzialmente accoglibile.

7) L'art. 7.6.9. tratta le sole serre per attività floro-vivaistiche non connesse ad attività agricole; tali funzioni sono ammesse solo nel territorio periurbano e solo con gli indici riportati al medesimo art. 7.6.9. Ciò premesso, si conviene che la realizzazione delle altre serre, stabilmente infisse al suolo, per produzioni connesse con aziende agricole, vada necessariamente regolamentata nei territori rurali di pianura e di collina. Viene pertanto inserito al comma 2 dell'art. 7.5.3, successivamente alla lett. c, il caso delle serre stabilmente infisse al suolo per colture aziendali (uso f2-5), con un indice di 5.000 mq / Ha di SAU fino a 100 Ha di SAU, e mq 1.000 per ciascun Ha eccedente i 100 Ha, con la specifica condizione che la sistemazione interna consenta una permeabilità pari ad almeno il 50% della superficie totale. L'intervento in questo caso, come disciplinato dalla L.R. 15/2013 (art. 7 c. lett. l) è soggetto a CILA, senza obbligo di presentazione del

PRA. L'osservazione è accoglibile. Differente è l'impatto, anche potenzialmente rilevante sul territorio sotto l'aspetto ambientale-paesistico, delle serre fisse di tipo industriale (c9) per le quali si ritiene necessaria la presentazione del PRA e la procedura dell'art. 53 L.R. 24/2017, al fine di dimostrare l'effettiva necessità della nuova edificazione per l'organizzazione e le economie aziendali, nonché la coerenza tra l'intervento edilizio e il contesto ambientale-paesistico nel quale si inserisce. L'osservazione è da ritenersi accoglibile.

8) - Gli interventi sugli edifici esistenti non più funzionali alle aziende agricole sono disciplinati dagli artt. 7.6.2 (abitazioni), 7.6.3 (abitazioni dismesse), 7.6.4 (ex servizi agricoli) e 7.6.5 (ex edifici produttivi agricoli), ed in tutti i casi salvo l'ultimo, è ammesso il recupero con interventi di demolizione e ricostruzione con modifiche planivolumetriche e dell'area di sedime a parità di St o 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). In questi casi, nella ricostruzione, va applicato il vincolo più restrittivo delle fasce di rispetto o dei vincoli di inedificabilità derivanti da normative sovraordinate (Codice della strada, inquinamento elettromagnetico, aree di dissesto ecc.), casi nei quali lo spostamento deve necessariamente avvenire nelle aree disponibili poste immediatamente al di fuori della fascia/area inedificabile. La valutazione sulla posizione più idonea potrà basarsi sulla situazione particolare, legata all'intervento e sulla disponibilità di aree e sulla loro localizzazione, ma non potrà prevedere interventi di ricostruzione lontano dal contesto dell'edificio esistente da demolire (si rammenta che nelle aziende agricole non è raro che la corte aziendale sia posta in altro quartiere rispetto a molta parte dei terreni utilizzati). Tale valutazione è rimandata alla fase dei titoli edilizi e non può essere disciplinata dal PUG. Per le ragioni appena esposte, considerato che le norme ammettono già lo spostamento del sedime al di fuori dalle fasce di inedificabilità negli interventi di demolizione e ricostruzione, non si ritiene di specificare ulteriori casistiche particolari. L'osservazione non è accoglibile.

- Gli interventi di cui all'art. 7.6.5 invece, sono stati inseriti a seguito di più ampie valutazioni sul riuso degli edifici esistenti non più funzionali alla produzione agricola nel territorio rurale; infatti si è ritenuto di ampliare le possibilità di recupero di tale patrimonio edilizio per talune funzioni non connesse con le attività agricole, indicate nell'art. 7.4.2. 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 di cui alla tabella dell'art. 7.4.2., escludendo comunque ad esempio, gli usi produttivi manifatturieri e le attività di deposito e trasporto di merci non agricole, poiché considerate funzioni troppo impattanti sul territorio rurale ed esose in termini di infrastrutture, reti e di misure di mitigazione. Considerato che il recupero agli usi differenti previsti in tabella art. 7.4.2 è consentito solo nei casi in cui si rilevi l'esistenza delle necessarie dotazioni ed infrastrutturazioni, il recupero potrà avvenire anche per demolizione e ricostruzione, ma mantenendo la sagoma ed il sedime originari. Alla luce delle valutazioni sopra riportate l'osservazione non è accoglibile.

Esito

Parzialmente Accolta

Codice criterio

TR1,TR2

Elaborati modificati

Norme (N) : art. 7.3.1, art. 7.5.1, art. 7.5.3, art. 7.6.4.

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

281

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185933 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Arzano 268

Identificato al Catasto: Foglio: 8 B Part: 36

Oggetto osservazione

Cartografia Edifici vincolati Urbani e Rurali

Sintesi della richiesta

Richiesta di eliminazione di vincolo conservativo su edificio rurale in Via Arzano a Roversano, scheda 432

Valutazione

L'edificio è ubicato su un rilevato di pregio paesaggistico e presenta la tipica tipologia cesenate riminese a corpo semplice. Si trova in buono stato di conservazione ad eccezione dell'angolo sud ovest ove è presente una lesione peraltro recuperabile, sono pertanto attuabili interventi di recupero conservativo. Non accoglibile.

Esito

Non Accolta

Codice criterio

VUR4

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

282

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185940 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: VIA MELONA, 5423

Identificato al Catasto: Foglio: 36 Part: 114, 202, 844

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"

Valutazione

- 1) Il riconoscimento di Tessuto produttivo o di scheda di attività produttiva 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) Il PUG valuta le attività di trasporti/logistica non compatibili col territorio rurale; cfr nuovo art. 7.6.6 c.2. Non accoglibile

Esito

Non Accolta

Codice criterio

AP2,NA1

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

283

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185941 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Emilia Levante 2162

Identificato al Catasto: Foglio: 173 Part: 1

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

L'osservazione chiede che venga modificato il Tessuto da Produttivo a Residenziale a bassa densità su area con soprastante ex edificio rurale vincolato in località Case Castagnoli.

Valutazione

L'area e l'edificio appartengono al Tessuto produttivo dell'insediamento di Case Castagnoli. L'edificio mantiene l'uso in essere e può effettuare manutenzione qualitativa. Il PUG ha individuato, all'interno del territorio urbanizzato diverse tipologie di tessuti in considerazione delle caratteristiche prevalenti, senza eccessivi frazionamenti in modo da evitare che la configurazione del tessuto, venga assimilata alla zona urbanistica, categoria non presente nei principi della pianificazione di cui alla LR 24/2017 .
Non accoglibile .

Esito

Non Accolta

Codice criterio

T4

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

284

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185942 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Comunale Sorrivoli 585

Identificato al Catasto: Foglio: 168 Part: 104

Oggetto osservazione

Cartografia Dotazioni

Sintesi della richiesta

Richiesta di inserimento di Dotazione a servizi privati nella Tavola della Trasformabilità

Valutazione

Riconoscendo che le funzioni insediate costituiscono dotazione, ancorchè gestite da soggetto privato, l'area è inserita come dotazione privata nella Tavola della Città pubblica T 2. 2. Si accoglie riportando la Dotazione privata anche nella Tavola della Trasformabilità T 1,2, Accoglibile

Esito

Accolta

Codice criterio

D1

Elaborati modificati

Tavola Trasformabilità T 1.2

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

285

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185947 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: Via Emilia Levante n. 2162

Identificato al Catasto: Foglio: 173 Part: 1

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Doppia cfr oss. 283. Cambio di Tessuto da Produttivo a Residenziale a bassa densità su area con soprastante ex edificio rurale vincolato in località Case Castagnoli.

Valutazione

L'area e l'edificio appartengono al Tessuto produttivo dell'insediamento di Case Castagnoli. L'edificio mantiene l'uso in essere e può effettuare manutenzione qualitativa. Il PUG ha individuato, all'interno del territorio urbanizzato diverse tipologie di tessuti in considerazione delle caratteristiche prevalenti, senza eccessivi frazionamenti in modo da evitare che la configurazione del tessuto, venga assimilata alla zona urbanistica, categoria non presente nei principi della pianificazione di cui alla LR 24/2017 .
Non accoglibile .

Esito

Non Accolta

Codice criterio

T4

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

286

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185955 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Arzano 268

Identificato al Catasto: Foglio: 8 B Part: 36

Oggetto osservazione

Cartografia Edifici vincolati Urbani e Rurali

Sintesi della richiesta

Richiesta di eliminazione di vincolo conservativo su edificio rurale in Via Arzano a Roversano, scheda 432. Doppia; cfr oss. 281

Valutazione

L'edificio è localizzato su un rilevato di pregio paesaggistico e rappresenta la tipica tipologia cesenate riminese a corpo semplice; si trova in buono stato di conservazione ad eccezione dell'angolo sud ovest ove è presente una lesione peraltro recuperabile.

Non accolta.

Esito

Non Accolta

Codice criterio

VUR4

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

287

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185956 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: //

Identificato al Catasto: Foglio: 264 Part: 221, 115, 75, 110

Oggetto osservazione

Normativa Territorio Rurale

Sintesi della richiesta

Si chiede la possibilità di utilizzazione di un'area nel territorio rurale per lo stoccaggio di terreno e residui della vegetazione a servizio della utenza.?

Valutazione

Visti gli obiettivi di tutela e valorizzazione del territorio rurale di cui all'art. 7.1 delle Norme si ritiene che l'insediamento di un'attività che preveda lo stoccaggio di materiali vari (terreno e sfalci) non sia compatibile in ambito agricolo. NON ACCOGLIBILE

Esito

Non Accolta

Codice criterio

TR2

Elaborati modificati

Nessuno.

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

288

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185959 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: //

Identificato al Catasto: Foglio: 73 Part: 608

Oggetto osservazione

Normativa Territorio Rurale

Sintesi della richiesta

In relazione alle norme del PUG dove all'art. 7.6.2 punto 2^a ultimo comma, si 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, per fare fronte alle esigenze degli attuali residenti nell'edificio; la ristrutturazione della superficie esistente nel caso specifico consentirebbe infatti la possibilità concreta di realizzare n. 3 alloggi di oltre 130 mq.

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 alla funzione residenziale, 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

289

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185972 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Pedrizzo

Identificato al Catasto: Foglio: 229 Part: 121-122-125-126-127-136-132-14-17-18-135-97-205-318

Oggetto osservazione

Contenuti della strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale

Sintesi della richiesta

L'osservazione riguarda il parco minerario di Formignano . Si evidenzia che è stata presentata due volte assumendo i numeri 289 e 294.

Viene richiamata la proposta di legge concernente l'ampliamento del parco museo delle miniere di zolfo delle Marche e dell'Emilia-Romagna e si chiede che venga intrapreso un percorso per salvare e valorizzare il sito.

Si chiede venga inserito in cartografia quale geosito di interesse regionale.

Valutazione

Si richiama la delibera consiliare 22 del 25.03.2021 con la quale il Comune di Cesena ha formalmente richiesto di inserire l'area mineraria nel parco delle miniere di zolfo delle Marche e dell'Emilia-Romagna. La delibera è stata trasmessa agli enti competenti. In merito alla conservazione e tutela è stato realizzato nel corso del 2021 un primo intervento di messa in sicurezza.

L'area sarà inserita in cartografia come parco ad avvenuto perfezionamento del procedimento di riconoscimento del Parco stesso .

L'osservazione è parzialmente accoglibile, mediante l'integrazione del paragrafo della SQUEA titolato "Rafforzare l'offerta culturale".

Esito

Parzialmente Accolta

Codice criterio

S1

Elaborati modificati

SQUEA

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

290

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185974 data: 24-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via San Mauro 4800

Identificato al Catasto: Foglio: 103 Part: 38

Oggetto osservazione

Cartografia Edifici vincolati Urbani e Rurali

Sintesi della richiesta

Richiesta eliminazione vincolo conservativo su edificio rurale in località Massa di Settecrociari di cui alla scheda 188

Valutazione

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

Esito

Non Accolta

Codice criterio

VUR3

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

291

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185978 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via San Mauro 4800

Identificato al Catasto: Foglio: 103 Part: 75, 252

Oggetto osservazione

Cartografia Edifici vincolati Urbani e Rurali

Sintesi della richiesta

Richiesta di eliminazione di vincolo conservativo su edificio rurale di cui alla scheda 191

Valutazione

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

Esito

Non Accolta

Codice criterio

VUR3

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

292

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185979 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Melona

Identificato al Catasto: Foglio: 36 Part: 49, 312, 313, 314, 638

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" Identica oss. 282

Valutazione

- 1) Il riconoscimento di Tessuto produttivo o di scheda di attività produttiva 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) Il PUG valuta le attività di trasporti/logistica non compatibili col territorio rurale; cfr nuovo art. 7.6.6 c.2. Non accoglibile

Esito

Non Accolta

Codice criterio

AP2,NA1

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

293

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185986 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"

Valutazione

- 1) Il riconoscimento di Tessuto produttivo o di scheda di attività produttiva 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

294

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185989 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Pedrizzo

Identificato al Catasto: Foglio: 229 Part: 121-122-125-126-127-136-132-14-17-18-135-97-205-318

Oggetto osservazione

Contenuti della strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale

Sintesi della richiesta

L'osservazione riguarda il parco minerario di Formignano . Si evidenzia che è stata presentata due volte assumendo i numeri 289 e 294. Viene richiamata la proposta di legge concernente l'ampliamento del parco museo delle miniere di zolfo delle Marche e dell'Emilia Romagna e si chiede che venga intrapreso un percorso per salvare e valorizzare il sito . Si chiede venga inserito in cartografia quale geosito di interesse regionale.

Valutazione

Si richiama la delibera consiliare 22 del 25.03.2021 con la quale è stato formalmente richiesto di inserire l'area mineraria nel parco delle miniere di zolfo delle Marche e dell'Emilia Romagna . La delibera è stata trasmessa agli enti competenti . In merito alla conservazione e tutela è stato realizzato nel corso del 2021 un primo intervento di messa in sicurezza . L'area sarà inserita in cartografia ad avvenuto perfezionamento del procedimento di riconoscimento del Parco. L'osservazione è parzialmente accoglibile (vedi oss. 289)

Esito

Parzialmente Accolta

Codice criterio

S1

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

295

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185992 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Bel Bacio

Identificato al Catasto: Foglio: 105 Part: 316

Oggetto osservazione

Normativa Attività Produttive extra agricole in territorio rurale, Normativa Territorio Rurale

Sintesi della richiesta

Con la presente osservazione si chiede la possibilità di recuperare un allevamento avicolo dismesso con la modifica di destinazione d'uso in attività produttive compatibili con la tipologia edilizie ovvero: deposito, attività produttive e/o laboratoriali, facendo riferimento a quanto stabilito agli artt. 7.6.4 e 7.7.1

Valutazione

Trattandosi di allevamento avicolo dismesso, gli interventi su questo tipo di fabbricati sono regolati all'art. 7.5.4 comma 5 che stabilisce che: "nel caso di attività dismesse, le regole e le quantità edificatorie derivanti dalla demolizione degli edifici sono definite all'art. 4.2.5 utilizzando il modello di calcolo riportato nella Tabella 3 relativo agli interventi di riqualificazione paesaggistica nel territorio rurale." Sono inoltre ammessi anche gli interventi di recupero ad altri usi, oltre che alle funzioni agricole, secondo quanto previsto dall'art. 7.6.5, fino a una ST massima di 200 mq e a condizione che sia verificata l'esistenza della dotazione minima di infrastrutture e servizi, necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti, ovvero che l'edificio sia localizzato a una distanza a non superiore a 500 m da centro abitato (come definito dal codice della strada) e abbia accesso da strada comunale o di livello superiore. L'osservazione riguarda un caso specifico e non chiede di modificare dispositivi normativi specifici, ma quale dispositivo applicare. Alla luce di queste valutazioni, l'osservazione è da ritenersi non pertinente.

Esito

Non Pertinente

Codice criterio

NP

Elaborati modificati

Nessuno.

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

296

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/186003 data: 27-11-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Settecrociari 2863

Identificato al Catasto: Foglio: 104 Part: 680

Oggetto osservazione

Cartografia Edifici vincolati Urbani e Rurali

Sintesi della richiesta

Richiesta di eliminazione di vincolo conservativo su edificio rurale in via Settecrociari di cui alla scheda 1075

Valutazione

L'edificio, in buono stato di conservazione, date le sue caratteristiche tipologiche, la cui anomalia stanno nella struttura più a palazzo che a casa rurale, merita di essere tutelato. Non accoglibile

Esito

Non Accolta

Codice criterio

VUR3

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

297

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/186015 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: //

Identificato al Catasto: Foglio: 57 Part: 186, 187, 188, 189, 190, 152, 1148, 1060

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Richiesta di inserimento di ex AT polifunzionale stralciata dal PRG nel 2012 a Pievesestina.

Valutazione

L'area costituiva parte di un comparto polifunzionale stralciato dal PRG nel 2012, su richiesta della maggioranza dei proprietari. La LR 24/2017 non consente la previsione di aree di espansione nel PUG. Qualora ricorrano i presupposti, la proprietà ha facoltà di proporre Accordo Operativo ad avvenuta approvazione del PUG (art.38 della LR 24/2017). Non accoglibile

Esito

Non Accolta

Codice criterio

NA1

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

298

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/186016 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: MONTIANO

Indirizzo: via Poggio II

Identificato al Catasto: Foglio: 1 Part: 22, 1144

Oggetto osservazione

Cartografia Edifici vincolati Urbani e Rurali

Sintesi della richiesta

Richiesta di eliminazione di vincolo conservativo su edificio rurale in via Poggio II di cui alla scheda 1.8

Valutazione

L'edificio, in buono stato di conservazione, per le sue caratteristiche tipologiche, merita di essere conservato.

Non accolta.

Esito

Non Accolta

Codice criterio

VUR3

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

299

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/186017 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: //

Identificato al Catasto: Foglio: 190 Part: 112, 2100

Oggetto osservazione

Cartografia Edifici vincolati Urbani e Rurali

Sintesi della richiesta

Richiesta di eliminazione di vincolo storico testimoniale in edifici rurali posti in via Celincordia, scheda 390.

Valutazione

Gli edifici presenti nella corte si presentano parte in buono, parte in discreto stato di conservazione. L'aggregato è costituito da edificio residenziali padronale e colonico, questa parte in stato critico, di residenza colonica e di servizi, questi ultimi in parte già recuperati. La categoria di restauro e risanamento conservativo consente un'ampia gamma di interventi edilizi compresa la sostituzione di parti strutturali e non dell'edificio. Non accoglibile

Esito

Non Accolta

Codice criterio

VUR4

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

300

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/186025 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: VIA DISMANO / VIA BIELLA

Identificato al Catasto: Foglio: 42 Part: 1, 518, 521

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Si tratta della richiesta di inserimento nel PUG del comparto polifunzionale commerciale identificato con la sigla 12/07 AT4b nel previgente strumento urbanistico, in località Pievesestina

Valutazione

IL PUA presentata nel 2021 e risultato incompleto negli elaborati, è stato dichiarato improcedibile il 22.09.2021.

Decaduta, non può essere reinserita poiché il nuovo Piano, per espressa disposizione di legge non può prevedere aree di espansione. Non accoglibile

Esito

Non Accolta

Codice criterio

NA1

Elaborati modificati