



COMUNE DI CESENA

Processo verbale delle deliberazioni della Giunta Comunale

Seduta del 28/10/2025 – delibera n. 273

OGGETTO: ADOZIONE DI VARIANTE SPECIFICA AL PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG) INTERCOMUNALE DI CESENA E MONTIANO AI SENSI DELL'ART. 28, COMMA 2 BIS, DELLA L.R. N. 15/2013 E DELL'ART. 9, COMMA 2, DELLA L.R. N. 3/2019.

L'anno **(2025)**, il mese di **Ottobre**, il giorno **ventotto**, si è riunita la Giunta Comunale con l'intervento dei signori:

NOMINATIVO	FUNZIONE	PRESENTE	ASSENTE
LATTUCA ENZO	Sindaco	P	
CASTORRI CHRISTIAN	Vice Sindaco	P	
ACERBI CAMILLO	Assessore	P	
BAREDI MARIA	Assessore	P	
BERTANI ANDREA	Assessore	P	
FERRINI LUCA	Assessore	P	
LABRUZZO CARMELINA	Assessore	P	
MACRELLI GIORGIA *	Assessore	P	
MAZZONI CRISTINA	Assessore	P	
PLUMARI LORENZO	Assessore	P	

* Presente in videoconferenza ai sensi di quanto previsto dalla Delibera di G.C. n.189 del 19/07/2022

Presiede il Sindaco Enzo Lattuca

Assiste il VICE SEGRETARIO Andrea Lucchi

Poiché il numero degli intervenuti rende legale l'adunanza,

LA GIUNTA COMUNALE

Ad unanimità dei voti, espressi per alzata di mano, adotta la seguente deliberazione avente

N. prop (2025/295)

per OGGETTO:

ADOZIONE DI VARIANTE SPECIFICA AL PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG) INTERCOMUNALE DI CESENA E MONTIANO AI SENSI DELL'ART. 28, COMMA 2 BIS, DELLA L.R. N. 15/2013 E DELL'ART. 9, COMMA 2, DELLA L.R. N. 3/2019.

PREMESSO che il Comune di Cesena è dotato di Piano Urbanistico Generale intercomunale (PUG) approvato con deliberazione C.C. n. 2 del 16/02/2023 del Comune di Cesena e con deliberazione C.C. n. 2 del 20/02/2023 del Comune di Montiano, ai sensi della L.R. n. 24/2017, entrato in vigore a seguito della pubblicazione sul BURERT n. 70 del 15/03/2023;

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

VISTI:

- il D.L. n. 69/2024, convertito con modificazioni in Legge n. 105/2024 (c.d. D.L. Salva Casa), che ha modificato, tra gli altri, l'art. 23-ter del D.P.R. n. 380/2001 in materia di mutamento della destinazione d'uso;
- la L.R. n. 2 del 31 marzo 2025 e la n. 5 del L.R. 25 luglio 2025, con le quali la Regione Emilia-Romagna ha adeguato la disciplina regionale in materia, modificando in particolare l'art. 28 della L.R. n. 15/2013 (Semplificazione della disciplina edilizia);
- la Legge Regionale n. 3 del 17 marzo 2019, in particolare l'art. 9, comma 2, che disciplina il procedimento semplificato e accelerato per l'adozione e approvazione di varianti specifiche allo strumento urbanistico vigente;

CONSIDERATO che:

- l'art. 28, comma 2-bis, della L.R. n. 15/2013, come novellato, stabilisce che i Comuni possono definire specifiche condizioni per i cambi d'uso attraverso una variante specifica allo strumento urbanistico vigente, adottata e approvata con il procedimento semplificato disciplinato dall'art. 9, comma 2, della L.R. n. 3/2019;
- la presente Variante si rende necessaria per:
 - adeguare la disciplina del PUG vigente alle sopravvenute norme statali e regionali in materia di cambi d'uso, declinando ulteriormente le condizioni di "specificità" richieste dal novellato art. 23 ter del D.P.R. n. 380/2001;
 - introdurre modifiche e correzioni puntuali alle Norme - Disciplina di Piano del PUG per migliorarne l'efficacia, l'applicazione e la chiarezza, come meglio dettagliato nella

N. prop (2025/295)

Relazione Illustrativa, facente parte della presente deliberazione, ancorchè non materialmente allegata;

- in particolare, gli interventi di modifica riguardano:
 - art. 4.3.5: Ampliamento degli usi ammessi lungo gli assi commerciali;
 - art. 4.5.5: Chiarimento in merito alla definizione delle destinazioni d'uso commerciali ammesse per i centri storici di Cesena, Montiano e Montenovo e per il nucleo rurale di Roversano;
 - art. 4.5.6: Puntualizzazioni sugli interventi diretti ammessi negli edifici esistenti nelle aree soggette a "Piani di recupero";
 - art. 4.5.7: Articolo di nuovo inserimento, per la valutazione degli elementi ed opere non coerenti con l'organismo edilizio con riferimento ai centri storici di Cesena, Montiano e Montenovo ed al nucleo rurale di Roversano, già presente per i Nuclei storici minori (art. 4.6.5). La stessa "regola" è stata inserita per gli "Edifici di valore storico testimoniale diffusi in ambito urbano" (art. 4.6.6 comma 4) e per gli "Edifici di valore storico testimoniale diffusi nel territorio rurale" (art. 6.9 comma 4)
 - Art. 4.13.1: è stata inserita tra gli interventi ammessi anche la ristrutturazione conservativa con la condizione che la stessa sia attuata in edifici esistenti, con attività in essere alla data di assunzione del PUG;
 - art. 4.14: Aggiornamento dell'elenco dei PUA (Piani Urbanistici Attuativi) della previgente pianificazione in corso di validità e inserimento di "regole" per garantirne una pronta attuazione;
 - artt. 5.5.3 e 5.5.4 (Tabelle 6 e 7): Modifica delle dotazioni territoriali (standard urbanistici) per le destinazioni logistiche (e7 e c7) al fine di rendere omogeneo il carico urbanistico indotto;
 - art. 6.6.6: Inserimento di regole e limitazioni specifiche per il recupero di fabbricati produttivi/commerciali dismessi dall'originaria funzione produttiva e/o commerciale autorizzata, non connessa all'attività agricola, collocati nel territorio rurale periurbano;
 - art. 6.6.9 - E' stata prevista la possibilità per le attività di ricovero, cura ed addestramento animali svolte in aree prive di edifici rurali di servizio, di realizzare piccoli manufatti per esclusivo deposito materiali e attrezzature;
 - art. 6.6.10: Integrazione di condizioni per la realizzazione di serre fisse per attività orto-floro-vivaistiche nel territorio rurale di pianura e collina;
- Tali modifiche non alterano la visione, la strategia o gli obiettivi generali del PUG, ma intervengono unicamente sull'apparato normativo, al fine di renderlo più compiutamente coerente con le nuove disposizioni di legge e più efficiente

N. prop (2025/295)

nell'attuazione, rientrando pertanto nella procedura semplificata di cui all'art. 9, comma 2, della L.R. n. 3/2019;

DATO ATTO che con delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 29/04/2025 è stato comunque approvato l'atto ricognitivo, meramente confermativo, di coerenza della disciplina urbanistica locale in materia di cambi d'uso al regime normativo statale e regionale;

DATO ATTO inoltre che:

- la presente Variante specifica è adottata mediante la procedura accelerata che prevede, dopo l'adozione da parte della Giunta, il deposito per trenta giorni e la presentazione di osservazioni entro lo stesso termine;
- la proposta di variante adottata comporta gli effetti di salvaguardia di cui all'art. 27 della L.R. n. 24/2017, a decorrere dalla data di pubblicazione sul BURERT;
- la Variante è costituita dalla Relazione Illustrativa e dalle Norme – Disciplina di Piano modificate, che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, ancorchè non materialmente allegate;

VISTI:

- il D.L. n. 69/2024, convertito con modificazioni in Legge n. 105/2024 (c.d. DL Salva Casa);
- la L.R. n. 15/2013;
- la L.R. n. 3/2019;
- la L.R. n. 2/2025;
- la L.R. n. 5/2025;
- la Legge n. 241/1990;
- il D.Lgs. n. 267/2000;

DATO ATTO che la presente delibera, non comportando effetti diretti né indiretti sul bilancio finanziario né sullo stato patrimoniale dell'ente, non necessita del parere di regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000;

Su conforme proposta della Dirigente del Settore Governo del Territorio;

Acquisiti in via preliminare, i pareri favorevoli ai sensi e per gli effetti dell'art.49 del D.Lgs 267/2000 di seguito riportati;

A voti unanimi palesemente espressi,

DELIBERA

N. prop (2025/295)

- 1. DI ADOTTARE**, per le motivazioni di cui in premessa e che espressamente si richiamano, la Variante Specifica al PUG intercomunale del Comune di Cesena, ai sensi del combinato disposto dell'art. 28, comma 2-bis, della L.R. n. 15/2013 e dell'art. 9, comma 2, della L.R. n. 3/2019, così come descritta nella Relazione Illustrativa;
- 2. DI DARE ATTO** che la Variante adottata è costituita dai seguenti elaborati, parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, ancorché non materialmente allegati, e depositati agli atti del Settore Governo del Territorio:
 - Relazione Illustrativa;
 - Norme – Disciplina di Piano;
- 3. DI DARE ATTO** inoltre che la proposta di variante adottata comporta gli effetti di salvaguardia di cui all'art. 27 della L.R. n. 24/2017, a decorrere dalla data di pubblicazione sul BURERT;
- 4. DI DISPORRE** la pubblicazione dell'avviso di deposito sul BURERT per un periodo di trenta (30) giorni entro il quale chiunque potrà prenderne visione e presentare osservazioni, e contestualmente sul sito istituzionale del Comune di Cesena;
- 5. DI TRASMETTERE** l'atto medesimo, entro il termine perentorio di 30 giorni dalla scadenza per la presentazione delle osservazioni di cui sopra, al comitato urbanistico (CUAV) di cui all'art. 47 della L.R. n. 24/2017 per l'espressione del parere in merito alla sostenibilità ambientale e territoriale della variante, da rendere secondo le tempistiche previste dall'art. 9 della L.R. 3/2019;
- 6. DI DARE ATTO** che, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000, la presente delibera non comporta effetti diretti ed indiretti né sul bilancio finanziario né sullo stato patrimoniale dell'Ente;

Inoltre,

LA GIUNTA

Attesa l'urgenza di provvedere;

A voti unanimi palesemente espressi,

DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 – comma 4- D. Lgs 267/2000.

N. prop (2025/295)

Letto, approvato e sottoscritto

IL SINDACO

Enzo Lattuca

II VICE SEGRETARIO

Andrea Lucchi