



## COMUNE DI MONTIANO

Processo verbale delle deliberazioni del Consiglio Comunale

Seduta del 20/02/2023 – delibera numero 2

OGGETTO: PIANO URBANISTICO GENERALE INTERCOMUNALE CESENA – MONTIANO APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART 46 DELLA L.R. 21.12.2017 N.24 "DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L'USO DEL TERRITORIO".

L'anno **(2023)**, il mese di **Febbraio**, il giorno **venti**, si è adunato il Consiglio, in seduta pubblica di prima convocazione, previo avviso scritto notificato in tempo utile ai consiglieri.

Presiede **Fabio Molari – Sindaco**

Assiste il **Segretario Comunale Manuela Lucia Mei**

NOMINATIVO		NOMINATIVO	
MOLARI FABIO	P	ZOFFOLI DAVIDE	P
PEDRELLI ENRICO MARIA*	P	BIONDI RUBEN	P
POLLINI VINCENZO	P	ZOFFOLI LORIS	P
VIGNALI GIOVANNI	A	FAEDI AUGUSTA	P
CAGUANA PINGUIL SEGUNDO MANUEL	P	FABBRI LISA	A
FAEDI SIMONA	P		

\* Presente in videoconferenza ai sensi di quanto previsto dalla Delibera di C.C. n. 14 del 13/04/2022.

Presenti: n. 9 - Assenti: n. 2

Vengono nominati scrutatori i consiglieri: POLLINI VINCENZO, BIONDI RUBEN, FAEDI AUGUSTA

Sono presenti gli Assessori: RIDOLFI RENATO, RUSCELLI MAURO

## **PREMESSO CHE:**

- in data 01 gennaio 2018 è entrata in vigore la nuova legge regionale sulla tutela e l'uso del territorio – L.R. n. 24/2017 – che, nell'abrogare la L.R. n. 20/2000, ha previsto, all'art. 3, comma 1, l'obbligo per i Comuni, entro termini perentori, di procedere all'adeguamento della pianificazione urbanistica vigente ai principi fondamentali ivi previsti, indicando tre anni dall'entrata in vigore della legge per l'avvio del relativo processo ed i due anni successivi per la sua conclusione;

- i termini sopra indicati sono stati entrambi prorogati di un anno dalla L.R.31.07.2020 n.3;

- l'art. 1 della norma richiamata indica quali obiettivi perseguiti:

*a) il contenimento del consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile che esplica funzioni e produce servizi ecosistemici, anche in funzione della prevenzione e della mitigazione degli eventi di dissesto idrogeologico e delle strategie di mitigazione e di adattamento ai cambiamenti climatici;*

*b) la rigenerazione dei territori urbanizzati e il miglioramento della qualità urbana ed edilizia, con particolare riferimento all'efficienza nell'uso di energia e risorse fisiche, alla performance ambientale dei manufatti e dei materiali, alla salubrità ed al comfort degli edifici, alla conformità alle norme antisismiche e di sicurezza, alla qualità ed alla vivibilità degli spazi urbani e dei quartieri, alla promozione degli interventi di edilizia residenziale sociale e delle ulteriori azioni per il soddisfacimento del diritto all'abitazione di cui alla L.R. n. 24/2011;*

*c) la tutela e la valorizzazione del territorio nelle sue caratteristiche ambientali e paesaggistiche favorevoli al benessere umano e alla conservazione della biodiversità;*

*d) la tutela e la valorizzazione dei territori agricoli e relative capacità produttive agroalimentari, salvaguardando le diverse vocazionalità tipiche che li connotano;*

*e) la tutela e la valorizzazione degli elementi storici e culturali del territorio regionale;*

*f) la promozione delle condizioni di attrattività del sistema regionale e dei sistemi locali, per lo sviluppo, l'innovazione e la competitività delle attività produttive e terziarie;*

*g) la promozione di maggiori livelli di conoscenza del territorio e del patrimonio edilizio esistente, per assicurare l'efficacia delle azioni di tutela e la sostenibilità degli interventi di trasformazione;*

- l'art. 3 predetto, comma 3, come modificato, prevede per i Comuni dotati di Piano regolatore generale (PRG) l'avvio del procedimento per l'approvazione del PUG a norma dell'art.45 comma 2 entro il termine di quattro anni dalla entrata in vigore della norma medesima, e quindi entro il 01.01.2022;

## **CONSIDERATO CHE:**

- il Comune di Montiano è dotato di PRG adottato con deliberazione di Giunta Provinciale n. 39910/909 del 03.11.1998
- il Comune ha sottoscritto con la Regione Emilia-Romagna e la Provincia di Forlì-Cesena un protocollo di intesa per attivare forme di collaborazione finalizzate all'approvazione del Piano Urbanistico Generale (PUG);
- . con atto deliberativo di G.P. n. 92764/518 del 20-12-2005 è stata approvata una variante generale al PRG, ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 474/78 e s.m.i. e con successiva delibera del Consiglio dell'Unione Valle Savio n. 28 del 06.11.2017 è stata approvata una ultima variante;
- con la sottoscrizione di accordo territoriale ai sensi dell'art.15 del D.Lgs 267/2000 i Comuni costituenti l'Unione Valle del Savio, con l'eccezione del Comune di Sarsina, al fine di consolidare la collaborazione e di promuovere modalità di gestione dei servizi attinenti il governo del territorio coordinate, in grado di potenziare l'azione amministrativa in termini di efficacia, efficienza ed economicità e di esprimere sinergie di tipo tecnico, professionale ed amministrativo hanno inteso promuovere lo svolgimento in modo coordinato della progettazione del PUG, della gestione e promozione territoriale con l'obiettivo di proseguire l'azione strategica comune, oltre i confini comunali, cogliendo le opportunità e sinergie derivanti dall'area vasta senza precludere, ma anzi valorizzare le peculiarità del territorio derivanti da specificità ambientali, culturali, geografiche e di addivenire, in modalità condivisa e sinergica, alla dotazione degli strumenti urbanistici uniformi e qualificati previsti dalla vigente legislazione regionale in materia;
- l'accordo suddetto prevede che nell'ambito delle strutture organizzative degli enti vengano istituiti due uffici di piano associati, uno fra i Comuni di Bagno di Romagna, Mercato Saraceno e Verghereto e l'altro tra i Comuni di Cesena e di Montiano, e che, a seguito dell'istituzione degli uffici di piano, si dia corso all'avvio del processo di pianificazione secondo le indicazioni, modalità e prescrizioni contenute nella LR 24/2017, e ciascun Ufficio di Piano proceda alla elaborazione del PUG intercomunale riguardante i territori dei comuni compresi nell'associazione di riferimento, prevedendo che l'adozione e l'approvazione dei piani intercomunali siano disposte dai competenti organi dei rispettivi comuni;
- in data 18.12.2018 è stata sottoscritta fra i Comuni di Cesena e di Montiano convenzione ex-art 30 del D.Lgs 267/2000 che disciplina la gestione associata tra il Comune di Cesena ed il Comune di Montiano per l'espletamento delle funzioni proprie della pianificazione urbanistica e dell'edilizia, mediante la costituzione di uffici/servizi comuni che operano in

nome e per conto degli Enti aderenti, in particolare prevedendo la formazione di un piano urbanistico generale intercomunale;

- con determinazione n. 3296 del 22.02.2019 la Regione Emilia Romagna ha quantificato, assegnato e concesso un contributo di euro 40.000,00 per la redazione del Piano Urbanistico Generale intercomunale Cesena-Montiano;

### **RICHIAMATI**

- le *"Linee programmatiche per il mandato 2019-2024"* *"Una comunità in cammino"* di cui alla del. C.C. n. 26 del 24.07.2019 in cui al punto 5. *"Una comunità ed i suoi progetti futuri"* è indicato l'avvio – in sinergia con il Comune di Cesena – del percorso per la formazione del nuovo piano urbanistico generale;

- la deliberazione n.43 del 02.12.2019 con cui la Giunta comunale ha avviato il processo di pianificazione prescritto dalla L.R. n. 24/2017 al fine di addivenire alla approvazione del Piano Urbanistico Generale intercomunale nei termini indicati dalla norma medesima, definendone gli obiettivi generali ed i seguenti assi strategici:

- Valorizzare il territorio nelle sue caratteristiche favorevoli al benessere umano
- Tutelare i territori agricoli e gli elementi storici e culturali
- Promuovere la coesione sociale, la qualificazione dei servizi e degli spazi pubblici
- Promuovere la qualità urbana ed edilizia e la vivibilità e salubrità del paese

**DATO ATTO CHE** il Comune di Cesena ha assunto analoghe determinazioni come risulta dalla deliberazione della Giunta Comunale n. 352 del 14.11.2019;

### **CONSIDERATO CHE:**

- la nuova legge urbanistica prevede, tra le misure organizzative degli enti titolari di funzioni di governo del territorio, la costituzione di un Ufficio di Piano (art. 55) in possesso di competenze professionali in campo pianificatorio, paesaggistico, ambientale, giuridico ed economico-finanziario;

- con deliberazione della Giunta Comunale di Cesena n. 222 del 31.07.2018 l'Ufficio di Piano è stato istituito all'interno Settore Governo del Territorio;

- con determinazione n.125 del 25.01.2019 del Dirigente del Settore Governo del Territorio è stata definita l'organizzazione del settore con specifico riferimento alle funzioni proprie dell'Ufficio di Piano;

- a seguito di specifici procedimenti di evidenza pubblica le professionalità interne sono state implementate di professionalità specialistiche secondo le indicazioni di cui alla deliberazione della Giunta regionale n.1255 del 30.07.2018 e nello specifico sono stati affidati incarichi professionali per l'espletamento delle funzioni riguardanti le competenze in materia giuridica, in materia di paesaggio, in materia di ambiente e di estimo ed economia territoriale;

- a seguito di ulteriore procedimento di evidenza pubblica è stato inoltre individuato il garante della partecipazione previsto dall'art.56 della LR 24/2017;

#### **VERIFICATO CHE:**

- il processo di formazione si intende formalmente avviato, ai sensi dell'art. 45 comma 2, con l'assunzione della proposta di Piano completa di tutti gli elaborati da parte della Giunta Comunale o del Consiglio Comunale nel caso in cui si voglia far risalire l'applicazione delle norme di salvaguardia al momento dell'assunzione della proposta anziché a quello dell'adozione del Piano;

- al fine di procedere all'elaborazione della proposta di piano e alla redazione dei relativi elaborati costitutivi si è posta in essere una serie di complesse attività istruttorie preliminari che si indicano, in modo non esaustivo, relative alle condizioni di sostenibilità degli insediamenti, alla disciplina del territorio urbanizzato, alla tutela e valorizzazione degli elementi/tessuti storici, alla tutela del paesaggio e del territorio rurale, allo stato di attuazione del previgente strumento urbanistico ;

- il processo di formazione del piano è stato condotto in sinergia fra vari settori comunali e con il sistema locale in una ottica di inclusione e partecipazione, di integrazione e sostegno in modo da definire una visione condivisa del futuro della città a partire dalla conoscenza mirata ed approfondita delle dinamiche urbane e territoriali intraprendendo un percorso comunicazione ed approfondimento dei temi trasversali che hanno coinvolto, insieme a quelle più tipicamente urbanistiche, le discipline e le politiche più specificatamente socioeconomiche ed ambientali;

- con lo scopo di generare nuovo valore per la comunità, è stato condotto un articolato processo partecipativo mediante l'utilizzo di più strumenti:

- strumenti di consultazione: sono stati attivati un questionario on-line durante la prima fase pandemica, nel maggio 2020, e dei sondaggi on-line e in presenza, nei primi incontri di settembre e ottobre 2020. In questi momenti sono stati raccolti pareri e opinioni dei cittadini sul futuro della città e sul ruolo del PUG;
- strumenti di partecipazione: sono stati organizzati tredici momenti strutturati – tra incontri di presentazione, focus-group e laboratori – con i quali si è cercato di stimolare la collaborazione tra cittadini e istituzione nella messa a fuoco delle sfide prioritarie del

PUG e delle soluzioni per affrontarle; è stato inoltre attivato il 'Quaderno degli attori', un documento con le proposte elaborate da cittadini e associazioni in forma scritta;

- strumenti di informazione: è stato attivato un sito web dedicato al piano, costantemente aggiornato ; è stato redatto il 'Quaderno del partecipante', un documento di informazione con le tappe del processo e un glossario tecnico-divulgativo sul PUG e la nuova legge urbanistica; sono stati pubblicati comunicati, post e video via social, con cui si è data la più ampia pubblicizzazione alle iniziative e agli incontri; sono stati pubblicati in fieri i report di ogni incontro; è stato inoltre elaborata l'identità visiva del processo e del Piano, affinché i documenti e gli inviti degli incontri fossero facilmente riconducibili ;

- il processo è descritto nella "1° Relazione del Garante della comunicazione e della partecipazione", agli atti del settore Governo del Territorio e pubblicata sul sito istituzionale e costituisce una prima fase del percorso di accompagnamento e confronto con la città sul nuovo piano, da integrare e completare prima della fase delle osservazioni, ad avvenuta assunzione della proposta ed in fase finale con la restituzione e presentazione del piano approvato;

- con nota PGN 74847 del 28.05.2021 è stata avviata la consultazione preliminare ai sensi dell'art. 44 della L.R. 24/2017 ed in data 16.06.2021 si è tenuto un incontro conoscitivo in cui sono stati presentati elementi del quadro conoscitivo, la sintesi diagnostica, una prima bozza della strategia e l'impostazione metodologica della VALSAT;

- a seguito di tale convocazione RFI con nota acquisita al PGN 82048 dell'11.06.2021, ARPAE con nota acquisita al PGN 92462 del 01.07.2021 ed AUSL con nota acquisita al PGN 119736 del 25.08.2021 hanno inteso apportare un contributo alla elaborazione;

#### **DATO ATTO che:**

- con del. C.C. n. 25 del 24.09.2021 è stata assunta dal Comune di Montiano e con del. C.C. n 76 del 23.09.2021 la proposta di piano è stata assunta dal Comune di Cesena;

- sono acquisiti quale documentazione integrante del PUG intercomunale Cesena – Montiano elaborati specialistici redatti da professionisti esterni all'ufficio di piano, previo affidamento di apposito incarico, costituiti nella fattispecie da:

- microzonazione sismica del Comune di Cesena
- microzonazione sismica del comune di Montiano

elaborate ai sensi della normativa regionale specifica e condivise con il Servizio Geologico Sismico e dei Suoli della Regione Emilia Romagna;

- carta delle potenzialità archeologiche del Comune di Cesena

□ carta delle potenzialità archeologiche del Comune di Montiano

elaborate dall'Università Ca' Foscari di Venezia, in coordinamento con la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Ravenna, in coerenza con le Linee guida regionali, approvate con Del.G.R n.240 del 03.03.2014;

- è stato allegato alla deliberazione estratto del Regolamento edilizio, contenente le definizioni utili alla lettura e comprensione delle relazioni e norme, prevedendo che il nuovo Regolamento edilizio- coordinato con le Norme del PUG intercomunale Cesena – Montiano venga approvato contestualmente alla approvazione del PUG medesimo, mediante autonomo procedimento regolato dall'art. 2bis della L.R. 15/2013 e dall'art 4 del D.P.R. 380/2001;

-dalla data di esecutività delle delibere - 26.10.2021 - sono efficaci le misure di salvaguardia di cui all'art 27 della LR 24/2017;

**DATO ATTO** altresì che la proposta di Piano:

- è stata depositata e pubblicata a far data dal 27.10.2021 fino al 27.12.2021 dandone notizia mediante pubblicazione di apposito avviso sul BURER n. 307 del 27.10.2021 e sul sito istituzionale del Comune di Cesena e del Comune di Montiano nella medesima data;

- è stata comunicata all'autorità competente per la valutazione ambientale ed a tutti i soggetti coinvolti nella consultazione preliminare così come indicato all'art 45, comma 2, della LR 24/2017;

**DATO ATTO** inoltre che:

- le unità documentali della proposta di Piano urbanistico sono state inoltre versate nel sistema ParER cui la Regione Emilia-Romagna ha affidato la funzione di conservazione digitale dei documenti informatici prodotti dalla Regione e dalle altre pubbliche amministrazioni dell'Emilia-Romagna;

- ad avvenuta assunzione si sono tenuti, per la presentazione del piano, quattro incontri pubblici nelle date del 16 novembre, 2 dicembre e 16 dicembre 2021 a Cesena e 25 novembre 2021 a Montiano;

- sono inoltre stati organizzati incontri in presenza dedicati a varie categorie:

- Consulta agricola 19.10.2021
- Ordini delle professioni tecniche 30.11.2021 e 17.12.2021
- Consulta comunale per l'ambiente 26.11.2021
- Associazioni di categoria 06.12.2021

- nel periodo di deposito sono pervenute ai protocolli dei due Comuni n. 378 osservazioni, numero comprensivo dei contributi scritti presentati da parte di enti /aziende variamente coinvolti nel processo di pianificazione;
- fuori dal termine indicato sono pervenute n. 3 osservazioni;
- l'Ufficio di Piano ha provveduto ad esaminare le osservazioni pervenute nei termini di deposito, come previsto dall'art 45, comma 5 della LR 24/2017, per le quali ha predisposto le relative valutazioni in modo da consentire la formulazione delle controdeduzioni;
- per ciascuna osservazione è stata predisposta una scheda riassuntiva contenente sintesi della proposta, valutazione motivata e proposta di controdeduzione;
- è stato inoltre elaborato un elenco delle osservazioni e dei contributi - depurato dei dati sensibili dei proponenti - completo della proposta di decisione;
- gli uffici comunali hanno evidenziato alcuni errori materiali ed incongruenze negli elaborati da rettificare, elencandoli in un documento scritto, allegato al fascicolo delle osservazioni;
- ai sensi dell'art 45 comma 9 della LR 24/2017 la Giunta comunale ha esaminato le osservazioni ed i contributi presentati e predisposto la proposta di decisione;
- la decisione su talune osservazioni ha determinato la necessità di apportare modifiche ai seguenti elaborati:

**QC      Quadro Conoscitivo**

Allegati alla relazione di Cesena

B 3 Censimento degli edifici, opere ed elementi incongrui e dissonanti

B 5.9 Schede delle opere ed elementi incongrui e dissonanti

C 2 Edifici di valore storico architettonico (titolo I D.Lgs 42/2004)

**Ricognizione dei vincoli**

Scheda

**AP      Autorizzazione paesaggistica**

Ap\_Aree soggette al rilascio di autorizzazione paesaggistica (DLgs 42/2004) Tavola scala 1:25.000

**V      Vincoli ambientali e paesaggistici**

V 2 Carta forestale (Tavola 1:25.000)

V 6.4 Infrastrutture per la mobilità (Tavola 1:25.000)

<b>S</b>	<b>Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale (SQUEA)</b>	Relazione
<b>T 1</b>	<b>Trasformabilità</b>	T 1.1 Tavola trasformabilità Nord (scala 1:10.000) T 1.2 Tavola trasformabilità Centro (scala 1:10.000) T 1.3 Tavola trasformabilità Sud (scala 1:10.000)
<b>T 2</b>	<b>Città pubblica: la dimensione di prossimità.</b>	T 2.1-12 Dotazioni territoriali suddivise nei 12 Quartieri T 2.13 Dotazioni territoriali Montiano
<b>T 3</b>	<b>Sistema insediativo storico</b>	T 3.1 Categorie di intervento nei centri storici (scala 1:2.000) T 3.3 Nuclei storici (album A3 scala 1:2.000) T 3.4a Censimento immobili di valore storico testimoniale. Ambito urbano di Cesena T 3.4b Censimento immobili di valore storico testimoniale. Ambito urbano di Montiano T 3.5a Censimento immobili di valore storico testimoniale. Ambito rurale di Cesena (schede) T 3.5b Censimento immobili di valore storico testimoniale. Ambito rurale di Cesena (schede)
<b>N</b>	<b>Norme</b>	

- è stata inoltre ravvisata la necessità di integrare talune definizioni contenute nell'estratto del Regolamento Edilizio, non oggetto di assunzione e neppure di adozione, comunque utile alla comprensione di taluni elementi delle Norme;

- ai fini di una migliore comprensione e trasparenza delle aree oggetto di piani attuativi dello strumento urbanistico previgente è stata elaborata una tavola aggiuntiva denominata *"D2 - PUA presentati e/o approvati nel periodo transitorio"*;
- è stata inoltre predisposta l'individuazione cartografica delle osservazioni puntuali riguardanti immobili specifici, mediante l'elaborazione di due tavole denominate: *Individuazione osservazioni cartografiche Nord e Individuazione osservazioni cartografiche Sud*;
- come previsto dall'art. 46 comma 2 della LR 24/2017 è stata predisposta una prima elaborazione della dichiarazione di sintesi circa le consultazioni effettuate nel processo di formazione e le osservazioni presentate nel periodo di pubblicazione e deposito;
- le modifiche ed integrazioni non hanno modificato in modo sostanziale le caratteristiche generali della proposta di piano assunta con del. C.C. 25 del 24.09.2021 ed i criteri e principi che sottendono alla relativa elaborazione;
- con del. C.C. n.13 del 13.04.2022 il piano è stato adottato dal Comune di Montiano e con del. C.C. n. 23 del 07.04.2022 il piano è stato adottato dal Comune di Cesena secondo gli elaborati di seguito elencati:

## **QUADRO CONOSCITIVO**

RELAZIONE Comune di Cesena

parte "A" Sistema socio economico

parte "B" Sistema ambientale e paesaggio

parte "C" Sistema territoriale

parte "D" Sistema della Pianificazione

RELAZIONE Comune di Montiano

parte "E" Sistema socio economico

parte "F" Sistema ambientale e paesaggio

parte "G" Sistema territoriale

parte "H" Sistema della Pianificazione

ALLEGATI ALLA RELAZIONE di Cesena:

B3 Censimento degli edifici, opere ed elementi incongrui e dissonanti e allevamenti

B 5.2 Compatibilità ambientale degli Allevamenti

B 5.9 Schede delle opere ed elementi incongrui e dissonanti

## C1 LA CITTA' STORICA

### C 3.a Percorsi

#### C 3.a.1 Le chiese

#### C 3.a.2 I palazzi storici

#### C 3.a.3 Le mura e il sistema difensivo

#### C 3.a.4 I luoghi culturali

#### C 3.a.5 L'acqua

#### C 3.a.6 Piazze, parchi e ristori

### C 3.b Centro storico Cesena

#### C 3.b.1 Spazi aperti: accessibilità

#### C 3.b.2 Spazi accessibili: funzioni e morfologia

#### C 3.b.3 Spazi accessibili: percorribilità

#### C 3.b.4 Spazi pubblici accessibili: sistema della sosta

#### C 3.b.5 Spazi pubblici accessibili: frequentazione e caratterizzazione commerciale

#### C 3.b.6 Spazi pubblici accessibili: frequentazione e arredo urbano

#### C 3.b.7 Spazi pubblici accessibili: frequentazione e scenari urbani

#### C 3.b.8 Spazi pubblici accessibili: rapporto fra percorsi commerciali e percorsi culturali

#### C 3.b.9 Spazi pubblici accessibili: ombreggiamento

#### C 3.b.10 I vuoti urbani

#### C 3.b.11 Le mura malatestiane: assetto proprietario dell'intorno

#### C 3.b.12 Le mura malatestiane: assetto proprietario dell'intorno

#### C 3.b.13 Il paesaggio urbano di matrice storica: analisi delle unità sottoposte a nuova costruzione, demolizione, ripristino

#### C 3.b.14 Il paesaggio urbano di matrice storica: analisi delle unità sottoposte a ristrutturazione

#### C 3.b.15 Il paesaggio urbano di matrice storica: aspetti da tutelare negli edifici non storici

### C 3.c Conservazione e degrado

#### C 3.c.16.a Il paesaggio urbano di matrice storica: conservazione e degrado (tavola)

#### C 3.c.16.b Il paesaggio urbano di matrice storica: schede di Rilevamento del degrado

- C 3.d Rigenerare la città storica
- C 3.d.17 Spazi di relazione: le piazze e le gallerie
- C 3.e Centro storico di Roversano
- C 3.e.18 Analisi degli spazi aperti
- C 3.e.19 Analisi del costruito
- C 3.e.20 Caratteri storici
- C 3.e.21 Conservazione e degrado
- C 3.e.21.a Scheda del degrado
- C 3.f Le frazioni (nuclei storici minori)
- C 3.f.1 San Giorgio
- C 3.f.2 Macerone
- C 3.f.3 San Vittore
- C 3.f.4 San Carlo
- C 3.f.5 Borello
- C 3.f.6 Casale
- C 2 Edifici di valore storico architettonico (titolo 1 DLgs 42/2004)
- C 3 I Tessuti urbani
- C 4 Il patrimonio pubblico
- C 7.a Il patrimonio pubblico
- C 7.a.1 Luoghi di opportunità della rigenerazione urbana fuori dal Centro storico
- C 7.a.2 Contenitori inutilizzati, poco o parzialmente utilizzati nel Centro storico
- C 5 Le strutture scolastiche
- C 6 Servizi di quartiere

## **D 1 TAVOLA DEL TERRITORIO URBANIZZATO AL 1.1.2018**

## **D 2 PUA PRESENTATI E/O APPROVATI NEL PERIODO TRANSITORIO (1.1.2018-25.10.2021)**

## **RICOGNIZIONE DEI VINCOLI**

Ricognizione dei vincoli (scheda)

## **AUTORIZZAZIONE PAESISTICA**

- Autorizzazione paesaggistica (relazione)

Ap Aree soggette al rilascio di autorizzazione paesaggistica (D.lgs 42/2004 art. 146  
-Tavola scala 1:25.000)

## **LIMITAZIONI ALLE TRASFORMAZIONI**

### VINCOLI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI

V1 Tutela e valorizzazione paesistica (tavola scala 1:25.000)

V2 Carta forestale (tavola scala 1:25.000)

### PERICOLOSITA' E RISCHI

V3 Carta del dissesto e della vulnerabilità territoriale (tavola scala 1:25.000)

V4 Rischio idrogeologico PAI-PGRA (tavola scala 1:25.000)

V5 Rischio archeologico (tavola scala 1:25.000)

M1 Rischio sismico. aree suscettibili di effetti locali (tavola scala 1:25.000)

M2.1 Microzonazione sismica Cesena

M2.2 Microzonazione sismica Montiano

### RETI TECNOLOGICHE

V6.1 Reti e impianti di depurazione delle acque (tavola scala 1:25.000)

V6.2 Reti elettriche, siti radio TV, stazioni radio base (tavola scala 1:25.000)

V6.3 Rete distribuzione idrica e gas (tavola scala 1:25.000)

V6.4 Infrastrutture per la mobilità (tavola scala 1:25.000)

## **STRATEGIA**

S STRATEGIA PER LA QUALITA' URBANA ED ECOLOGICO-AMBIENTALE (A3)

S1.1 SINTESI DIAGNOSTICA. Luoghi dell'abitare e del produrre scala 1:25.000

S1.2 SINTESI DIAGNOSTICA. Città pubblica accessibile scala 1:25.000

S1.3 SINTESI DIAGNOSTICA. Città sicura e sostenibile scala 1:25.000

S2 SCHEMA DI ASSETTO STRATEGICO scala 1:25.000

S3 ASSETTO STRATEGICO DEI CENTRI STORICI scala 1:2.000

### **T1 TRASFORMABILITA'**

T1.1 TRASFORMABILITA' (Tavola scala 1:10.000 Nord)

T1.2 TRASFORMABILITA' (Tavola scala 1:10.000 Centro)

T1.3 TRASFORMABILITA' (Tavola scala 1:10.000 Sud)

### **T2 CITTÀ PUBBLICA: LA DIMENSIONE DI PROSSIMITA': I QUARTIERI SCALA 1:15.000**

T2.1 Quartiere Centro Urbano di Cesena. Dotazioni territoriali

T2.2 Quartiere Cesuola. Dotazioni territoriali

T2.3 Quartiere Fiorenzuola. Dotazioni territoriali

T2.4 Quartiere Cervese Sud. Dotazioni territoriali

T2.5 Quartiere Oltre Savio. Dotazioni territoriali

T2.6 Quartiere Valle Savio. Dotazioni territoriali

T2.7 Quartiere Borello. Dotazioni territoriali

T2.8 Quartiere Rubicone. Dotazioni territoriali

T2.9 Quartiere Al Mare. Dotazioni territoriali

T2.10 Quartiere Cervese Nord. Dotazioni territoriali

T2.11 Quartiere Ravennate. Dotazioni territoriali

T2.12 Quartiere Dismano. Dotazioni territoriali

T2.13 Montiano. Dotazioni territoriali

### **T3 SISTEMA INSEDIATIVO STORICO**

T3.1 Categorie di intervento nei Centri storici (scala 1:2.000)

T3.2 Tipologie edilizie nei Centri storici (scala 1:2.000)

T3.3 Nuclei storici (Album A3 – scala 1:2.000)

T3.4a Censimento immobili di valore storico testimoniale. Ambito Urbano di Cesena

T3.4b Censimento immobili di valore storico testimoniale. Ambito Urbano di Montiano

T3.5a Censimento immobili di valore storico testimoniale. Ambito Rurale di Cesena:

T3.5b Censimento immobili di valore storico testimoniale. Ambito Rurale di Montiano

## **N NORME**

**VS VAS/VALSAT:** Rapporto ambientale e Sintesi non tecnica

**VI VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE** (ZSC IT4080014 Rio Mattero e Rio Cuneo)

**OSS 1** Individuazione osservazioni cartografiche Nord

**OSS 2** Individuazione osservazioni cartografiche Sud

## **PRIMA ELABORAZIONE DELLA DICHIARAZIONE DI SINTESI**

- con del. G.C. n. 70/2022 è stata designata quale rappresentante unico di questo Comune, quale componente del Comitato Urbanistico di Area Vasta CUAV della Provincia di Forlì-Cesena, l'assessore all'Urbanistica e rigenerazione urbana Cristina Mazzoni;

- il piano è stato trasmesso al sistema di conservazione del Polo Archivistico Regionale in data 06.05.2022 ed al Comitato Urbanistico di Area Vasta, istituito presso la Provincia di Forlì-Cesena con Deliberazione di Consiglio Provinciale n. 24/22447 del 06/09/2018, in data 10.05.2022;

## **CONSIDERATO CHE:**

- l'organizzazione dei lavori del CUAV è stata definita dalla provincia di Forlì-Cesena con Decreto del Presidente n. 132 del 26.09.2018;

- l'attività del CUAV con riferimento all'esame del PUG intercomunale di Cesena e Montiano si è svolta come di seguito indicato:

- riunione in data 30 maggio 2022 della Struttura Tecnico - Operativa, convocata con nota della Provincia di Forlì-Cesena pervenuta in data 24.05 ed acquisita al PGN 12263/2022 portante all'Ordine del giorno

- *Verifica preliminare di completezza documentale della PROPOSTA DI PUG*
- *Programmazione calendario dei lavori del CUAV*
- *Definizione condivisa delle tematiche da trattare nelle sedute programmate*
- *Varie ed eventuali;*

- prima seduta del CUAV in data 15.06.2022, convocata con nota della Provincia di Forlì-Cesena pervenuta in data 08.06.2022 ed acquisita al PGN 82808 portante all'ordine del giorno i seguenti argomenti:

- *Condivisione e programmazione del calendario dei lavori del CUAV*
- *Sintesi degli esiti del quadro diagnostico e delle strategie/azioni individuate dal piano*
- *Il sistema delle dotazioni territoriali e i criteri di valutazione del beneficio pubblico degli interventi in connessione con la VALSAT e con la Strategia*
- *Varie ed eventuali*

- seconda seduta del CUAV in data 06.07.2022, convocata con nota della Provincia di Forlì-Cesena pervenuta in data 23.06.2022. ed acquisita al PGN 90460 portante all'ordine del giorno i seguenti argomenti :

- *Definizione del Territorio urbanizzato (TU) in connessione con la Strategia della qualità urbana ed ecologico ambientale (SQUEA),*
- *Un esempio applicativo di valutazione intervento/strategia*
- *Le modalità di gestione e attuazione del Pregresso*
- *Varie ed eventuali*

- terza seduta del CUAV in data 19.07.2022 e in data 22.07.2022, convocata con nota della Provincia di Forlì-Cesena pervenuta in data 14.07.2022 ed acquisita al PGN 100298 portante all'ordine del giorno i seguenti argomenti:

19.07.2022

- *L'articolazione del Territorio rurale con focus sugli edifici incongrui*

- *La definizione della Tavola dei Vincoli*
- *La disciplina degli interventi nei tessuti urbani esistenti*
- *Un esempio applicativo di valutazione di intervento in rapporto alla strategia*
- *Varie ed eventuali*

- incontro STO in data 29.08.2022 convocata con nota PGN 118783 del 23.08.2022 ordine del giorno

*Verifica istruttoria della proposta di PUG in esito ai rilievi emersi in sede di CUAV*

- quinta seduta del CUAV in data 23.09.2022, convocata con nota della Provincia di Forlì-Cesena pervenuta in data 08.09.2022 ed acquisita al PGN 126638 portante all'ordine del giorno i seguenti argomenti:

- *Confronto e verifica dei tematismi che hanno comportato approfondimenti e/o chiarimenti a seguito dei rilievi formulati nell'ambito delle precedenti sedute del CUAV, propedeutici all'espressione del parere motivato secondo le disposizioni di cui all'articolo 46 della L.R. 24/2017*

- seduta conclusiva del CUAV in data 07.12.2022, convocata con nota della Provincia di Forlì-Cesena pervenuta in data 22.11.2022. ed acquisita al PGN 164913

- espressione del parere motivato pervenuto in data 1/02/2023 ed acquisito al PGN. 15135;

- a seguito del confronto svoltosi all'interno del CUAV nelle sedute dalla prima alla quarta sono stati evidenziati elementi da sottoporre a maggiori approfondimento riguardanti nello specifico :

- l'Ufficio di piano ha introdotto negli elaborati del piano adottato modifiche ed integrazioni volte a recepire i suggerimenti resi dai componenti del CUAV, intervenendo in particolare su:

- *Strategia per la Qualità Urbana ed ecologico ambientale - Relazione elaborato S: la strategia è stata integrata con richiami al processo partecipativo, alla diagnosi conoscitiva ed alle norme; le strategie di prossimità sono state implementate anche con richiami agli esiti dei processi partecipativi - Le strategie di prossimità sono state inoltre implementate a livello grafico nelle Tavole T2*
- *Strategia per la Qualità Urbana ed ecologico ambientale - Tavole Elaborati T 2 dall'1 al 13; le tavole sono state implementate con focus territoriali*
- *Norme Elaborato N*

- Definizione del Territorio Urbanizzato al 1.1.2018 con relazione esplicativa Tavola D 1;
- VALSAT
- TAVOLE dei vincoli V1-V2-V3-V4-V5
- SCHEDE FABBRICATI INCONGRUI

- gli elaborati integrati sono stati condivisi - fra il 13.10.2022 ed il 19.10.2022 - con i componenti del CUAV in modalità telematica in apposito spazio cloud, con formale comunicazione inviata in data 04.11.2022 PGN 155855;

- con nota acquisita al PGN 139580 del 04.10.2022 la Regione Emilia Romagna, Settore aree protette, foreste e sviluppo zone montane area biodiversità, ha comunicato l'esito positivo della valutazione di incidenza, a condizione che venga rispettata la seguente prescrizione: - è obbligatorio sottoporre a valutazione di incidenza i progetti che interessano i siti di Rete Natura 2000.

- in relazione alle indicazioni e alle prescrizioni specifiche indicate nel Parere Motivato espresso dal CUAV, si è provveduto a predisporre un puntuale riscontro, riportato e descritto nell'elaborato "*Dichiarazione di sintesi*", in cui sono evidenziate le modifiche e gli adeguamenti ritenuti necessari al recepimento di quanto contenuto nel parere medesimo. Nel suddetto documento sono inoltre state espone sinteticamente ulteriori lievi modifiche, apportate per meglio esplicitare alcuni contenuti del Piano, per correggere gli errori materiali, nonché per riformulare alcune disposizioni normative, in modo da rendere più comprensibile e facilmente applicabile il nuovo strumento urbanistico

**DATO ATTO** che:

- il Responsabile del procedimento è individuato nel Dirigente del Settore Governo del Territorio;
- il Garante della comunicazione e della partecipazione è individuato nell'arch. Elena Farnè affidataria di apposito incarico a seguito di procedura di evidenza pubblica;

**DATO ATTO** che la presente deliberazione comporta riflessi sulla situazione economico finanziaria in quanto - ai sensi dell'art 4 della L.R. 21.12.2017 - le aree di trasformazione previste nel PRG 2000 soggette a piano attuativo di iniziativa privata per le quali non è pervenuta, nel periodo transitorio, richiesta di approvazione del piano particolareggiato/attuativo completa di tutti gli elaborati costitutivi e pertanto idonea alla pubblicazione e deposito, sono stralciate dalla proposta di piano e non costituiscono aree edificabili ai fini della applicazione della IMU, inoltre la previgente individuazione, all'interno del territorio urbanizzato, di "zone urbanistiche" è superata dalla definizione di

“tessuti urbani” la cui regolazione urbanistica ed edilizia incide sui criteri di stima dei valori fondiari unitari;

**PRESO ATTO** dei pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica espressi rispettivamente dal Dirigente del Settore Governo Del Territorio e del parere favorevole in ordine alla regolarità contabile espresso dal Dirigente del Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, così come modificato dal D.L. 174/2012;

SU PROPOSTA del settore governo del territorio;

Attesa la propria competenza ai sensi art. 42 D.Lgs n. 267/2000;

Acquisiti in via preliminare pareri favorevoli di cui all'art. 49 D.Lgs n. 267/2000 di seguito riportati;

### **Udita la discussione come di seguito riportata:**

**SINDACO:** E' questo un momento importante; si conclude il percorso del Piano Urbanistico Generale Intercomunale Cesena – Montiano. Senza la collaborazione del Comune di Cesena e del suo ufficio tecnico, guidato prima da Emanuela Antoniacchi e poi da Paola Sabbatini, non avremmo mai conseguito questo importante obiettivo.

Montiano, come un po' tutti i comuni della collina, è realtà fragile. C'è bisogno di cura, attenzione, protezione.

In genere non mi abbandono a facili entusiasmi, sono però convinto che questo piano interpreti ed accolga le più importanti sfide del piccolo Montiano, di un mondo delicato, ma che cerca energie per andare avanti, per accogliere con fiducia il tempo che verrà.

Mi sono sempre considerato un ambientalista; questo strumento urbanistico ha rispetto per il nostro territorio, con l'Ente pubblico che continua nella rigenerazione dei suoi spazi ed invita i privati a fare altrettanto.

Voglio ricordare il lavoro svolto in questi ultimi anni: la cura del verde, gli otto parchi (uno per ogni chilometro quadrato), la rete dei sentieri, i futuri percorsi pedonali sul Rubicone e tra Montiano e Montenovo ... c'è poi l'idea di un grande parco verde che abbracci il borgo storico di Montiano. Nelle nostre valli è tornato il lupo, c'è una meravigliosa presenza di flora e fauna, ma anche l'uomo deve avere il suo spazio.

Le nostre attività agricole, artigianali, commerciali, le nostre scuole, devono vivere, devono continuare ad essere servizi essenziali. Ecco dunque il ritorno, si spera ad aprile (dopo trent'anni di assenza) della Farmacia nel borgo di Montiano, ecco la completa rigenerazione della scuola primaria "Pia Campoli Palmerini".

Sarà ancora possibile costruire con accordi specifici con l'Amministrazione Comunale; lo spirito autentico del PUG è quello di invitare in particolare le famiglie giovani ad acquistare abitazioni già esistenti e farle tornare a vivere.

Prima di concludere mi soffermo, come ho già fatto, sulle scelte portate a termine per le abitazioni di campagna, la possibilità di ampliare, lo spostamento di quelle vicine alla strada, l'eliminazione di vincoli per alcune abitazioni storiche.

Nelle mie parole c'è un po' di malinconia, dopo tre legislature siamo all'ultimo anno di Amministrazione; mi auguro di cuore che il nostro sia stato un operato corretto, al servizio del territorio e dei cittadini, così vogliamo per questo PUG, questo Piano Urbanistico.

Concludo ringraziando i cittadini, i tecnici, i dirigenti (l'Ing. Paola Sabbatini e l'Arch. Otello Brighi), l'intero Consiglio Comunale per la collaborazione offerta per il conseguimento di questo importante traguardo.

**ING. PAOLA SABBATINI:** Buonasera a tutti, non c'è molto da aggiungere a quello che ha già detto il sindaco che conosce bene il territorio di Montiano quindi io non posso che fare semplicemente un riassunto di quello che è successo da quando vi siete lasciati l'ultima volta, non ero presente io in consiglio quando è stato adottato il Piano, siamo qui per approvarlo quindi questo è l'ultimo atto e nel frattempo il Piano è stato studiato nei minimi dettagli dal comitato urbanistico che aveva il compito di rilevare eventuali discrepanze ed eventuali problematiche soprattutto dal punto di vista ambientale perché la Provincia è l'ente deputato alla verifica della congruità del Piano dal punto di vista ambientale. L'adozione del Piano per Montiano è stata fatta il 13 di aprile del 2022 è quasi passato un anno e poco dopo un mese circa è stato inviato tutto il progetto del piano al Comitato Urbanistico di Area Vasta composto da Regione, Provincia e tutti i vari enti che hanno espresso parere sotto vari profili; il Comitato urbanistico si è svolto in quattro sedute, il 7 novembre è stato confezionato un piano secondo quelle che erano le proposte e le osservazioni rilevate nel corso delle varie sedute e il 7 di dicembre si è arrivati al parere definito da parte del Comitato Urbanistico. Per quanto riguarda il Comune di Montiano il parere si è concluso sostanzialmente con cinque rilievi che hanno portato semplicemente ad analizzare alcuni aspetti senza stravolgere il Piano che voi avevate adottato ad aprile 2022. Due cose principalmente non riguardano il territorio di Montiano perché erano riferite ad edifici ritenuti non congrui presenti unicamente nel territorio del Comune di Cesena quindi non sto a menzionarle. Le cose possono avere avuto un riflesso su quello che è il territorio di Montiano è in parte la disciplina del territorio rurale considerando che il Comune di Montiano in gran parte è costituito da territorio rurale, che ovviamente questo Piano si pone di salvaguardare perché come diceva il sindaco è sicuramente è un bene prezioso soprattutto per i piccoli comuni e il discorso dei vincoli di natura paesaggistica per i quali ci sono state alcune puntualizzazioni richieste dalla Provincia che spiegherà meglio l'Arch. Brighi. Per quanto riguarda il territorio rurale sostanzialmente le uniche cose che abbiamo leggermente modificato rispetto al Piano adottato che voi conoscete sono gli indici edificativi dei fabbricati rurali di abitazioni, quindi le case che possono essere costruite per gli imprenditori agricoli. Inizialmente era stato valutato lo stesso indice sia per gli imprenditori sia per ogni componente del nucleo familiare, la Provincia ci ha chiesto di rivedere questi numeri perché li riteneva troppo alti quindi sono stati leggermente ritoccati ma direi che, io da quando sono a Cesena avremo autorizzato due fabbricati rurali d'abitazione quindi non credo che a Montiano siano queste le scelte che spostano gli equilibri. Ci tengo a precisare, sottolineando quello che diceva il Sindaco, che il Piano è stato redatto in conformità a quanto previsto dalla Legge Regionale n. 24 del 2017 che ha come input principale quello di consumo di suolo zero. La legge ci dice che ogni Comune deve fotografare la situazione del territorio urbanizzato al primo gennaio 2018 e così è stato fatto, perché quello era il dato di partenza per tutti i comuni compresi

Cesena – Montiano ovviamente e la legge stabilisce che ogni comune ha disposizione da quel momento fino al 2050 una quota massima di espansione del territorio urbanizzato fotografato al primo gennaio 2018 al massimo del 3%. Diciamo che il territorio di Montiano è molto più piccolo di quello di Cesena, il vantaggio per Montiano è quello che avendo fatto un Piano intercomunale è stato possibile un travaso di questa superficie da Cesena a Montiano nel senso che Cesena ha concesso una modesta cessione di una quota di territorio a favore del Comune di Montiano per dei futuri ampliamenti di quello che è il territorio urbanizzato., ovviamente questi ampliamenti devono essere giustificati da reali necessità, sono dei procedimenti complessi ma sappiate che il comune ha comunque in tasca una minima possibilità di ampliamento di circa un ettaro e venti ... ecco questo è il vantaggio di non aver agito da soli, il Comune di Cesena ha portato qualcosa a Montiano al di là del contributo che sottolineava il sindaco.

Altri aspetti rilevanti ma marginalmente perché siamo rimasti fermi alla normativa precedente, riguardano il discorso della parte paesaggistica e su questo lascio la parola all'arch. Otello Brighi.

**ARCH. OTELLO BRIGHI:** Il comitato urbanistico e la Regione in particolare ci hanno sottolineato due aspetti; il primo riguarda l'autorizzazione paesaggistica per le aree fuori il territorio urbanizzato comprese nelle fasce di rispetto dei 150 metri dei corsi d'acqua pubbliche. Qui c'è stato un piccolo aggiornamento che non ha riguardato tanto il vostro comune quanto il comune di Cesena nel senso che la Regione e il Ministero hanno fatto un accordo per il nuovo Piano Paesistico regionale e dentro questo accordo c'è anche il fatto di dover concordare le cartografie del Piano, una di queste è appunto la cartografia che riguarda i corsi di acqua pubblica. Come Comune di Cesena avevamo ipotizzato di sottrarre alla tutela paesaggistica quei fossi tombinati, quei corsi d'acqua che attraversano una frazione che magari nel corso del tempo per motivi igienici, sanitari erano stati tombinati, invece il Ministero intende tutelare tutto quanto quindi se una persona deve fare una recinzione davanti a un fosso tombinato deve fare la pratica paesaggistica. Questo è e non si poteva fare diversamente.

Il secondo aspetto è un po' più complesso perché riguarda le aree boscate. Questo è più complesso perché sui boschi non c'è mai stata una cartografia pubblica nazionale, alcuni comuni avevano fatto piani regolatori delle carte geologiche in cui vi erano anche i boschi e fino adesso si erano tenuti buoni per per fini paesaggistici queste cartografie. A differenza dei corsi d'acqua pubblica rispetto ai quali non c'è un divieto di edificazione se uno ha un bosco dentro a un bosco non ci può costruire, ovviamente non lo può disboscare, tagliare ecc... Questo può determinare dei problemi se l'individuazione dei boschi non è fatta bene perché abbiamo constatato che in una cartografia che la Regione ha pubblicato sul suo sito e che ci aveva chiesto di assumere come carta dei boschi che anche i cortili dei contadini che avevano piantato più piante di quelle che avevano all'inizio se erano superiori ai duemila metri quadri erano finiti per essere boschi, quindi all'interno di quell'area si congelava tutto. Abbiamo fatto presente questa cosa alla Regione e alla Provincia e alla fine abbiamo ritenuto che per quanto riguarda i boschi fosse giusto assumere la cartografia del piano territoriale del coordinamento provinciale che è l'unica che è stata approvata da un ente titolato a farlo e quindi aspetteremo che con il nuovo Piano Paesistico Regionale siano definite a tutti gli effetti le nuove aree di bosco. Avremmo

in questo caso rischiano di danneggiare delle proprietà di soggetti che non avevano nessuna colpa. Faccio un esempio, a Cesena come avete a Montiano, abbiamo un parco delle Rimembranze attorno alla rocca, quello è stato classificato bosco ... io non ho mai visto un bosco con l'illuminazione pubblica ... comunque se il comune dovesse mettere mani lì non potrebbe tagliare piante, sistemare ecc .. quindi secondo noi ci sono proprio degli errori grossolani che andrebbero corretti.

**AUGUSTA FAEDI:** Oggi, dopo un iter lungo e impegnativo che ha visto l'assunzione del nuovo PIANO URBANISTICO GENERALE a settembre 2021 e la sua adozione ad aprile 2022, si è giunti all'approvazione finale, in seguito al parere conclusivo del Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV) che, ricordiamo è composto da un rappresentante unico della Regione, Roberto Gabrielli, un rappresentante unico della Provincia di FC, Matteo Gozzoli, e un rappresentante per i Comuni di Cesena e Montiano, Ass.Cristina Mazzoni, coadiuvata dal Sindaco Fabio Molari, oltre ai rappresentanti unici delle amministrazioni che esercitano funzioni di tutela e governo del territorio, questi ultimi con solo voto consultivo.

Ringraziamo ancora una volta l'Ufficio di Piano per il grande lavoro svolto, ed in particolare l'Arch. Emanuela Antoniaci.

Procediamo ad esprimere le nostre valutazioni che raccolgono tutte le criticità evidenziate durante le commissioni ed i consigli precedenti.

Il piano che giunge oggi al voto per la sua approvazione, lo ricordiamo, ha subito importanti modifiche rispetto alla sua assunzione, in primis grazie al recepimento di circa un 50% delle 378 osservazioni giunte tra Cesena e Montiano, passaggio nel quale sono state presentate importanti richieste di modifiche ed integrazioni, soprattutto dagli ordini professionali e che ha visto anche il contributo della nostra lista.

Non da meno tuttavia sono state le richieste di modifiche giunte da Regione e Provincia ed esplicitate appunto nel parere motivato del Cuav, un parere favorevole ma condizionato al recepimento di indicazioni e prescrizioni, alcune delle quali a nostro avviso sostanziali e che a distanza di un anno danno ragione a diverse sollecitazioni da noi poste nel corso delle commissioni e dei precedenti consigli comunali sul tema.

Veniamo al punto sostanziale e lo facciamo citando direttamente il documento di parere del Cuav: *" Dal punto di vista metodologico, nel piano intercomunale dei Comuni di Cesena e di Montiano c'è una carenza nella trattazione di temi quali: l'analisi dell'attrattività del territorio, la dotazione di servizi a scala territoriale, le scelte strategiche di assetto. Gli elementi di strategia riferita al Comune di Montiano non sono esplicitati in modo esaustivo e approfondito."* Sono parole che ci risultano più che mai famigliari dato che a più riprese avevamo esplicitato la mancanza all'interno del Pug di un' approfondita analisi delle strategie e obiettivi per il territorio montianese e delle connessioni con i comuni limitrofi, specie Cesena. Ricordiamo, come avevamo già fatto, che il documento strategico del Pug dedica appena due righe e mezzo al centro storico di Montiano e appena mezza pagina a criticità e progettualità di quest'ultimo, questo nonostante le ns ripetute indicazioni anche in fase di commissione. Alla faccia della visione di un territorio per i prossimi 20 anni. Non è con una cartellina dei desiderata che si pensa al futuro di un territorio caro sindaco.

E non si può dire che la nostra lista si sia limitata alla critica perché nelle varie commissioni abbiamo proposto alcuni obiettivi strategici per il benessere e sviluppo del territorio montianese: dalle politiche di incentivazione alla crescita demografica, allo sviluppo

turistico, al recupero di immobili in stato di abbandono, la tutela del patrimonio rurale, la risoluzione della fragilità sismica, creazione di servizi di prossimità per la coesione sociale e la tutela delle fasce deboli della popolazione, e connessioni con i comuni limitrofi tramite una mobilità sostenibile che comprendesse un sistema ciclopedonale ma anche il potenziamento del sistema di trasporto pubblico quasi inesistente per Montiano (elemento quest'ultimo ben evidenziato nei verbali del Cuav ). Tutti elementi inascoltati e mai integrati nel Pug. Il Cuav non a caso parla (cit.) di *"approccio ANALITICO anche del quadro conoscitivo, privo di valutazioni di sintesi complessive"*.

Il cuav impone queste integrazioni prima dell'approvazione, ma come si fa ad integrare un piano con strategie a posteriori quando quest'ultime dovrebbero essere la base da cui partire per redigere un piano territoriale con le norme tecniche conseguenti che ne esplichino l'applicazione..

E d'altronde a questa mancanza di visione strategica ha contribuito non poco la scelta dell'adozione in consiglio come abbiamo già detto più volte, che ha chiuso la porta, in fase di redazione della bozza del Pug, ai contributi essenziali di associazioni, ordini professionali, quartieri ecc che avrebbero potuto contribuire in maniera essenziale ad una visione ampia delle necessità del territorio e delle implicazioni pratiche di certe scelte.

Ancora, il Cuav rileva come (citiamo) *" la trattazione/valutazione di spazi e attrezzature pubbliche debba essere più puntuale in merito alle caratteristiche prestazionali, alle condizioni di accessibilità, alla multi prestazionalità e flessibilità, mancando in taluni casi il collegamento tra la misurazione delle criticità desunte"*. E come non pensare alle aree verdi di Montiano, ben 7, a cui si è aggiunto il parco di Case Francisconi, tutte senza ad oggi un piano del verde ed uno studio del loro utilizzo in base alle loro caratteristiche morfologiche, di accessibilità e al contesto urbano. Avevamo presentato una mozione sul verde pubblico ben 2 anni fa, con tanto di caratterizzazione tematica e di servizi differenziati per ciascun parco, mozione approvata e poi caduta nel dimenticatoio, eccezion fatta per alcune sollecitazioni raccolte riguardo al parco di via Mandolesi (si pensi all'anfiteatro naturale), e quello in zona Peep (recupero campo sportivo), per il momento solo nelle intenzioni.

Non è finta: il Cuav impone una più puntuale definizione dei criteri con cui inserire interventi complessi di trasformazione territoriale (AO/PAIP) all'interno del 3% massimo di consumo di suolo per un comune, e una chiara metodologia per la valutazione del beneficio per la collettività.

Quali sono in pratica i parametri che possono definire di pubblica utilità o strategico e quindi lecito un intervento che preveda l'utilizzo di nuovo suolo? L'ambito discrezionale ancora una volta risulta eccessivo ed ingiustificato, tanto più a fronte della rigidità emersa in tanti altri ambiti nel Pug.

Riguardo allo stralcio per le aree soggette alla Pianificazione pregressa non ancora attuate nel caso specifico della decadenza della convenzione, il Cuav ha richiesto una strategia/disciplina specifica per i piani decaduti o non completati. Per Montiano nessun accenno a come si pensa di gestire queste aree... Pensiamo all'area a Badia sulla quale è in corso un contenzioso ma che, essendo già dotata delle opere di urbanizzazione, pone evidenti quesiti sul suo futuro, di fronte ai quali non ci si può girare dall'altra parte. Ma pensiamo anche alle aree di Via Mandolesi, non del tutto completata: come si pensa di risolvere il problema dello stato di abbandono di tutta la fascia sottostante il centro storico, compresa

quella dell'area di espansione attigua, stralciata, convertita in area agricola. Avevamo posto il problema dello stato di abbandono di queste aree, sottolineando la necessità della costituzione di una fascia di salvaguardia, di collegamento di mobilità con il centro storico e di una corretta regimentazione delle acque. Su questo nessuna risposta.

E che dire dell'area C2.7 dietro l'a&o per intenderci, tutt'ora rimasto un problema irrisolto. Non è finita: Il Cuav impone l'aggiornamento della microzonazione sismica: e qui ci tornano in mente le tante sollecitazioni poste in sede di commissioni Pug ma anche di piani della Protezione Civile sull'urgenza di effettuare una seria analisi delle fragilità degli edifici a Montiano e un conseguente piano di intervento e informazione ai cittadini.

Resta poi a ns avviso un elemento fortemente critico all'interno di qs PUG il capitolo degli immobili sottoposti a vincolo. Come già detto in fase di adozione: ci sono immobili incomprensibilmente entrati a far parte della lista dei beni vincolati, per i quali il recupero conservativo preclude seriamente la possibilità del loro risanamento, non potendo in molti casi rispettare i parametri energetici e antisismici richiesti oggi. E' un problema emerso in diverse osservazioni giunte da cittadini ricaduti in queste casistiche e che si sono ritrovati la propria abitazione inspiegabilmente vincolata. Di fatto in questo modo si condanna una buona parte di questi immobili all'abbandono anziché promuoverne il riutilizzo come richiesto dalla legge regionale.

Da ultimo, ma non ultimo come non citare la fallimentare gestione di "Palazzo Cattoli". Nel Pug non viene affrontata la questione né dà un punto di vista della sicurezza per il Centro Storico, è chiaro a tutti che l'ubicazione all'entrata del paese lo rende potenzialmente molto pericoloso per la sicurezza dei cittadini, né tanto meno come risorsa sia per il nostro territorio, che in ambito extraterritoriale. Ci si limita a dichiararne lo stato di degrado.

Insomma, torniamo a dire: una grande occasione sprecata che ha visto la ns Amministrazione subire passivamente i dettami degli Uffici tecnici senza avanzare mai un'idea composita e programmatica del nostro territorio, anzi, dimostrando dopo due anni in varie occasioni di non aver ancora a fondo compreso i meccanismi di questo nuovo Pug. Dall'altra un'attenzione limitatissima al nostro comune nei documenti strategici che rilevano un peccato originale nella stesura del Pug: senza una visione chiara di un territorio è pressoché impossibile delinearne gli strumenti urbanistici adeguati, applicati al contesto, seppur sulla base di una legge regionale- guida.

Per questo motivo il nostro voto resta contrario.

**ING. PAOLA SABBATINI:** Se permettete posso dare qualche risposta alle osservazioni che avete fatto perlopiù a quelle di natura tecnica. Prima fra tutte il discorso della microzonazione sismica, nella dichiarazione di sintesi è stato specificato che è stato dato l'incarico a un professionista, ho incontrato personalmente il geologo che se ne occuperà e abbiamo stabilito, vista la cartografia preesistente quali sono le aree che possono ritenute più fragili nel territorio a Montiano per cui verranno fatti degli approfondimenti in quelle aree eventualmente con ulteriori sondaggi per arrivare a una microzonazione sismica di terzo livello come prevede la normativa regionale, attualmente siamo fermi a un secondo livello perché non c'è stato il tempo, ma credo che entro l'estate avremo uno studio di microzonazione sismica di terzo livello ... stessa cosa per il Comune di Cesena, non è che Montiano è rimasto indietro.

Per quanto riguarda i diversi contributi, è stato detto che non è stata data la possibilità di interagire, in realtà il percorso del PUG si scontrato con l'emergenza sanitaria che abbiamo vissuto tutti quindi purtroppo la parte partecipativa è stata un po' compromessa però ciò non toglie che sono pervenute, come avete detto, quasi 400 osservazioni, comunque è stato fatto un progetto partecipativo, fatto di incontri a cui mi risulta abbiano partecipato cittadini montianesi e le associazioni che cercavano di portare avanti delle politiche, delle osservazioni inerenti al comune di Montiano. Non ero presente ma mi sembra di poter dire che la parte partecipativa non è stata come qualcuno immaginava ma rispetto a quello che si poteva fare in quel momento e delle tante osservazioni pervenute oltre il 50% è stato accolto, quindi il contributo dei cittadini e degli ordini professionali è stato un contributo che ha portato a delle modifiche sia in fase di adozione che di approvazione, quindi non è stato secondario.

Per quanto riguarda gli interventi complessi quello che ha rilevato la Regione in merito a come valutare il beneficio pubblico di quegli interventi complessi che sono poi quelli che vanno ad erodere il famoso 3% area disponibile per ogni territorio comunale, dal 7 di dicembre ma anche prima, sono state inserite delle tabelle che trovate nella strategia che misurano il beneficio pubblico di questi interventi complessi. Ci sono delle tabelle suddivise in tre tipologie di valutazione la prima è una valutazione di coerenza per cui sono delle caselle da compilare dalle quali emerge se l'intervento proposto è coerente con quelle che sono le strategie del PUG, quindi devono avere delle caratteristiche di qualità progettuale di un certo livello per arrivare a coerenza; se un progetto non arriva a un minimo risultato non viene preso in considerazione, diversamente se ci sono degli elementi di qualità tali per cui il procedimento e il progetto vengono ritenuti coerenti si passa alla tabella successiva che riguarda la sostenibilità che valuta ulteriori parametri. Queste tabelle sono state inserite successivamente, ed è stato dato atto nella dichiarazione di sintesi, proprio su sollecitazione della Provincia, quindi per quanto riguarda il beneficio pubblico nel PUG che stiamo approvando ne viene tenuto conto, non sono rilievi che sono caduti nel vuoto, sono state fatte delle modifiche per cui è stato tenuto conto di quello che è emerso in sede di CUAV, anche perché è stata una fase di consultazione abbastanza lunga che non è stata valutata solo come mi danno il voto al lavoro che ho fatto è stato un lavoro di concertazione perché ognuno ha portato al tavolo le proprie ragioni e la Provincia è l'ente deputata alla valutazione di natura ambientale – strategica del Piano per cui i rilievi fatti in quella sede sono state accolte ma anche favorevolmente, è stato un contributo fattivo quello della Provincia. Per quanto riguarda la pianificazione pregressa è stato aggiunto nelle norme della disciplina un ulteriore articolo maggiormente dettagliato perché questa cosa era emersa anche in precedenza, quello che succederà per i piani previsti nei precedenti piani urbanistici è scritto nella norma, noi non possiamo scegliere che cosa succede, ci sono dei tempi, c'è un regime transitorio per cui quelle aree che avevano la possibilità di edificare non potevano essere tolte se erano sottoscritte le convenzioni o se i piani erano in fase di attuazione perché è un diritto che è maturato in virtù di una precedente pianificazione e se si è arrivati a convenzione non si poteva tornare indietro perché la convenzione è un accordo tra le parti e le Amministrazioni non si potevano sottrarre a quelli che erano gli impegni convenzionali da una parte e dall'altra; nel caso in cui ci siano dei piani che siano a mezza strada, con le opere di urbanizzazione realizzate e i lotti non edificati, ci sono tutta una serie di possibilità spiegate nelle norme di

attuazione per cui si può continuare a intervenire seguendo quelle che erano le norme che erano della pianificazione pregressa fino allo scadere della convenzione, allo scadere della convenzione quelle aree possono essere attuate secondo la normativa che prevede il PUG, la normativa sopraggiunta. Queste cose però discendono dalla Legge Regionale n. 24 non è la singola amministrazione che può decidere cosa succede in quelle aree.

**ARCH. OTELLO BRIGHI:** Nella fase interlocutoria di cui parlava adesso l'Ing. Sabbatini che è durata dei mesi, a un certo punto c'è stata da parte dell'Ufficio di Piano la produzione di nuovi elaborati di integrazione, per cui è stata integrata la strategia, le norme ed è stato prodotto anche un aggiornamento e una modifica delle tavole che chiamiamo "Montiano\_Dotazione\_Servizi\_Strategie". Prima c'era solo una tavola a cui è stata aggiunta questa con tutti gli elementi strategici che noi abbiamo individuato utili a Montiano, quindi abbiamo messo i corridoi ecologici lungo i corsi d'acqua, abbiamo messo le piste ciclabili di cui più volte abbiamo dibattuto, sono stati messi quei punti come la riqualificazione dell'area verde di Via Mandolesi, sono stati messi la riqualificazione delle porte del centro storico sia a Montenovio che a Montiano, la riqualificazione di Palazzo Cattoli pur avendo presente che si tratta di un immobile di proprietà privata e lì non c'è solo una parte che deve fare il Comune ma bisogna trovare le condizioni per poter intervenire così come la riqualificazione dell'immobile La Cittadella, anche questo un immobile importante nel centro storico di Montiano. Quindi queste sono le politiche che abbiamo ritenuto importanti per Montiano a livello strategico e a queste politiche dovranno fare riferimento quelli che verranno a Montiano a proporre un accordo operativo per utilizzare quel 3% di espansione di territorio urbanizzato che è previsto dalle norme. Uno degli elementi da tenere presente è che se l'operatore privato viene a Montiano a proporre un'espansione perché ritiene che ci sia un'esigenza residenziale, produttiva e non propone delle opere che vanno nella direzione della strategia non raggiungerà mai le condizioni per intervenire. Quindi non siamo in un vecchio regime per cui se uno rispettava gli indici e gli standard gli era dovuto quello che il piano prevedeva, siamo in un regime in cui uno per poter realizzare una proposta diciamo di edificabilità privata deve soddisfare a delle esigenze di strategia del piano che vanno al di là di questo, quindi può essere la manutenzione di un'area verde che è già del comune, la realizzazione di un pezzo di marciapiede, di pista ciclabile, un piccolo parco .. questo deve essere chiaro perché le modalità cambiano completamente con l'approvazione del nuovo PUG, perché la legge regionale vuole questo.

Sui vincoli, noi abbiamo fatto la ricognizione sugli edifici che erano stati vincolati nel territorio rurale e ovviamente abbiamo tolto quelli che sono diventati dei ruderi e abbiamo aggiunto quelli che magari erano scappati al censimento, questo era quello che noi potevamo fare poi con le osservazioni i cittadini potevamo chiedere di essere tolti o aggiunti e a queste è stata data risposta con l'adozione sugli altri di natura della soprintendenza non avevamo nessuna competenza.

**AUGUSTA FAEDI:** Posso dire due cose? .. Riguardo alla partecipazione io e Simona abbiamo partecipato a tutti gli incontri e non è Paola come dici tu, non c'è stata tutta questa partecipazione. Forse anche la modalità che non è colpa di nessuno, anzi per fortuna che c'è stata quella modalità lì durante la pandemia ... Dobbiamo anche sapere con

chi abbiamo a che fare, noi abbiamo un certo tipo di territorio con un certo tipo di cittadini è pur vero che i cittadini si devono abituare a nuovi metodi ma noi ancora oggi abbiamo delle sollecitazioni da parte dei nostri cittadini dove ci dicono che non sanno che cos'è il PUG, quindi c'è stata una carenza vuoi perché sia stata online vuoi perché da quando l'abbiamo approvato non abbiamo pubblicizzato questa cosa e reso edotti i nostri cittadini, questa è la sensazione che abbiamo avuto ma non è stata solo una sensazione è la realtà perché abbiamo sempre partecipato e insieme a noi c'è stata la Tre Monti che sono sempre io e un cittadino montianese, basta finita lì la partecipazione dei montianesi ....

**ING. PAOLA SABBATINI:** anche per Cesena non è che ci fossero tutte queste persone ... se fai una dovuta proporzione ... credo comunque che non siano temi così facili, sono ostici anche per i tecnici perché tanti tecnici con cui noi lavoriamo tutti i giorni ancora oggi a un anno e mezzo dall'assunzione, quindi questi documenti sono pubblici da un anno e mezzo, ancora fanno fatica ... la novità crea diffidenza ...

**AUGUSTA FAEDI:** ma ce l'avremo anche in seguito questa diffidenza perché è un cambio epocale e crea dei problemi, ci dobbiamo abituare a un sistema nuovo ma questo non toglie, secondo me, è un dovere nostro, dell'Amministrazione, fare tutto quello che era possibile per fare in modo che i cittadini sappiano di cosa si sta parlando, perché ripeto ci noi abbiamo delle sollecitazioni quindi c'è qualcosa che non ha funzionato. Comunque la pandemia è finita e dopo che è finita potevamo provare a lavorare, questo non vuol dire che venivano qua settecento persone perché lo sappiamo perfettamente però il nostro sforzo rispetto a rendere edotto il cittadino secondo noi non c'è stato. La partecipazione così ha funzionato poco perché in questi laboratori ci sono state delle idee anche belle dei quartieri, da parte delle associazioni però sono rimaste lì, non c'è stata una promozione. L'altro discorso sulle strategie Otello noi l'abbiamo visto, il materiale ce lo siamo studiato tutto, quello che noi vogliamo dire che politicamente dovevamo avere delle strategie perché la legge regionale impone la norma però all'interno di quelle regole poteva influire in qualche modo perché altrimenti non c'era nemmeno bisogno di andare in consiglio, se fosse stata solo una cosa tecnica in cui non potevamo entrare nel merito invece no, nel merito potevamo entrare e potevamo dare un indirizzo piuttosto che un altro. Quello che noi diciamo e sosteniamo e che questo indirizzo non ci sia stato, ci siamo semplicemente adagiati sul discorso normativo che i tecnici hanno fatto e non abbiamo fatto nessun appunto su questo, stiamo facendo un discorso prettamente politico su questa cosa. Grazie.

**SINDACO:** lo rispondo brevemente, innanzitutto abbiamo sempre ascoltato con molta attenzione i vostri suggerimenti, voi continuate a criticare una mancanza di visione complessiva, noi invece siamo convinti di aver lavorato ascoltando i cittadini e in stretto rapporto con i tecnici e i dirigenti dell'Ufficio tecnico. Avete proposto diverse sollecitazioni, io entro nello specifico dicendo una cosa che ho detto tante volte ma voglio ripetere. Quando noi nel 2009 vinciamo le elezioni abbiamo una situazione fortemente speculativa legata a questo territorio. Vi cito solo due cose: il borgo di Montiano, da una parte quello che noi consideriamo il Rubicone c'è un costruttore che ha comprato un terreno e prevede di costruire una struttura con 44 appartamenti, io cerco di intervenire chiedendo una

riduzione impossibile, per fortuna siamo andati verso un fallimento. Dalla parte che guarda Longiano è prevista una strada inspiegabile che comprende anche dei viadotti, una circonvallazione che parte dalla rotonda di Giano e arriva in Via Ciano. Noi siamo partiti da questa situazione. Io faccio fatica ad ascoltare la vostra critica in questo caso, di mancanza di visione complessiva perché a noi sembra di aver lavorato a questo territorio come persone che ci vivono e che hanno una visione, potrei farvi degli esempi ma li salto perché si rischia poi di valorizzare forse troppo quello che è stato fatto. Alcune cose, il sistema ciclopedonale noi abbiamo lavorato e abbiamo ottenuto dei finanziamenti per poter realizzare la pista che collega Montiano a Montenovo, abbiamo lavorato su vostro suggerimento alla pista che prosegue da Calise salendo lungo il corso del Rubicone.

La caratterizzazione dei parchi, quando abbiamo iniziato a governare nel 2009 avevamo tre, quattro parchi molto scalcagnati e a me sembra che questa caratterizzazione sia venuta fuori, abbiamo iniziato a curare il parco delle rimembranze, il parco PEEP, ve lo ricordate com'era? C'era un campo da calcetto franato che non si poteva usare ... noi abbiamo sistemato tutto. Parlate del parco di Via Mandolesi, via Mandolesi è in una situazione particolare, sapete che quella zona lì nasce da un'altra speculazione. Noi siamo stati per anni in mano agli speculatori ... anche lì ci abbiamo ragionato molto con il vicesindaco, creeremo un parco dedicato ai diritti civili nel ricordo di Giulio Regeni, sarà un parco dedicato in parte all'infanzia e in parte alla creazione di eventi e spettacoli. Abbiamo lavorato molto sulla valorizzazione del territorio e sul dare la possibilità di tornare ad abitare in campagna, unendo il discorso del mantenimento su quel poco che era rimasto di abitazioni agricole di valore con una loro fruibilità. Voglio parlare un attimo anche delle aree, l'area di Badia è un'altra speculazione, è stato fatto un accordo di trecentomila euro con il costruttore e quando iniziano a costruire questi soldi non li volevano più dare. Non volevano mantenere l'accordo preso in epoche remote e poco chiare; l'abbiamo sollecitato e lui si è rivolto a un avvocato. L'area di Via Mandolesi, noi abbiamo più volte incontrato i proprietari che sono in situazioni di semi fallimento ... c'è la volontà di cedere quell'area per permettere costruzioni. L'area ex Aloha, anche lì i famosi 44 appartamenti, non volevo anticiparlo ma ve lo dico ... era un'area della Chiesa venduta e rivenduta, valutata quattro/cinque milioni di euro, attualmente valutata cinquantamila euro e il Comune di Montiano sta ragionando di poterla acquistare. Ci sembra una soluzione giusta anche se per questo comune gli impegni diventano molti, anche economici e quindi stiamo ragionando di poterla acquistare. Turate fuori Palazzo Cattoli, non lo tralascio, io mi auguro veramente che l'amministrazione che verrà abbia più coraggio di questa e del coraggio che ha avuto il sottoscritto. Non so se si può chiamare coraggio so che questa cosa ci ha creato molti pensieri, ci abbiamo ragionato a lungo e siamo arrivati alla conclusione di non acquistare Palazzo Cattoli per non metterci dal nostro punto di vista in una montagna di guai. Tenete conto che noi siamo fortemente impegnati in questa fase con una spesa di quasi due milioni di euro nella ristrutturazione completa della scuola primaria, abbiamo dato spazio a questo progetto anche andando ad accendere un nuovo mutuo che impegna le casse comunali, quindi abbiamo scelto di concentrarci su questa cosa. Finisco con il discorso della Cittadella, stiamo andando a sistemare tutta quell'area per quel che compete al Comune e abbiamo chiamato i proprietari per sistemare l'area intorno perché è diventata una mezza discarica.

**SIMONA FAEDI:** Si Fabio, volevo fare una piccola puntualizzazione. Quando si parla di Palazzo Cattoli si parla sempre come se noi parlassimo dell'acquisto a tutti i costi, quello che noi criticiamo è stato il fatto innanzitutto di aver scelto di non scegliere .. quindi da un lato di non aver minimamente preso in considerazione quelle che erano delle proposte di indirizzo che non significa necessariamente un acquisto pubblico poteva esserlo anche parzialmente e poteva essere un indirizzo che l'amministrazione poteva dare anche in parte privato. Tu sai bene lo studio che abbiamo proposto, in uno degli ultimi consigli è venuto fuori che avevamo proposto un ristorante ma tu sai bene che avevamo proposto qualcosa di molto più interessante e la cosa che ci fa pensare quanto sia stato valutato diciamo questo contributo che abbiamo dato che ci è costato uno studio veramente impegnativo ed era molto molto organico. Dall'altra parte vi abbiamo criticato più volte il fatto di non affrontare nel frattempo con la proprietà la problematica di avere un bene che è pericoloso per la collettività e cosa che da tutta una serie di strumenti all'amministrazione nei confronti della proprietà ... si è deciso di continuare ad avere una modalità morbida che da una parte ci può stare ma dall'altra parte a nostro avviso ci sono delle condizioni che devono essere chiare perché quello è un bene che continua a essere è pericoloso per la collettività visti anche la situazione sismica che abbiamo nel nostro territorio e visti anche gli ultimi avvenimento, voglio dire è una situazione che noi abbiamo esposto parlando dell'aggiornamento dei piani di protezione civile, quella è una situazione che va affrontata con la proprietà al di là dell'acquisto o non acquisto comunque è una situazione che si è deciso di non affrontare e quello noi continueremo a criticarlo, per noi la gestione è stata molto molto discutibile- Poi volevo giusto accennare al fatto della partecipazione, da parte dei cittadini è stata limitatissima qua quasi nulla, Cesena è stata a fronte di una popolazione di tot abitanti è stata comunque limitatissima ... comunque per noi il peccato originale è stato all'origine perché la scelta di quel tipo di assunzione ha fatto sì che ovviamente i cittadini ma soprattutto gli ordini sono intervenuti quando la struttura principale è stata fatta, quindi a posteriori. Per noi l'errore è stato questo, per decidere le strategie ci voleva un intervento che fosse proprio del cittadino attraverso quelli che sono i rappresentanti degli ordini. Questo è mancato ... C'è una legge regionale che insiste molto sul calare questi concetti su quello che è un contesto locale che è molto particolare per il caso di Montiano, che doveva tenere conto di tutta una serie da una parte di fragilità e da una parte di potenzialità. Per noi è mancato tutto questo lavoro a monte che poi deve portare a valutare delle scelte rispetto ad altre ovviamente sempre nel contesto della legge regionale. Grazie di nuovo per il lavoro tecnico che è stato svolto.

**ENRICO MARIA PEDRELLI:** volevo fare giusto una piccola integrazione rispetto alla risposta che ha già dato il sindaco che è esaustiva. Il PUG dopo il DUP dopo pochi altri atti è forse uno dei più politici per eccellenza ed è vero che ha i suoi percorsi ad hoc di partecipazione ma è anche vero che nel PUG vanno a confluire tutte quelle che sono anche le promesse fatte in campagna elettorale. Quello che voglio dire è che il nostro approccio al PUG è stato quello di portare e far confluire lì tutte quelle che sono state le nostre sensibilità nate anche da un confronto continuo con i cittadini, il PUG non è stato fatto nelle segrete stanze e le nostre proposte non le abbiamo tirate fuori dal cappello. Io penso sia sbagliato pensare che i cittadini possano sapere che cosa sia il PUG per quanto auspicabile una maggiore partecipazione, diversamente è importante che i cittadini

sappiano la situazione ad esempio della Cittadella e che l'Amministrazione si sta muovendo per sistemare, di Palazzo Cattoli avete già parlato e ho fatto un lungo intervento nell'ultimo consiglio comunale e non lo ripeterò, sulle questioni del verde pubblico io penso ci sia tanta sensibilità della cittadinanza e dell'amministrazione ... Quindi ci tenevo a sottolineare questo punto cioè che, il PUG aveva i suoi meccanismi di partecipazione ma è vero anche che tutte le nostre proposte derivano da una partecipazione antecedente, cioè quella che è venuta dalle elezioni e sapete benissimo l'attività di ascolto che fa Fabio e tutti noi nel territorio quindi ripeto quello che noi abbiamo portato nel PUG non è qualcosa che ci siamo inventati ma comunque deriva dai cittadini da altri percorsi, mi sento di dire, molto più partecipati, più di quanto possa mai essere un'assemblea specifica sul PUG.

Visto che nessun altro consigliere chiede la parola e non ci sono ulteriori richieste di chiarimento, il Sindaco pone ai voti la proposta di delibera.

La votazione resa per alzata di mano registra il seguente esito:

**CONSIGLIERI PRESENTI E VOTANTI: N. 9**

**FAVOREVOLI: N. 7** (Fabio Molari, Enrico Maria Pedrelli, Vincenzo Pollini, Segundo Manuel Caguana Pinguil, Davide Zoffoli, Ruben Biondi, Loris Zoffoli)

**CONTRARI: N. 2** (Augusta Faedi, Simona Faedi)

**DELIBERA**

**1. DI PRENDERE ATTO**, per tutto quanto esposto in premessa, del parere motivato favorevole comprensivo di indicazioni e prescrizioni per il perfezionamento dei documenti di piano, espresso dal CUAV ai sensi dell'art. 46 della L.R. 21.12.2017 n. 24, acquisito al PGN 15135 del 1/02/2023;

**2. DI APPROVARE** ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 46 comma 2 e 27 comma 2 della L.R. 21.12.2017n. 24 la proposta del Piano Urbanistico Generale associato Cesena - Montiano composto dagli elaborati di seguito elencati, parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, ancorché non materialmente allegati, agli atti del Settore Governo del Territorio:

**QUADRO CONOSCITIVO**

*RELAZIONE Comune di Cesena*

parte "A" Sistema socio economico

parte "B" Sistema ambientale e paesaggio

parte "C" Sistema territoriale

parte "D" Sistema della Pianificazione

*RELAZIONE Comune di Montiano*

parte "E" Sistema socio economico

parte "F" Sistema ambientale e paesaggio

parte "G" Sistema territoriale

parte "H" Sistema della Pianificazione

*ALLEGATI ALLA RELAZIONE di Cesena*

B3 CENSIMENTO DEGLI EDIFICI, OPERE ED ELEMENTI IMPATTANTI E ALLEVAMENTI

B 5.2 *Compatibilità ambientale degli Allevamenti*

B 5.9 *Schede delle opere ed elementi impattanti*

C1 LA CITTÀ STORICA

C 3.a *Percorsi*

C 3.a.1 Le chiese

C 3.a.2 I palazzi storici

C 3.a.3 Le mura e il sistema difensivo

C 3.a.4 I luoghi culturali

C 3.a.5 L'acqua

C 3.a.6 Piazze, parchi e ristori

C 3.b *Centro storico Cesena*

C 3.b.1 Spazi aperti: accessibilità

C 3.b.2 Spazi accessibili: funzioni e morfologia

C 3.b.3 Spazi accessibili: percorribilità

C 3.b.4 Spazi pubblici accessibili: sistema della sosta

C 3.b.5 Spazi pubblici accessibili: frequentazione e caratterizzazione commerciale

C 3.b.6 Spazi pubblici accessibili: frequentazione e arredo urbano

C 3.b.7 Spazi pubblici accessibili: frequentazione e scenari urbani

C 3.b.8 Spazi pubblici accessibili: rapporto fra percorsi commerciali e percorsi culturali

C 3.b.9 Spazi pubblici accessibili: ombreggiamento

C 3.b.10 I vuoti urbani

C 3.b.11 Le mura malatestiane: caratterizzazione dell'intorno

C 3.b.12 Le mura malatestiane: assetto proprietario dell'intorno

C 3.b.13 Il paesaggio urbano di matrice storica: analisi delle unità sottoposte a nuova costruzione, demolizione, ripristino

C 3.b.14 Il paesaggio urbano di matrice storica: analisi delle unità sottoposte a ristrutturazione

C 3.b.15 Il paesaggio urbano di matrice storica: aspetti da tutelare negli edifici non storici

C 3.c *Conservazione e degrado*

C 3.c.16.a Il paesaggio urbano di matrice storica: conservazione e degrado (tavola)

C 3.c.16.b Il paesaggio urbano di matrice storica: schede di Rilevamento del degrado

C 3.d *Rigenerare la città storica*

C 3.d.17 Spazi di relazione: le piazze e le gallerie

C 3.e *Centro storico di Roversano*

C 3.e.18 Analisi degli spazi aperti

C 3.e.19 Analisi del costruito

C 3.e.20 Caratteri storici

C 3.e.21 Conservazione e degrado

C 3.e.21.a Scheda del degrado

C 3.f *Le frazioni (nuclei storici minori)*

C 3.f.1 San Giorgio

C 3.f.2 Macerone

C 3.f.3 San Vittore

C 3.f.4 San Carlo

C 3.f.5 Borello

C 3.f.6 Casale

C 2 EDIFICI DI VALORE STORICO ARCHITETTONICO (TITOLO 1 DLGS 42/2004)

C 3 I TESSUTI URBANI

C 4 IL PATRIMONIO PUBBLICO

C 7.a Il patrimonio pubblico

C 7.a.1 Luoghi di opportunità della rigenerazione urbana fuori dal Centro storico

C 7.a.2 Contenitori inutilizzati, poco o parzialmente utilizzati nel Centro storico

C 5 LE STRUTTURE SCOLASTICHE

C 6 SERVIZI DI QUARTIERE

**D1 - TAVOLA DEL TERRITORIO URBANIZZATO AL 1.1.2018**

**D2 - PUA PRESENTATI E/O APPROVATI NEL PERIODO TRANSITORIO**

Elaborati del PUG:

**D3 - TAVOLA DEL TERRITORIO URBANIZZATO ALLA DATA DI APPROVAZIONE**

**RICOGNIZIONE DEI VINCOLI**

Scheda

**AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA**

Ap - Relazione

Ap - Aree soggette al rilascio di autorizzazione paesaggistica (Tavola scala 1:25.000)

## **LIMITAZIONI ALLE TRASFORMAZIONI**

### *VINCOLI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI*

V1 Tutela e valorizzazione paesistica (tavola scala 1:25.000)

V2 Carta forestale (tavola scala 1:25.000)

### *PERICOLOSITÀ E RISCHI*

V3 Carta del dissesto e della vulnerabilità territoriale (tavola scala 1:25.000)

V4 Rischio idrogeologico PAI-PGRA (tavola scala 1:25.000)

V5 Potenzialità archeologica (tavola scala 1:25.000)

M1 Rischio sismico. Aree suscettibili di effetti locali (tavola scala 1:25.000)

M2.1 Microzonazione sismica - Cesena

(Link: <https://geo.regione.emilia-romagna.it/schede/pnsrs/index.jsp?id=40007>)

M2.2 Microzonazione sismica - Montiano

(Link: <https://geo.regione.emilia-romagna.it/schede/pnsrs/index.jsp?id=40028>)

CLE1 Condizione Limite per l'Emergenza - Cesena

(Link: <https://geo.regione.emilia-romagna.it/schede/pnsrs/index.jsp?id=40007>)

CLE2 Condizione Limite per l'Emergenza - Montiano

(Link: <https://geo.regione.emilia-romagna.it/schede/pnsrs/index.jsp?id=40028>)

RIR Scheda Rischio Incidente Rilevante

### *RETI TECNOLOGICHE*

V6.1 Reti e impianti di depurazione delle acque (tavola scala 1: 25.000)

V6.2 Reti elettriche, siti radio TV, stazioni radio base (tavola scala 1: 25.000)

V6.3 Rete distribuzione idrica e gas (tavola scala 1: 25.000)

V6.4 Infrastrutture per la mobilità e cimiteri (tavola scala 1: 25.000)

## **STRATEGIA**

S STRATEGIA PER LA QUALITÀ URBANA ED ECOLOGICO-AMBIENTALE (Relazione)

S1.1 SINTESI DIAGNOSTICA. Luoghi dell'abitare e del produrre (Tavola scala 1:25.000)

S1.2 SINTESI DIAGNOSTICA. Città pubblica accessibile (Tavola scala 1:25.000)

S1.3 SINTESI DIAGNOSTICA. Città sicura e sostenibile (Tavola scala 1:25.000)

S2 SCHEMA DI ASSETTO STRATEGICO (Tavola scala 1:25.000)

S3 ASSETTO STRATEGICO DEI CENTRI STORICI (Tavola scala 1:2.000)

### **T1 TRASFORMABILITÀ**

T1.1 TRASFORMABILITÀ (Tavola scala 1:10.000 Nord)

T1.2 TRASFORMABILITÀ (Tavola scala 1:10.000 Centro)

T1.3 TRASFORMABILITÀ (Tavola scala 1:10.000 Sud)

T1.4 AMBITI ASSOGGETTATI A PRA

### **T2 CITTÀ PUBBLICA: LA DIMENSIONE DI PROSSIMITÀ: I QUARTIERI SCALA 1:15.000**

T2.1 Quartiere Centro Urbano di Cesena. Dotazioni territoriali e strategie

T2.2 Quartiere Cesuola. Dotazioni territoriali e strategie

T2.3 Quartiere Fiorenzuola. Dotazioni territoriali e strategie

T2.4 Quartiere Cervese Sud. Dotazioni territoriali e strategie

T2.5 Quartiere Oltre Savio. Dotazioni territoriali e strategie

T2.6 Quartiere Valle Savio. Dotazioni territoriali e strategie

T2.7 Quartiere Borello. Dotazioni territoriali e strategie

T2.8 Quartiere Rubicone. Dotazioni territoriali e strategie

T2.9 Quartiere Al Mare. Dotazioni territoriali e strategie

T2.10 Quartiere Cervese Nord. Dotazioni territoriali e strategie

T2.11 Quartiere Ravennate. Dotazioni territoriali e strategie

T2.12 Quartiere Dismano. Dotazioni territoriali e strategie

T2.13 Montiano. Dotazioni territoriali e strategie

### **T3 SISTEMA INSEDIATIVO STORICO**

T3.1 Categorie di intervento nei Centri storici (Tavola scala 1:2.000)

T3.2 Tipologie edilizie nei Centri storici (Tavola scala 1:2.000)

T3.3 Nuclei storici (Album A3 – scala 1:2.000)

T3.4a Censimento degli edifici di valore storico testimoniale. Ambito Urbano di Cesena (Schede)

T3.4b Censimento degli edifici di valore storico testimoniale. Ambito Urbano di Montiano (Schede)

T3.4c Edifici di valore storico testimoniale. Ambito urbano di Cesena e Montiano (Tavola scala 1:5.000)

T3.5a Censimento degli edifici di valore storico testimoniale. Ambito Rurale di Cesena (Schede)

T3.5b Censimento degli edifici di valore storico testimoniale. Ambito Rurale di Montiano (Schede)

## **N NORME**

### **VS VAS/VALSAT: RAPPORTO AMBIENTALE E SINTESI NON TECNICA**

### **VI VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE (ZSC IT4080014 RIO MATTERO E RIO CUNEO)**

### **DICHIARAZIONE DI SINTESI**

**3. DI DARE ATTO** altresì che la presente deliberazione comporta riflessi sulla situazione economico finanziaria in quanto - ai sensi dell'art 4 della L.R. 21.12.2017 - le aree di trasformazione previste nel PRG 2000 soggette a piano attuativo di iniziativa privata per le quali non è pervenuta richiesta di approvazione del piano particolareggiato completa di tutti gli elaborati costitutivi e pertanto idonea alla pubblicazione e deposito sono stralciate dalla proposta di piano e non costituiscono aree edificabili ai fini della applicazione della IMU inoltre la previgente individuazione, all'interno del territorio urbanizzato, di "zone urbanistiche" è superata dalla definizione di "tessuti urbani" la cui regolazione urbanistica ed edilizia incide sui criteri di stima dei valori fondiari unitari e pertanto si darà corso ad una revisione dei valori ai fini IMU delle aree edificabili;

**4. DI DARE MANDATO** al Dirigente del Settore Governo del Territorio, in qualità di Responsabile dell'Ufficio di Piano ed al Garante della Comunicazione e della Partecipazione, a provvedere, ciascuno per le proprie competenze, agli adempimenti conclusivi del procedimento di approvazione del Piano Urbanistico Generale Associato Cesena – Montiano, assumendo ogni iniziativa utile al regolare completamento secondo le prescrizioni contenute nella più volte richiamata L.R. 24 /2017;

### **5. DI DARE ATTO CHE:**

- il Piano entrerà in vigore alla data di pubblicazione sul BURERT dell'avviso di avvenuta approvazione, così come previsto dall'art. 46, comma 10, L.R. 24/2017;
- dalla medesima data di pubblicazione sul BURERT, cesserà il periodo di salvaguardia e perderà di efficacia il previgente PRG;
- il Piano sarà pubblicato con tutti gli elaborati costitutivi sopra elencati ai sensi dell'art. 39 comma 3 del D.Lgs. n. 33/2013, dell'art. 17 del D. Lgs. 152/2006 e dell'art. 46 comma 7 della L.R. 24/2017, unitamente alla presente deliberazione.



Letto approvato e sottoscritto

Il Sindaco  
Fabio Molari

Il Segretario Comunale  
Manuela Lucia Mei