



Comune di Cesena



Comune di Montiano

PIANO INTERCOMUNALE CESENA - MONTIANO

COMUNE DI CESENA

Enzo Lattuca Sindaco
Cristina Mazzoni Assessore all'urbanistica e rigenerazione urbana

COMUNE DI MONTIANO

Fabio Molari Sindaco
Mauro Ruscelli Assessore alla gestione del territorio e valorizzazione del patrimonio pubblico

Osservazioni da 101 a 200

SCHEDE OSSERVAZIONI

UFFICIO DI PIANO

Settore Governo del Territorio

Arch. Emanuela Antoniaci Dirigente e coordinatrice
Arch. Otello Brighi Arch. Pierluigi Rossi Progettisti
Geol. Barbara Calisesi Responsabile cartografia
Geom. Mattia Brighi Geom. Leonardo Pirini Geom. Barbara Santarelli Collaboratori cartografia
Ing. Paola Sabbatini Ing. Simona Saporetti Attuazione previgente strumento urbanistico

Consulenti

Arch. Filippo Boschi Paesaggio **Avv. Federico Gualandi** Aspetti giuridici
Prof. Arch. Stefano Stanghellini Sostenibilità economica **Arch. Sandra Vecchietti** Sostenibilità ambientale
Arch. Elena Farné Garante della partecipazione **Cantieri Animati** Percorso partecipativo

Coordinamento scientifico e metodologico

Arch. Filippo Boschi Costruzione della città pubblica, il territorio rurale e i luoghi della produzione
Arch. Sandra Vecchietti Rigenerazione urbana, valutazione del beneficio pubblico e i luoghi dell'abitare

	ASSUNZIONE	ADOZIONE	APPROVAZIONE
Cesena	Del. C.C. n.76 - 23/09/2021	Del. C.C. n. -	Del. C.C. n. -
Montiano	Del. C.C. n.25 - 24/09/2021	Del. C.C. n. -	Del. C.C. n. -

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

101

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185863 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA
Indirizzo: giardino battaglia del Monte 1832
Identificato al Catasto: Foglio: 111 Part: 46

Oggetto osservazione

Cartografia Vincoli paesaggistici, ambientali, rispetti...

Sintesi della richiesta

Segnala che l'edificio Palazzo del diavolo è soggetto a vincolo del DLgs 42/2004. Si richiede un rapido recupero sociale dell'immobile di proprietà comunale, a rischio di crollo.

Valutazione

L'immobile è stato vincolato successivamente alla ricognizione effettuata per il PUG come edificio valore storico architettonico di cui al Titolo I del DLgs 42/2004. Si provvede ad integrare il relativo elaborato Allegato C2.

La definizione dell'intervento di recupero/restauro (parziale) del bene, finanziato con fondi del bilancio 2022, esula dalle competenze del PUG. Accoglibile con riguardo all'inserimento in cartografia

Esito

Accolta

Codice criterio

RE1

Elaborati modificati

C 1 Città Storica, Allegato C2 (Edifici di valore storico architettonico-Tit. 1 DLgs 42/2004).

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

102

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185865 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Violone di Gattolino 6993

Identificato al Catasto: Foglio: 70 Part: 1102 sub 2

Oggetto osservazione

Normativa Territorio Rurale

Sintesi della richiesta

Al fine di favorire le piccole aziende a continuare a esercitare la propria attività, si chiede di ripristinare nelle nuove norme del PUG i contenuti dell'articolo 78.10 del PRG 2000 che prevede la trasformazione ad uso uffici per "immobili con originaria funzione diversa da quella abitativa realizzati da almeno 10 anni e non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, posti a non più di 500 mt. dal territorio urbanizzato che hanno accesso da strade comunali o di livello superiore".

Valutazione

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

Nel rispetto di quanto previsto all'art.36 comma 5 lettera c) della LR 24/2017 non è ammesso il recupero di tettoie, baracche, serre e ogni altro manufatto precario nonché dei proservizi con altezza inferiore a mt 2,50.

L'osservazione è accoglibile

Esito

Accolta

Codice criterio

TR1

Elaborati modificati

Norme

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

103

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185867 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: VIA ANITA GARIBALDI DAL 28-47 SINO AL TERMINE DELLA VIA

Identificato al Catasto: Foglio: 125 Part: 1517

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti, Normativa Tessuti

Sintesi della richiesta

Chiede:

- 1) Chiede di rivedere la classificazione del tessuto nella parte sud di via A. Garibaldi. Da media a bassa densità;
- 2) Chiede di rivedere in aumento le altezze previste per i vari tessuti residenziali.

Valutazione

- 1) L'edificabilità dei tessuti non è più regolata da un indice ma da parametri quali altezza, distanza dai confini e indice RIE. Non è corretto frammentare troppo i tessuti nei quali opera un principio di prevalenza. Nei tessuti a media densità l'altezza massima raggiungibile è di 14,50, 4 piani essendocene le condizioni. Non accoglibile
- 2) Accoglibile la revisione delle altezze nei vari tessuti con la modifica degli articoli relativi delle norme (Artt. 5.8.1 e seguenti).

Esito

Parzialmente Accolta

Codice criterio

T1,T4

Elaborati modificati

Norme, articoli relativi alle altezze dei Tessuti

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

104

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185869 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: VIA CAVECCHIA n. 349

Identificato al Catasto: Foglio: 201 Part: 683 - Foglio: 201 Part: 687 - Foglio: 201 Part: 688 - Foglio: 201 Part: 691

Oggetto osservazione

Normativa Territorio Rurale

Sintesi della richiesta

come definito all' Art. 7.6.1 Interventi edilizi non connessi alla produzione agricola, per gli edifici che non hanno funzione agricola si rimanda alla tabella dell'art.7.4.2.

Per fabbricato oggetto della presente osservazione, attualmente destinato a servizi all'abitazione senza aver avuto nessuna funzione agricola nemmeno alla data della costruzione, non risulta ammessa la trasformazione in abitazione anche con la possibilità di vincolo di non vendita e mantenendo superficie e volumetria. La situazione di consumo del suolo non cambierebbe in quanto la volumetria è già esistente e il fabbricato nato a servizio delle residenze.

Valutazione

La trasformazione degli edifici esistenti con originaria funzione di servizio alla casa agricola è regolata dall'art. 7.6.4 che ammette interventi di demolizione e ricostruzione, con riconfigurazione dei volumi. Il nuovo edificio non potrà essere accorpato all'edificio principale, dovrà essere realizzato all'interno della corte rurale e mantenere la funzione di servizio alla residenza. Non è quindi possibile la trasformazione agli usi previsti nella tabella 7.4.2.

Osservazione NON ACCOGLIBILE

Esito

Non Accolta

Codice criterio

TR2

Elaborati modificati

Nessuno.

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

105

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185870 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: zona Formignano - Zona Calisese

Identificato al Catasto:

Oggetto osservazione

Normativa Territorio Rurale

Sintesi della richiesta

Visto l'art. 7.5.1 al comma 2 lettera b) "per ogni ulteriore soggetto coadiuvante l'attività dell'azienda agricola non compreso nel nucleo familiare del soggetto di cui sopra ma coabitante: mq 60 di St".

Si chiede se con "soggetto coadiuvante" si intenda un familiare collabora con l'azienda agricola svolgendo un'attività in conto proprio, senza avere un rapporto di lavoro regolato da un contratto.

Valutazione

Si ritiene che la definizione di "soggetto coadiuvante l'attività dell'azienda agricola" non sia di competenza dello strumento urbanistico, va quindi fatto riferimento alle specifiche norme di settore pertanto l'osservazione viene valutata NON PERTINENTE

Esito

Non Pertinente

Codice criterio

NP

Elaborati modificati

Nessuno.

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

106

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185871 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: zona Formignano - Zona Calisese

Identificato al Catasto:

Oggetto osservazione

Normativa Territorio Rurale

Sintesi della richiesta

Si richiede la possibilità di spostare la superficie/volumetria di un fabbricato precario a destinazione residenziale rurale all'interno dei terreni dell'azienda agricola anche a distanza di km.

Valutazione

Gli interventi di recupero dei fabbricati esistenti in territorio rurale a destinazione residenziale sono normati agli artt. 7.5.1 e 7.6.2. Si precisa che l'art. 36 comma 5 lettera c) delle LR 24/2017 esclude il recupero di tettoie, baracche e di ogni altro manufatto precario e di strutture leggere.

La fattibilità dell'intervento verrà valutata in sede di titolo edilizio. L'osservazione è ritenuta NON ACCOGLIBILE

Esito

Non Accolta

Codice criterio

NA1

Elaborati modificati

Nessuno.

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

107

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/182605 data: 21-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Redichiaro 2591

Identificato al Catasto: Foglio: 114 Part: 10

Oggetto osservazione

Cartografia Edifici vincolati Urbani e Rurali

Sintesi della richiesta

Chiede l'eliminazione del vincolo conservativo sull'edificio rurale di cui alla scheda 1010 in Via Redichiaro.

Valutazione

L'edificio di tipologia cesenate riminese, cui rispetto all'epoca della schedatura è stato ripristinata la copertura, è in buono stato di conservazione ad eccezione di una superfetazione annessa al retro del portico. Non accoglibile.

Esito

Non Accolta

Codice criterio

VUR2

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

108

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/182659 data: 21-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: VIA CAGLI

Identificato al Catasto: Foglio: 174 Part: 2214, 2216

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Richiesta di Tessuto residenziale a bassa densità a Case Missiroli.

Valutazione

Area non edificata fuori dal TU in un contesto infrastrutturale carente. Contrasta coi dettati della LR 24/2017, art. 32.

Non accolta

Esito

Non Accolta

Codice criterio

NA1

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

109

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/182671 data: 21-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: Via Barbanti

Identificato al Catasto: Foglio: 166 Part: 2153, 2278

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Richiesta di inserimento nel Tessuto residenziale a bassa densità di edificio con area di pertinenza in loc. Ponte Abbadesse

Valutazione

Si tratta di un'area edificata in continuità con il perimetro del TU, che comporta una modesta ridefinizione del tessuto a Bassa densità e del TU. Accoglibile

Esito

Accolta

Codice criterio

T5

Elaborati modificati

Tavola della Trasformazione T1.2

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

110

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/182791 data: 21-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: Norme e Strategia

Identificato al Catasto:

Oggetto osservazione

Normativa Territorio Rurale

Sintesi della richiesta

Si chiede di inserire all'interno del quadro normativo del PUG un articolo, che consenta in caso di comprovate situazioni di disabilità, di poter realizzare un adeguamento funzionale di 50 mq in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi, anche in zona agricola.

Valutazione

Per favorire l'integrazione sociale e i diritti delle persone con disabilità certificate è stata prevista la possibilità, con la modifica degli artt. 5.3.1 comma 1 e 7.6.2 comma 3 delle Norme, di adeguamento funzionale degli edifici residenziali esistenti anche nel territorio rurale, con la sola esclusione del Centro Storico, mediante la realizzazione di un ampliamento una tantum di mq 50 di St in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi,

Esito

Accolta

Codice criterio

T1,TR1

Elaborati modificati

Norme

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

111

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/182921 data: 21-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Assano 1500

Identificato al Catasto: Foglio: 112 Part: 96, 855, 856, 726, 727, 92, 97, 532, 533, 534, 535

Oggetto osservazione

Normativa Territorio Rurale

Sintesi della richiesta

Con riferimento al Territorio Rurale, si chiede tra le funzione ammesse per il recupero dei fabbricati esistenti di cui alla tabella dell'art. 7.4.2. di inserire:

FUNZIONI PRODUTTIVE- "Magazzini/depositi per merci e mezzi", anche eventualmente con limitazioni di superficie per ogni unità,

FUNZIONI COMMERCIALI - la tipologia " Artigianato di servizio " anche qui con eventuali limitazioni di superficie.

Valutazione

Visti gli obiettivi di tutela e valorizzazione del territorio rurale di cui all'art. 7.1 delle Norme si ritiene che l'insediamento di funzioni strettamente connesse ad attività produttive come "magazzini e depositi per merci e mezzi" comporti un aggravio del carico urbanistico e delle condizioni di sostenibilità non sostenibile in ambito agricolo. Sono state invece inserite tra le funzione ammesse per il recupero dei fabbricati esistenti, art. 7.4.2 tabella comma 1, quelle relative all'artigianato di servizio, con le limitazioni riportate all'art. 7.6.5. L'osservazione è PARZIALMENTE ACCOGLIBILE limitatamente alle funzioni di artigianato di servizio

Esito

Parzialmente Accolta

Codice criterio

TR1

Elaborati modificati

Norme

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

112

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/183077 data: 21-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Settecrociari 2815

Identificato al Catasto: Foglio: 104 Part: 145, 552, 555, 557

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Richiesta di tessuto produttivo per consolidamento attività di autotrasporto a Settecrociari

Valutazione

L'attività di autotrasporto per prodotti frigoconservati è installata in piazzale in territorio rurale di pianura. L'immissione sulla via provinciale è molto critica. La richiesta di tessuto produttivo isolato, fuori dal TU contrasta con la disciplina dettata dalla legge urbanistica regionale (24/2017), pertanto l'osservazione non è accoglibile

Esito

Non Accolta

Codice criterio

AP2

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

113

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/183155 data: 21-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Calcinaro 2085

Identificato al Catasto: Foglio: 64 Part: 219, 557

Oggetto osservazione

Cartografia Attività Produttive extra agricole in territorio rurale

Sintesi della richiesta

Ex area polifunzionale in via Calcinaro ora attività produttiva in Territorio rurale. Richiesta inserimento nel PUG come Tessuto produttivo . Vedi anche oss.ni 13,17,212,22,27,36,38,39,67,97,116.

Valutazione

Trattandosi di attività produttiva isolata nel Territorio rurale non è possibile riconoscere il Tessuto produttivo in quanto contrasta con l'art. 32 della LR 24/2017. Parzialmente accolta con la modifica normativa dell'art. 7.6.5 ora riscritto come art. 7.6.6.

Esito

Parzialmente Accolta

Codice criterio

AP1,NA1

Elaborati modificati

Norme: art. 7.6.5 ora 7.6.6

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

114

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/183261 data: 21-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Pisignano 3601

Identificato al Catasto: Foglio: 29 Part: 22, 304, 303, 280

Oggetto osservazione

Cartografia Attività Produttive extra agricole in territorio rurale

Sintesi della richiesta

Azienda insediata in Territorio rurale a S. Giorgio, via Pisignano. Nel PRG con scheda attività, ora in TR. Chiede la conferma della scheda.

Valutazione

Trattandosi di attività produttiva isolata nel Territorio rurale non è possibile riconoscere il Tessuto produttivo in quanto contrasta con l'art. 32 della LR 24/2017. Il PUG ha optato per una diversa normazione, rispetto alla scheda, delle attività in Territorio rurale. Parzialmente accolta con la modifica normativa dell'art. 7.6.5 ora riscritto come art. 7.6.6.

Esito

Parzialmente Accolta

Codice criterio

AP1,NA1

Elaborati modificati

Norme: art. 7.6.5 ora 7.6.6

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

115

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/183411 data: 22-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Comandini, 43

Identificato al Catasto: Foglio: 109 Part: 74

Oggetto osservazione

Cartografia Centro Storico e nuclei storici frazioni

Sintesi della richiesta

Chiede

- 1) l'eliminazione dell'indicazione di superfetazione degli spazi aperti dai corpi posti nel cortile dell'edificio di subb. F. Comandini, 43;
- 2) il cambio di categoria di intervento degli stessi con l'individuazione di ristrutturazione edilizia o manutenzione straordinaria

Valutazione

- 1) Gli artt. 5.5.1 e 5.6.4 delle Norme del PUG prevedono che la valutazione sul mantenimento o meno dei corpi individuati come superfetazione venga effettuata in sede di rilascio dei titoli edilizi non essendo possibile procedere a priori per una quantità notevole di edifici, interclusi in corti private. Non accoglibile
- 2) La manutenzione straordinaria è generalmente consentita per tutti gli edifici legittimi e di conseguenza non è indicata come tipologia di intervento distintiva nella corrispondente tavola del centro storico. Non accoglibile

Esito

Non Accolta

Codice criterio

RE2

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

116

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/183450 data: 22-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Calcinaro 2085

Identificato al Catasto: Foglio: 64 Part: 557

Oggetto osservazione

Cartografia Attività Produttive extra agricole in territorio rurale

Sintesi della richiesta

Ex area polifunzionale in via Calcinaro ora attività produttiva in Territorio rurale. Richiesta inserimento nel PUG come Tessuto produttivo e di eliminare il divieto di subentro. Vedi anche oss.ni 13,17,21,22,27,36,38,39,47,67,97,113.

Valutazione

Trattandosi di attività produttiva isolata nel Territorio rurale non è possibile riconoscere il Tessuto produttivo in quanto contrasta con l'art. 32 della LR 24/2017. Parzialmente accolta con la modifica normativa dell'art. 7.6.5 ora riscritto come art. 7.6.6.

Esito

Parzialmente Accolta

Codice criterio

AP1,NA1

Elaborati modificati

Norme: art. 7.6.5 ora 7.6.6

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

117

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/183454 data: 22-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: VIA MADONNA DELL'OLIVO, 1086

Identificato al Catasto: Foglio: 194 Part: 121

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Richiesta di tessuto residenziale per edificio appartenente ad aggregato lineare in territorio rurale.

Valutazione

La richiesta di di tessuto residenziale in territorio rurale, e conseguente inserimento nel territorio urbanizzato, di aggregato privo dei servizi di base contrasta con quanto previsto dall'art 32 della LR 24/2017, che individua le invarianze strutturali idonee a definire il perimetro del TU. Non accoglibile

Esito

Non Accolta

Codice criterio

NA1

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

118

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/183460 data: 22-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: VIA SAN CRISTOFORO S.N.C.

Identificato al Catasto: Foglio: 93 Part: 16, 955

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Richiesta di cambio di tessuto da produttivo a residenziale a media densità lungo la via S. Cristoforo

Valutazione

Sul lato sinistro della Via S. Cristoforo esiste un borgo lineare di residenze separate dalla strada dall'area produttiva di Torre del Moro, tessuto prevalente. I diversi proprietari hanno avanzato analoga osservazione, cfr oss. n. 43, 44, 61, 202, 327... Accoglibile limitatamente al cambio di tessuto da produttivo a residenziale a bassa densità.

Esito

Parzialmente Accolta

Codice criterio

T3

Elaborati modificati

Tavola della Trasformazione T 1.2

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

119

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/183582 data: 22-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Boscone

Identificato al Catasto: Foglio: 82 Part: 966, 967, 971, 972, 973, 974, 675, 543, 543, 542, 984, 75, 164, 537

Oggetto osservazione

Cartografia Dotazioni

Sintesi della richiesta

Chiede la destinazione dell'area della coop sociale CILS, ora in Territorio rurale come Dotazione privata.

Valutazione

Si tratta di struttura sociale esistente e funzionante, di cui si può prendere atto individuandola come dotazione privata in territorio rurale, (art 6.3.2 Norme) considerato che alla definizione del sistema delle dotazioni possono concorrere spazi ed edifici privati che consentono di ampliare ed articolare l'offerta di servizi a favore della collettività. Si ritiene che l'osservazione sia accoglibile limitatamente alla parte di area già costruita

Esito

Accolta

Codice criterio

D1

Elaborati modificati

Tavola Trasformabilità T 1.2 e Tavola Città pubblica T 2.9

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

120

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/183600 data: 22-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: MADONNA DELLE ROSE N.3/5

Identificato al Catasto: Foglio: 124 Part: 377, 378

Oggetto osservazione

Normativa Centro Storico e nuclei storici frazioni

Sintesi della richiesta

Chiede di prevedere l'intervento di adeguamento igienico-sanitario per aumento dell'altezza interna dei locali, attualmente inferiori ai minimi normativi per locali abitabili, nell'unità edilizia sita in via Madonna delle rose (civico n.8, indicato erroneamente n. 3 nell'osservazione), compresa nel centro storico di Cesena.

Valutazione

L'immobile indicato nell'osservazione è di antica edificazione e nonostante conservi i caratteri, la tipologia e le tecniche costruttive delle unità edilizie a schiera storiche del centro di Cesena, versando in cattivo stato di conservazione, è stato assoggettato all'intervento di ristrutturazione edilizia, nel rispetto delle prescrizioni riportate all'art. 5.5.3. Trattandosi di unità edilizia compresa nel centro storico, in caso di intervento di ristrutturazione edilizia per demolizione e ricostruzione dovranno essere mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non possono essere previsti incrementi di volumetria. Tale la definizione di ristrutturazione edilizia per gli immobili ricadenti nei centri storici dettata riportata alla lett. f) dell'allegato alla L.R. 15/2013 e ss.mm.ii., pertanto la richiesta di aumento dell'altezza per adeguamento igienico funzionale, qualora comportante una modifica della sagoma planivolumetrica e un aumento della volumetria non è accoglibile per contrasto con la normativa sovraordinata di definizione dell'intervento di ristrutturazione nei centri storici (L.R. 15/2013- allegato e art. 3 lett. d) del DPR 380/2001).

Alla luce di quanto sopra riportato l'osservazione non è accoglibile.

Esito

Non Accolta

Codice criterio

CS2,NA1

Elaborati modificati

Nessuno.

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

121

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/183630 data: 22-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Staggi 545

Identificato al Catasto: Foglio: 199 Part: 262

Oggetto osservazione

Cartografia Edifici vincolati Urbani e Rurali

Sintesi della richiesta

Segnala errore cartografico per presenza nella Tavola della Trasformabilità e nell'elenco degli edifici vincolati del vincolo 642 in Via Staggi, Case Castagnoli

Valutazione

L'edificio è già stato svincolato in fase di assunzione della proposta di piano proprio in considerazione del precario stato che non consente un recupero conservativo; infatti non è presente la schedatura di cui all'elaborato T3:5a ma è stato erroneamente riportato nella tavola della trasformabilità. L'osservazione è accoglibile e si procede alla rettifica.

Esito

Accolta

Codice criterio

RE1

Elaborati modificati

Tavola della Trasformabilità T 1.2 ed elenco edifici vincolati in TR.

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

122

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/183631 data: 22-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Cesenatico 628

Identificato al Catasto: Foglio: 128 Part: 191

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Richiesta inserimento di Tessuto residenziale in territorio rurale o in alternativa la possibilità di aumentare la St per gli edifici in Territorio rurale. Nel previgente strumento urbanistico era individuato come permesso di costruire con prescrizioni, mai presentato e di conseguenza non attuato.

Valutazione

il lotto fu inserito nel PRG a conclusione di un complesso iter conseguente all'esproprio per la realizzazione della secante. Con i nuovi criteri dettati dalla LR 24/2017 per la delimitazione del Territorio urbanizzato, art. 32, l'area si trova in territorio rurale di pianura e la concessione di tessuto sparso non appare possibile come pure la concessione di incrementi di superficie per gli edifici di civile abitazione in TR. Non accoglibile.

Esito

Non Accolta

Codice criterio

NA1

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

123

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/183638 data: 22-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: VIA PAVIRANA 2296

Identificato al Catasto: Foglio: 138 Part: 237, 492

Oggetto osservazione

Cartografia Attività Produttive extra agricole in territorio rurale

Sintesi della richiesta

Attività di recupero/riciclaggio rottami metallici in via Pavirana, Bulgarnò in Territorio rurale censita come attività incongrua nell'allegato B 3 , n° 26. QC. Si chiede annullamento, revoca o modifica degli artt. 4.5.2, 7.6.5, Tabella 3 e 7.4.1 co. 1 al fine di consentire l'esercizio dell'attività produttiva in TR per le attività insediate prima del 29.7.2003. Vedi anche oss. 125

Valutazione

La Relazione del Quadro Conoscitivo nella parte B "Sistema ambientale e Paesaggio" al punto B 5.9 "Edifici ed elementi incongrui e dissonanti in territorio rurale" contiene l'analisi degli edifici esistenti in territorio rurale e intende mettere in luce quelle situazioni in cui il manufatto o l'intero insediamento presentano elementi ed aspetti di particolare impatto paesaggistico e ambientale.

I complessi e gli insediamenti di maggiori dimensioni, più esposti e spesso localizzati in ambiti più fragili, quali le zone di tutela dei corsi d'acqua, sono stati oggetto di apposita schedatura. Per tali edifici trova applicazione l'art. 7.6.6 comma1 come modificato che non ammette, alla cessazione dell'attività produttiva, il riavvio delle stessa in capo ad un'altra ditta. Oltre che per gli insediamenti oggetto di schedatura tale norma si applica alle attività connesse all'autotrasporto delle merci e logistica ed alle attività di rottamazione ravvisate di particolare impatto nel territorio rurale
Non accoglibile

Esito

Non Accolta

Codice criterio

AP1,NA1

Elaborati modificati

Norme con la riscrittura degli artt. 7.6.5 e 7.6.6

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

124

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/183650 data: 22-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via dei Pini angolo via del Monte

Identificato al Catasto: Foglio: 149 Part: 315,502, 503, 640, 459, 544

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Richiesta di estensione di tessuto residenziale (città giardino) e TU in zona Monte (Via Cilea)

Valutazione

L'area si trova nelle vicinanze della Basilica del Monte in Territorio rurale. La pianificazione comunale tutela l'obiettivo di preservare da ulteriore edificazione l'emergenza storico architettonica. L'area non ha le caratteristiche previste dalla

LR 24/2017 (art.32) per essere inserita nel TU, di conseguenza l'osservazione non è accoglibile

Esito

Non Accolta

Codice criterio

NA1,S1

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

125

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/183748 data: 22-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Capannaguzzo 3681

Identificato al Catasto: Foglio: 118 Part: 169

Oggetto osservazione

Cartografia Attività Produttive extra agricole in territorio rurale

Sintesi della richiesta

Attività di recupero/riciclaggio rottami metallici in via Capannaguzzo a macerone in Territorio rurale censita come attività incongrua nell'allegato B 3 , n° 22. QC. Si chiede annullamento, revoca o modifica degli artt. 4.5.2, 7.6.5, Tabella 3 e 7.4.1 co. 1 al fine di consentire l'esercizio dell'attività produttiva in TR per le attività insediate prima del 29.7.2003. vedi anche oss. 123

Valutazione

La Relazione del Quadro Conoscitivo nella parte B "Sistema ambientale e Paesaggio" al punto B 5.9 "Edifici ed elementi incongrui e dissonanti in territorio rurale" contiene l'analisi degli edifici esistenti in territorio rurale e intende mettere in luce quelle situazioni in cui il manufatto o l'intero insediamento presentano elementi ed aspetti di particolare impatto paesaggistico e ambientale.

I complessi e gli insediamenti di maggiori dimensioni, più esposti e spesso localizzati in ambiti più fragili, quali le zone di tutela dei corsi d'acqua, sono stati oggetto di apposita schedatura. Per tali edifici trova applicazione l'art. 7.6.6 comma1 come modificato che non ammette, alla cessazione dell'attività produttiva, il riavvio delle stessa in capo ad un'altra ditta. Oltre che per gli insediamenti oggetto di schedatura tale norma si applica alle attività connesse all'autotrasporto delle merci e logistica ed alle attività di rottamazione ravvisate di particolare impatto nel territorio rurale
Non accoglibile

Esito

Non Accolta

Codice criterio

AP1,NA1

Elaborati modificati

Norme con la riscrittura degli artt. 7.6.5 e 7.6.6

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

126

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/183771 data: 22-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: VIA MADONNA DELL'OLIVO

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

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Richiesta di tessuto residenziale a Carpineta. Si tratta di un'area individuata nel previgente strumento urbanistico come Permesso di costruire con prescrizioni, mai presentato e di conseguenza non attuato.

Valutazione

I criteri di individuazione delle invarianti strutturali che consentono l'individuazione del perimetro del TU contenuti nell'art 32 della LR 24/2017 escludono che la frazione di Carpineta, priva della infrastrutturazione e dei servizi di base essenziali, ne possa essere inclusa; la osservazione non è pertanto accoglibile

Esito

Non Accolta

Codice criterio

NA1

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

127

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/183785 data: 22-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: Rio Marano

Identificato al Catasto: Foglio: 193 Part: 17

Oggetto osservazione

Cartografia Edifici vincolati Urbani e Rurali

Sintesi della richiesta

Richiesta di eliminazione di vincolo conservativo su edificio rurale in via Riomarano di cui alla scheda 393

Valutazione

L'edificio, in discreto stato di conservazione, per le sue caratteristiche tipologiche, merita di essere conservato quale elemento testimoniale della edilizia rurale cesenate .

Non accoglibile

Esito

Non Accolta

Codice criterio

VUR3

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

128

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/183829 data: 22-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Ambugi 239

Identificato al Catasto: Foglio: 2 ROV Part: 41

Oggetto osservazione

Cartografia Edifici vincolati Urbani e Rurali

Sintesi della richiesta

Richiesta di eliminazione di vincolo conservativo su edificio rurale in via Ambugi di cui alla scheda 578

Valutazione

L'edificio, in buono stato di conservazione, per le sue caratteristiche tipologiche, merita di essere conservato quale elemento testimoniale della edilizia rurale cesenate .

Non accoglibile

Esito

Non Accolta

Codice criterio

VUR4

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

129

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/183915 data: 22-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Assano 71

Identificato al Catasto: Foglio: 113 Part: 1171

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Richiesta di tessuto residenziale in Territorio rurale a Ponte Pietra.

Valutazione

Sull'area oggetto di osservazione insiste un servizio agricolo isolato rispetto al contesto urbanizzato della frazione e pertanto non si ravvisano elementi di coerenza con l'art 32 comma 2 della LR 24/2017 che definisce le invarianti strutturali idonee alla individuazione del perimetro del TU .L'osservazione non è accoglibile

Esito

Non Accolta

Codice criterio

T6

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

130

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/184081 data: 23-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Capannaguzzo 3681

Identificato al Catasto: Foglio: 118 Part: 169, 1211

Oggetto osservazione

Normativa Territorio Rurale

Sintesi della richiesta

Viste le Norme ed in specifico l'art. 7.6.5 , si chiede la totale cancellazione del capoverso: "alla cessazione dell'attività produttiva in essere non sono ammessi subentri" Porre il divieto di subentro è altresì senza logica ed estremamente lesivo.

Valutazione

La Relazione del Quadro Conoscitivo nella parte B "Sistema ambientale e Paesaggio" al punto B 5.9 "Edifici ed elementi incongrui e dissonanti in territorio rurale" contiene l'analisi degli edifici esistenti in territorio rurale e intende mettere in luce quelle situazioni in cui il manufatto o l'intero insediamento presentano elementi ed aspetti di particolare impatto paesaggistico e ambientale. I complessi e gli insediamenti di maggiori dimensioni, più esposti e spesso localizzati in ambiti più fragili, quali le zone di tutela dei corsi d'acqua, sono stati oggetto di apposita schedatura. Per tali edifici trova applicazione l'art. 7.6.6 comma1, come modificato, che non ammette, alla cessazione dell'attività produttiva, il riavvio delle stessa in capo ad un'altra ditta. "Per gli edifici con funzione produttiva in essere, regolarmente autorizzati e insediati alla data di assunzione del PUG classificati come incongrui (Allegato B3), sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Alla cessazione dell'attività produttiva in essere non è ammesso il riavvio della stessa in capo ad un'altra ditta. L'OSSERVAZIONE NON E' ACCOGLIBILE

Esito

Non Accolta

Codice criterio

TR2

Elaborati modificati

Nessuno.

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

131

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/184099 data: 23-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via San Carlo 2707, 2709

Identificato al Catasto: Foglio: 243 Part: 109, 554

Oggetto osservazione

Cartografia Attività Produttive extra agricole in territorio rurale

Sintesi della richiesta

Richiesta di riconoscimento di Tessuto produttivo commerciale per azienda moda a Gallo di Borello precedentemente zonizzata nel PRG e ora in Territorio rurale.

Valutazione

Trattasi di attività consistente recentemente raddoppiata che in seguito alla nuova determinazione del TU ai sensi dell'art. 32 della LR 24/2017 viene a trovarsi in Territorio rurale. Eventuali esigenze di ampliamento dell'azienda sono valutabili col procedimento unico di cui all'art. 53 della stessa Legge. Non accolta la richiesta di Tessuto. Parzialmente accolta l'esigenza di consentire vitalità all'azienda con la riscrittura delle norme di cui agli artt. 7.6.5 e 7.6.6.

Esito

Parzialmente Accolta

Codice criterio

AP1,NA1

Elaborati modificati

Norme con la riscrittura degli artt. 7.6.5 e 7.6.6

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

132

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/184107 data: 23-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Torre in San Carlo 475

Identificato al Catasto: Foglio: 12 B Part: 106, 133, 151, 259, 261, 263, 265, 282, 283, 284

Oggetto osservazione

Cartografia Attività Produttive extra agricole in territorio rurale

Sintesi della richiesta

La Relazione del Quadro Conoscitivo nella parte B "Sistema ambientale e Paesaggio" al punto B 5.9 "Edifici ed elementi incongrui e dissonanti in territorio rurale" contiene l'analisi degli edifici esistenti in territorio rurale e intende mettere in luce quelle situazioni in cui il manufatto o l'intero insediamento presentano elementi ed aspetti di particolare impatto paesaggistico e ambientale.

I complessi e gli insediamenti di maggiori dimensioni, fra cui è compreso quello oggetto di osservazione, più esposti e spesso localizzati in ambiti più fragili, quali le zone di tutela dei corsi d'acqua, sono stati oggetto di apposita schedatura. Per tali edifici trova applicazione l'art. 7.6.6 comma1 come modificato che non ammette, alla cessazione dell'attività produttiva, il riavvio delle stessa in capo ad un'altra ditta.

Non accoglibile

Valutazione

L'attività è classificata incongrua dal PUG, ai sensi dell'art. 36 della LR 24/2017. Non accolta l'eliminazione della scheda 47 dall'Elenco delle attività incongrue. Il ricorso all'art. 53 è consentito nei casi previsti dalla legge 24/2017. Si procede con la riscrittura delle norme inerenti le attività in TR, artt. 7.6.5.e 7.6.6 che nel caso specifico consentono il mantenimento dell'attività in essere e gli interventi manutentivi .

Esito

Non Accolta

Codice criterio

AP2

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

133

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/177794 data: 13-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: Via Maccanone 1187

Identificato al Catasto: Foglio: 55 Part: 14 - Foglio: 55 Part: 248

Oggetto osservazione

Cartografia Edifici vincolati Urbani e Rurali

Sintesi della richiesta

Richiesta di eliminazione di vincolo conservativo su edificio rurale in via Maccanone di cui alla scheda 155

Valutazione

L'edificio, in discreto stato di conservazione, per le sue caratteristiche tipologiche, merita di essere conservato quale elemento testimoniale della edilizia rurale cesenate .

Non accoglibile

Esito

Non Accolta

Codice criterio

VUR3

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

134

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/178683 data: 14-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: VIA SAN MINIATO

Identificato al Catasto: Foglio: 122 Part: 1094 - Foglio: 122 Part: 749 - Foglio: 122 Part: 750 - Foglio: 122 Part: 751 - Foglio: 122 Part: 753

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Richiesta di tessuto residenziale su area con precedente Permesso di costruire convenzionato non attuato.

Valutazione

L'area oggetto di osservazione non presenta le caratteristiche indicate all'art 32 comma 2 della LR 24/2017 per l'inserimento all'interno del perimetro del TU. La previgente previsione non è stata oggetto di richiesta di convenzionamento di titolo edilizio pertanto l'area è accorpata al Territorio rurale periurbano. L'osservazione non è accoglibile

Esito

Non Accolta

Codice criterio

NA1

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

135

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/176707 data: 10-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: Via San Mauro 4340-4360

Identificato al Catasto: Foglio: 120 Part: 44

Oggetto osservazione

Cartografia Edifici vincolati Urbani e Rurali

Sintesi della richiesta

Richiesta di eliminazione di vincolo conservativo su edificio rurale in via S. Mauro di cui alla scheda 193. Chiede l'esclusione del fabbricato C, a servizio, dal vincolo.

Valutazione

L'edificio, in discreto stato di conservazione, per le sue caratteristiche tipologiche, merita di essere conservato quale elemento testimoniale della edilizia rurale cesenate .

Non accoglibile

Esito

Non Accolta

Codice criterio

VUR4

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

136

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/177683 data: 13-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: DEL BORGO, 211

Identificato al Catasto: Foglio: 158 Part: 17

Oggetto osservazione

Cartografia Edifici vincolati Urbani e Rurali, Normativa Territorio Rurale

Sintesi della richiesta

- 1) Richiesta di classificazione come immobile di valore storico culturale di casa rurale di cui al f 158 pc 17 del catasto di Cesena;
- 2) Modifica art.7.6.3 p.2 delle Norme inserendo all'alinea 3, dopo "...specifici atti autorizzativi" le parole "qualora per tali edifici non sia stato riconosciuto un valore storico testimoniale".

Valutazione

- 1) L'edificio oggetto della richiesta di vincolo è previsto da demolire nella Licenza edilizia 63/1995. La prescrizione non può essere aggirata per specifica norma di piano. L'immobile non presenta caratteristiche di particolare interesse storico culturali per essere vincolato.
 - 2) Ai sensi dell'art. 32 c.8 della L.R. 24/2017, compete al PUG l'individuazione degli edifici che presentino un particolare interesse storico-architettonico, o culturale e testimoniale, specificando per essi le categorie di interventi di recupero ammissibili, allo scopo di perseguire la tutela e valorizzazione del valore paesaggistico del territorio rurale. Per tali finalità appare opportuno prevedere che il riconoscimento di un interesse storico-architettonico-testimoniale sia prevalente rispetto ad eventuali disposizioni di demolizione, precedenti a tale individuazione operata dal PUG. Si concorda pertanto con l'inserimento della precisazione proposta.
- Alla luce di quanto sopra specificato l'osservazione è parzialmente accolta limitatamente al punto 2.

Esito

Parzialmente Accolta

Codice criterio

T1

Elaborati modificati

Norme, art. 7.6.3, integrazione ultimo alinea.

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

137

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/178684 data: 14-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: Via Dismano

Identificato al Catasto:

Foglio: 76 Part: 122 - Foglio: 76 Part: 304 porz - Foglio: 76 Part: 624 porz - Foglio: 76 Part: 625 porz - Foglio: 76 Part: 642 - Foglio: 76 Part: 644 - Foglio: 76 Part: 646 - Foglio: 76 Part: 648 - Foglio: 76 Part: 655 - Foglio: 76 Part: 657 porz - Foglio: 76 Part: 658 - Foglio: 76 Part: 664 porz - Foglio: 76 Part: 83 - Foglio: 76 Part: 84 - Foglio: 76 Part: 85 - Foglio: 76 Part: 86

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Si chiede l'inserimento nel TU di PUA convenzionato dopo il 1.1.2018.

Valutazione

La LR 24/2017, art. 32, dispone l'inserimento nel Territorio urbanizzato al 1.1.2018 delle sole aree convenzionate a quella data.

Essendo stato convenzionato successivamente il PUA in oggetto non compare nel TU.

Ad esso si applica la norma di cui all'art. 5.13 del PUG.

La individuazione dell'area è comunque resa nella tavola D2 : PUA presentati e/ approvati nel periodo transitorio Non accoglibile.

Esito

Non Accolta

Codice criterio

NA1

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

138

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/178685 data: 14-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: Via Dismano angolo Via Passo Corelli

Foglio: 76 Part: 1233 - Foglio: 76 Part: 1235 - Foglio: 76 Part: 1237 - Foglio: 76 Part: 1300 - Foglio: 76 Part: 1301 porz - Foglio: 76 Part: 1302 - Foglio: 76 Part: 1303 - Foglio: 76 Part: 1304 - Foglio: 76 Part: 1305 - Foglio: 76 Part: 1306 - Foglio: 76 Part: 1307 - Foglio: 76 Part: 1308 - Foglio: 76 Part: 1309 - Foglio: 76 Part: 1310 porz - Foglio: 76 Part: 1311 porz - Foglio: 76 Part: 1312 - Foglio: 76 Part: 1313 - Foglio: 76 Part: 1314 - Foglio: 76 Part: 1315 - Foglio: 76 Part: 1316 - Foglio: 76 Part: 1317 - Foglio: 76 Part: 1318 - Foglio: 76 Part: 1319 - Foglio: 76 Part: 1320 - Foglio: 76 Part: 1342 - Foglio: 76 Part: 1421 porz - Foglio: 76 Part: 1422 porz - Foglio: 76 Part: 1423 porz - Foglio: 76 Part: 1424 - Foglio: 76 Part: 1426

Identificato al Catasto:

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Si chiede l'inserimento nel TU di PUA approvato il 13.7.2021, dopo il 1.1.2018.

Valutazione

La LR 24/2017, art. 32, dispone l'inserimento nel Territorio urbanizzato al 1.1.2018 delle sole aree convenzionate a quella data.

Essendo stato approvato successivamente il PUA in oggetto non compare nel TU.

Ad esso si applica la norma di cui all'art. 5.13 del PUG.

La individuazione dell'area è comunque resa nella tavola D2 : PUA presentati e/ approvati nel periodo transitorio. Non accoglibile. (cfr oss. 137)

Esito

Non Accolta

Codice criterio

NA1

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

139

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/178686 data: 14-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: Via Fossa, 110

Identificato al Catasto: Foglio: 75 Part: 150 - Foglio: 75 Part: 16 - Foglio: 75 Part: 330 -
Foglio: 75 Part: 332 - Foglio: 75 Part: 337 - Foglio: 75 Part: 348 -
Foglio: 75 Part: 632 - Foglio: 75 Part: 689

Oggetto osservazione

Normativa Tessuti

Sintesi della richiesta

Si chiede che per eventuali interventi edilizi di ampliamento e ristrutturazioni, nel comparto di Orogel Due, non sia richiesto il RIE e si possa mantenere lo stato attuale delle aree pertinenziali.

Valutazione

Nel caso di interventi di ristrutturazione o nuova costruzione sarà necessario soddisfare il requisito RIE previsto dalle Norme per lo specifico "Tessuto". La norma (art, 5,.2.4)è modificata introducendo possibilità di deroghe per particolari situazioni
Parzialmente accoglibile

Esito

Parzialmente Accolta

Codice criterio

T2

Elaborati modificati

Nessuno

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

140

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/178687 data: 14-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: Via Dismano 2830

Identificato al Catasto: Foglio: 76 Part: 1267 - Foglio: 76 Part: 1288 - Foglio: 76 Part: 1289 - Foglio: 76 Part: 13 - Foglio: 76 Part: 1518 - Foglio: 76 Part: 594 - Foglio: 76 Part: 595 - Foglio: 76 Part: 597

Oggetto osservazione

Normativa Tessuti

Sintesi della richiesta

Si chiede che per eventuali interventi edilizi di ampliamento e ristrutturazioni non sia richiesto il RIE e si possa mantenere lo stato attuale delle aree pertinenziali.

Valutazione

Nel caso di interventi di ristrutturazione o nuova costruzione sarà necessario soddisfare il requisito RIE previsto dalle Norme per lo specifico "Tessuto". La norma (art, 5,.2.4)è modificata introducendo possibilità di deroghe per particolari situazioni
Parzialmente accoglibile

Esito

Parzialmente Accolta

Codice criterio

T2

Elaborati modificati

Nessuno

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

141

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/178688 data: 14-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: Via Assano 1883

Identificato al Catasto: Foglio: 112 Part: 214 - Foglio: 112 Part: 215 - Foglio: 112 Part: 915 - Foglio: 112 Part: 918 - Foglio: 112 Part: 919 - Foglio: 112 Part: 920 - Foglio: 112 Part: 921

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Richiesta di inserimento nel TU e di Tessuto residenziale per il borgo di case lungo Via Assano, fra la rotonda Merzagora e l'insediamento commerciale contiguo

Valutazione

L'area, a prevalente destinazione residenziale, si può considerare edificata con continuità rispetto agli insediamenti commerciali posti in prossimità e dotata di infrastrutture e pertanto l'osservazione è accoglibile. Vedi anche oss. 6.

Esito

Accolta

Codice criterio

T5

Elaborati modificati

Tavola delle Trasformazioni T 1.2

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

142

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/178737 data: 14-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: Via Giardino 256

Identificato al Catasto: Foglio: 73 Part: 621 - Foglio: 73 Part: 624 - Foglio: 93 Part: 129 - Foglio: 93 Part: 914

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Richiesta cambio Tessuto da Territorio rurale di pianura a Tessuto produttivo.

Valutazione

Area attigua al casello di Cesena Ovest dell'E 45 a Diegaro, isolata nel territorio rurale e priva delle caratteristiche di territorio urbanizzato di cui all'art 32 della LR 24/2017

Non accoglibile. Doppia , vedi oss. 65

Esito

Non Accolta

Codice criterio

T6

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

143

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/178739 data: 14-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA
Indirizzo: territorio Cesena
Identificato al Catasto:

Oggetto osservazione

Temi della Valutazione sostenibilità ambientale e territoriale

Sintesi della richiesta

Segnala che nella VALSAT non è presente il Piano di risanamento del Torrente Cesuola.

Valutazione

Il Piano di tutela delle acque Il Piano di Tutela delle Acque (PTA), conformemente a quanto previsto dal D. Lgs. 152/99 e dalla Direttiva europea 2000/60 (Direttiva Quadro sulle Acque), è lo strumento regionale volto a raggiungere gli obiettivi di qualità ambientale nelle acque interne e costiere della Regione, e a garantire un approvvigionamento idrico sostenibile nel lungo periodo. Non si tratta di materia di competenza del PUG

L'osservazione non è pertinente

Esito

Non Pertinente

Codice criterio

NP

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

144

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/184162 data: 23-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: Via Celincordia 2879

Identificato al Catasto: Foglio: 193 Part: 11

Oggetto osservazione

Cartografia Edifici vincolati Urbani e Rurali

Sintesi della richiesta

Richiesta svincolo edificio rurale in Via Celincordia , scheda 396. Cfr Oss. 372-doppia

Valutazione

A seguito di sopralluogo è stato verificato che l'edificio è in precario stato di stabilità, tenuto insieme da catene per evitare il collasso, non idoneo ad interventi conservativi.

L'osservazione è accoglibile

Esito

Accolta

Codice criterio

VUR3

Elaborati modificati

Tavola della Trasformabilità T 1.2, Scheda edificio vincolato n. 396, elaborato T 3 5a

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

145

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/184181 data: 23-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: Via Calcinaro 798

Identificato al Catasto:

Foglio: 79 Part: 116 - Foglio: 79 Part: 166 - Foglio: 79 Part: 167 -
Foglio: 79 Part: 168 - Foglio: 79 Part: 291 - Foglio: 79 Part: 292 -
Foglio: 79 Part: 506 - Foglio: 79 Part: 507 - Foglio: 79 Part: 508 -
Foglio: 79 Part: 510 - Foglio: 79 Part: 511 - Foglio: 79 Part: 512

Oggetto osservazione

Cartografia Attività Produttive extra agricole in territorio rurale

Sintesi della richiesta

Attività produttiva di arredamento in Via Calcinaro a Martorano già zonizzata a polifunzionale nel previgente strumento urbanistico ora in Territorio rurale. Chiede l'inserimento come Tessuto produttivo.

Valutazione

Trattandosi di attività produttiva isolata nel Territorio rurale non è possibile riconoscere il Tessuto produttivo in quanto contrasta con l'art. 32 della LR 24/2017. Parzialmente accolta con la modifica normativa dell'art. 7.6.5 ora riscritto come art. 7.6.6.

Esito

Parzialmente Accolta

Codice criterio

AP1

Elaborati modificati

Norme: art. 7.6.5 ora 7.6.6

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

146

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/184185 data: 23-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: Via Don Eugenio Medri

Identificato al Catasto: Foglio: 78 Part: 130 - Foglio: 78 Part: 334

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Richiesta di Tessuto residenziale a Martorano, via Medri.

Valutazione

Si tratta di un'area rurale priva di costruzioni, isolata dall'edificato della frazione che non presenta le caratteristiche di cui all'art 32 comma 2 della LR 24/2017 per l'inclusione nel perimetro del TU
Non accoglibile

Esito

Non Accolta

Codice criterio

T6

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

147

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/184296 data: 23-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: Via Cascina 10

Identificato al Catasto: Foglio: 122 Part: 133

Oggetto osservazione

Normativa Tessuti

Sintesi della richiesta

Modifica dell'art. 5.5.1 che recita: "I parcheggi pertinenziali Pr1 vanno mdi preferenza realizzati in forma di autorimesse chiuse entro la sagoma dell'edificio". trattandosi di "preferenza" significa che non è obbligatorio quindi, per i fabbricati esistenti di limitate dimensioni interne e di limitata St, nei quali non è possibile ottenere la profondità minima di 5 metri, per ottenere una postazione di parcheggio regolare, si chiede venga consentita la realizzazione di posti auto nell'area cortilizia.

Valutazione

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente con la modifica dell'art. 6.5.1 (ex 5.5.1) e dell'art. 6.5.2 è consentita la realizzazione dei parcheggi pertinenziali anche nell'area esterna degli edifici. Accoglibile

Esito

Accolta

Codice criterio

T1

Elaborati modificati

Norme

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

148

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/184290 data: 23-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: E 45

Identificato al Catasto:

Foglio: 250 Part: 102 - Foglio: 250 Part: 140 - Foglio: 250 Part: 145 - Foglio: 250 Part: 2087 - Foglio: 250 Part: 2106 - Foglio: 250 Part: 2109

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Richiesta di Tessuto Produttivo commerciale

Valutazione

Area distributore autogrill e albergo lungo E 45 a Borello destinata nel PRG 200 a tessuto polifunzionale ora in Territorio rurale. Con la definizione del Territorio urbanizzato secondo i criteri della LR 24/2017 l'area è ricaduta in Territorio rurale ove, per altro, devono essere collocati i distributori di carburanti ed i servizi annessi e ove sono consentiti gli usi in essere.

Parzialmente accolta modificando l'art. 7.6.5 delle Norme al fine di consentire il subentro col mantenimento degli usi in essere e di quelli compatibili col Territorio rurale.

Esito

Parzialmente Accolta

Codice criterio

AP1

Elaborati modificati

Norme, art. 7.6.5

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

149

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/184244 data: 23-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: VIA MADONNA DELL'OLIVO, 1106

Identificato al Catasto: Foglio: 194 Part: 29

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Richiesta di tessuto residenziale per edificio appartenente ad aggregato lineare in territorio rurale. Chiede anche di applicare all'edificio "l'allineamento costituito" in deroga alle distanze dalle strade come per i nuclei edificati ricadenti nel Territorio urbanizzato.

Valutazione

La richiesta di tessuto residenziale in territorio rurale, e conseguente inserimento nel territorio urbanizzato, di aggregato privo dei servizi di base contrasta con le indicazioni di cui all'art 32 della LR 24/2017 per la delimitazione del TU. Gli edifici di civile abitazione in Territorio rurale possono comunque effettuare interventi di rigenerazione edilizia fino alla demolizione e ricostruzione rispettando l'attuale allineamento. Non accoglibile

Esito

Non Accolta

Codice criterio

NA1

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

150

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/184229 data: 23-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: Via Sorrivoli 748

Identificato al Catasto: Foglio: 166 Part: 120 - Foglio: 166 Part: 122 - Foglio: 166 Part: 2184 - Foglio: 166 Part: 2319

Oggetto osservazione

Cartografia Vincoli paesaggistici, ambientali, rispetti...

Sintesi della richiesta

Richiesta di eliminazione del bosco in via Sorrivoli 748. Tavola V 2.

Valutazione

La perimetrazione del bosco è stata effettuata dalla Regione Emilia Romagna nell'ambito dell'Intesa col Ministero dei Beni culturali e del paesaggio per la definizione del nuovo PTPR. Non è nella disponibilità del Comune introdurre modifiche. Si segnala comunque che si è già provveduto ad evidenziare ai competenti uffici regionali errori e incongruenze. Non pertinente.

Esito

Non Pertinente

Codice criterio

NP

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

151

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/184228 data: 23-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: Via Sorrivoli 760

Identificato al Catasto: Foglio: 166 Part: 123 - Foglio: 166 Part: 125 - Foglio: 166 Part: 2185 - Foglio: 166 Part: 2354

Oggetto osservazione

Cartografia Vincoli paesaggistici, ambientali, rispetti...

Sintesi della richiesta

Richiesta di eliminazione del bosco in via Sorrivoli 760. Tavola V 2.

Valutazione

La perimetrazione del bosco è stata effettuata dalla Regione Emilia Romagna nell'ambito dell'Intesa col Ministero dei Beni culturali e del paesaggio per la definizione del nuovo PTPR. Non è nella disponibilità del Comune introdurre modifiche anche se si è già provveduto a segnalare errori e incongruenze. Non pertinente.

Esito

Non Pertinente

Codice criterio

NP

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

152

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/184202 data: 23-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: Via Giardino di San Mauro

Identificato al Catasto: Foglio: 122 Part: 1316 - Foglio: 122 Part: 1317

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Richiesta di tessuto residenziale e inserimento nel Territorio urbanizzato di lotto residenziale con edificio in costruzione.

Valutazione

L'edificio, in corso di realizzazione è stato autorizzato con PdC 49/2021, Al 1.1.2018, data di perimetrazione del TU, l'area era libera per cui, ai sensi dell'art. 32 della LR 24/2017, non poteva essere incluso. Al termine dei lavori l'area verrà ricompresa nel TU.

Non accolta

Esito

Non Accolta

Codice criterio

NA1

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

153

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/184195 data: 23-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: Via Chiesa di Diegaro

Identificato al Catasto: Foglio: 72 Part: 44 - Foglio: 72 Part: 709 - Foglio: 72 Part: 710

Oggetto osservazione

Cartografia Dotazioni

Sintesi della richiesta

Richiesta d'inserimento dell'area della ex chiesa di Diegaro come Dotazione di Quartiere anziché luogo di culto oppure in alternativa l'indicazione di un indice di edificabilità.

Valutazione

La coop. Grazia e Pace opera in ambito sociale. Si accoglie parzialmente la richiesta con l'individuazione dotazione privata in TR (art 6.3.2 Norme).

Esito

Parzialmente Accolta

Codice criterio

D1

Elaborati modificati

Tavola Trasformabilità T 1.2 e Tavola Città pubblica T 2.9

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

154

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/184466 data: 23-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: VIA CAGLI

Identificato al Catasto: Foglio: 174 Part: 2214, 2216

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Doppia. vedi osservazione 108

Valutazione

Area non edificata fuori dal Tu in un contesto infrastrutturale carente. Le sue caratteristiche non sono coerenti con le indicazioni contenute nell'art 32 della LR 24/2017 .

Non accoglibile

Esito

Non Accolta

Codice criterio

NA1

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

155

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/184484 data: 23-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Ambugi 298

Identificato al Catasto: Foglio: 5 B Part: 65, 99, 100, 101

Oggetto osservazione

Normativa Territorio Rurale

Sintesi della richiesta

Con la presente osservazione viene richiesta la possibilità di delocalizzare un edificio esistente in Via Ambugi 298 in un'area posta ad una distanza di oltre 500 m .

Valutazione

Gli interventi ammessi sugli edifici residenziali esistenti nel territorio rurale sono normati agli artt. 7.6.2 e 7.7.1. Ogni puntuale valutazione dovrà essere fatta in sede di titolo edilizio

Tali interventi, in conformità con le disposizioni della L.R. 24/2017, prevedono la possibilità di recuperare ai fini residenziali gli edifici abitativi esistenti, essendo esclusa la costituzione di nuovi insediamenti residenziali se non per le esigenze delle aziende agricole insediate, e anche in questo caso viene privilegiato il recupero degli edifici esistenti ancor prima della nuova realizzazione.

Tale disposizione è pertanto finalizzata ad escludere significative trasformazioni del territorio rurale per interventi che esulino dalle esigenze di ammodernamento delle attività agricole insediate. Per tale motivo in ogni caso di recupero degli edifici esistenti non più connessi con le attività agricole, viene ammessa anche la demolizione e ricostruzione, ma esclusivamente in prossimità dell'esistente (nella sua corte o nell'immediatezza di essa) e solo in caso di vincoli di inedificabilità, è stata ammessa la possibilità di spostamento all'immediato limite delle fasce di rispetto, al fine di consentire comunque l'intervento di ricostruzione, senza che possa localizzarsi in altra area del tutto estranea al luogo di origine, configurandosi di conseguenza come nuovo insediamento.

Una eventuale ulteriore presenza di impedimenti alla realizzazione dell'intervento di demolizione e ricostruzione potrà essere considerata in sede di valutazione del titolo abilitativo. Alla luce di quanto sopra esposto l'osservazione si ritiene NON ACCOGLIBILE.

Esito

Non Accolta

Codice criterio

TR2

Elaborati modificati

Nessuno.

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

156

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/184486 data: 23-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Staggi 260

Identificato al Catasto: Foglio: 173 Part: 563, 712

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Rettifica cartografica consistente nell'eliminazione di particella privata (563 del F 173) dal Tessuto incompiuto individuato nell'area già facente parte dell'ex PIP C12 fase 2 di Case Castagnoli.

Valutazione

Verificati gli atti di approvazione del Piano attuativo si è riscontrato che la particella è stata inserita erroneamente nel Tessuto.

L'osservazione è pertanto accoglibile come correzione di errore materiale

Esito

Accolta

Codice criterio

RE1

Elaborati modificati

Tavola Trasformazioni T 1.2

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

157

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/184319 data: 23-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: p.zza Popolo 27

Identificato al Catasto: Foglio: 125 Part: 243

Oggetto osservazione

Normativa Centro Storico e nuclei storici frazioni

Sintesi della richiesta

L'unità edilizia oggetto della presente osservazione è situata in piazza del Popolo al n.27 ed è attualmente destinata a residenza. Il PUG classifica l'edificio quale F1, unità realizzata dopo il XIX secolo. Con la presente OSSERVAZIONE si chiede di poter variare da RESIDENZA a DIREZIONALE d3 (con afflusso fino a 100 persone) e d1. Tale richiesta nasce dalla volontà di realizzare per quanto riguarda il d1 un laboratorio artistico Lucchi mentre per quanto riguarda il d3 un centro culturale dove insediare una galleria d'arte per mostre e attività connesse quali biblioteca d'arte, punto ristoro compresa mescita di bevande, preparazione e consumo di cibo e servizi annessi.

Valutazione

Verificato che Norme all'art. 5.5.1 al comma 1 prevedono:

"In ogni unità edilizia, nonché in ogni spazio scoperto, sono consentibili e/o prescritte le trasformazioni fisiche coerenti con le sue caratteristiche. Per caratteristiche dell'unità edilizia si intendono quelle dalla classe tipologica alla quale l'unità edilizia è indicata appartenente dalle tavole T3.2, le relative categorie di intervento sono indicate nelle tavole T.3.1."

Gli elaborati richiamati classificano l'edificio oggetto di osservazione come "Unità edilizia di recente costruzione" appartenente alla classe tipologica F, per la quale sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia.

L'art. 5.5.4 comma 1 delle Norme dello strumento assunto consente la modifica delle destinazioni d'uso nel rispetto dell'integrità fisica delle unità tipologiche storiche. Tra le funzioni ammesse nella tabella risultano sia la destinazione "studio professionale" (d1) sia quella di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private (d3).

L'osservazione si ritiene NON PERTINENTE in considerazione del fatto che l'intervento proposto risulta ammissibile dallo strumento assunto.

Esito

Non Pertinente

Codice criterio

NP

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

158

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/184541 data: 23-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Assano 1600

Identificato al Catasto: Foglio: 112 Part: 173

Oggetto osservazione

Cartografia Attività Produttive extra agricole in territorio rurale

Sintesi della richiesta

Richiesta di inserimento di Tessuto produttivo su area Zonizzata polifunzionale nel PRG 2000 in via Assano.

Valutazione

L'area, su cui è insediata una ditta di autotrasporti, costituisce la continuazione del tessuto che si sviluppa - a partire dalla rotonda Merzagora - sulla via Assano . Sono presenti sul tratto viario un fronte insediativo residenziale ed un altro insediamento produttivo /commerciale . Si ritiene che l'osservazione sia accoglibile in quanto l'edificato è comunque servito da infrastrutture urbane.

Esito

Accolta

Codice criterio

T5

Elaborati modificati

Tavola trasformabilità T 1.2

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

159

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/184550 data: 23-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Violone 470

Identificato al Catasto: Foglio: 67 Part: 713, 714

Oggetto osservazione

Normativa Territorio Rurale

Sintesi della richiesta

Con la presente osservazione si chiede di inserire nel nuovo strumento urbanistico (PUG) la possibilità di poter ampliare edifici di civile abitazione in zona rurale, là dove esistono dei terrazzi che fungono da copertura per una porzione di casa, quindi solo al piano primo, senza alcun ampliamento del sedime dell'edificio stesso, non a scopo speculativo ma solo per dare risposta a dei bisogni abitativi famigliari.

Valutazione

Gli interventi ammessi sugli edifici residenziali esistenti nel territorio rurale sono regolati dall'art. 7.6.2 . Tali interventi, in conformità con le disposizioni della L.R. 24/2017, prevedono la possibilità di recuperare ai fini residenziali gli edifici abitativi esistenti, essendo esclusa la costituzione di nuovi insediamenti residenziali se non per le esigenze degli imprenditori agricoli, e anche in questo caso viene privilegiato il recupero degli edifici esistenti ancor prima della nuova realizzazione. La definizione degli interventi edilizi operata dal DPR380/2001 e dalla LR 15/2013 include l'ampliamento nella casistica della nuova costruzione. Alla luce di quanto sopra esposto l'osservazione si ritiene NON ACCOGLIBILE.

Esito

Non Accolta

Codice criterio

TR2

Elaborati modificati

Nessuno.

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

160

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/184551 data: 23-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Brescia e via Susini

Identificato al Catasto: Foglio: 114 Part: 640, 721

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Richiesta di Tessuto residenziale a Ponte Pietra ora in Territorio Rurale.

Valutazione

Si tratta di un'area di notevole dimensioni e priva di urbanizzazioni primarie, posta oltre l'abitato della frazione, priva dei requisiti definiti dall'art 32 delle LR 24/2017 per la inclusione nel perimetro del TU . Non accoglibile

Esito

Non Accolta

Codice criterio

T6

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

161

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/184553 data: 23-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: //

Identificato al Catasto:

Oggetto osservazione

Normativa Territorio Rurale

Sintesi della richiesta

Si richiede di modificare Art 7.6.3 delle Norme del PUG 2021 inserendo la possibilità, per edifici esistenti dismessi dalla originaria funzione abitativa a seguito della realizzazione di nuovo fabbricato abitativo, di eseguire interventi di ristrutturazione edilizia anche tramite demolizione e ricostruzione e la delocalizzazione nel caso di edifici in fascia di rispetto stradale.

Valutazione

A fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio, anche nel territorio rurale, è stato modificato l'art. 7.6.3 relativo agli "Edifici dismessi dalla originaria funzione abitativa agricola", consentendo interventi di ristrutturazione edilizia, anche mediante demolizione e ricostruzione, come definiti dalla norme statali e regionali.

Esito

Accolta

Codice criterio

TR1

Elaborati modificati

Norme

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

162

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/184306 data: 23-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: Via Acquarola

Identificato al Catasto: Foglio: 191 Part: 118 - Foglio: 191 Part: 1503

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Richiesta di Tessuto a bassa densità e inserimento nel TU di tutta al parte a sud del nucleo storico di Rio Eremo.

Valutazione

L'area richiesta, di notevole estensione, non è contigua alla frazione storica di Rio Eremo e non ha le caratteristiche indicate nell'art 32 della LR 24/2017 per potere essere inserita nel TU . Non accoglibile

Esito

Non Accolta

Codice criterio

T6

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

163

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/184554 data: 23-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: //

Identificato al Catasto:

Oggetto osservazione

Normativa Tessuti

Sintesi della richiesta

L'art. 5.3.1 delle Norme "Edifici a prevalente funzione abitativa" prevede che la dimensione minima degli alloggi sia di mq 60. L'osservazione rileva che di superficie indicata sia troppo ampia e si chiede quindi di mantenere le dimensioni minime previste dall'art. 148, comma 8 del Regolamento Edilizio vigente o che almeno una percentuale dell'edificio possa avere dimensioni inferiori es. "monolocali".

Valutazione

Si ritiene necessario stabilire dimensioni minime degli alloggi non inferiori a 50 mq. di St come previsto all'art. 5.3.1 comma 1 modificato- Nel caso di interventi di manutenzione qualitativa che portino alla realizzazione di più alloggi è ammessa la presenza - in misura non superiore al 50% - di monolocali di dimensioni di 28mq(per una persona) e 38 mq (per due persone)di superficie utile. Parzialmente accoglibile

Esito

Parzialmente Accolta

Codice criterio

T2

Elaborati modificati

Nessuno

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

164

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/184555 data: 23-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: //

Identificato al Catasto:

Oggetto osservazione

Normativa Tessuti

Sintesi della richiesta

Chiede di aumentare il limite di altezza massima degli immobili in caso di copertura piana per non precludere l'esecuzione del secondo piano in caso di progettazione dei cosiddetti "Tetti verdi"

Valutazione

Tenuto conto della definizione di Hm data dalle DTU regionali e che in caso di copertura a terrazzo l'Hm si riferisce alla sommità del parapetto, al fine di consentire la realizzazione di coperture piane a terrazzo o con tetto verde tipo "giardino pensile" le altezze massime vengono aumentate, solo in questi specifici casi progettuali, di 1,50 m per le coperture a terrazzo e di 1,80 per coperture a tetto verde. Per quanto specificato in precedenza, si ritiene l'osservazione accoglibile.

Esito

Accolta

Codice criterio

T1

Elaborati modificati

Norme (N) - art. 5.3.1

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

165

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/184556 data: 23-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Rocca di Tessello 144

Identificato al Catasto: Foglio: 205 Part: 184

Oggetto osservazione

Cartografia Edifici vincolati Urbani e Rurali

Sintesi della richiesta

Richiesta eliminazione vincolo conservativo su edificio rurale in via Rocca di Tessello, scheda 572.

Valutazione

A seguito d sopralluogo si è verificato che l'edificio si trova in pessimo stato di conservazione ed in parte crollato; di conseguenza il recupero conservativo non è attuabile ; di conseguenza l'osservazione è accoglibile.

Esito

Accolta

Codice criterio

VUR3

Elaborati modificati

Tavola Trasformabilità T 1.3 e elaborato schede Censimento immobili di valore storico testimoniale T3.5a

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

166

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/184331 data: 23-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: Via Bibbiena 71

Identificato al Catasto: Foglio: 145 Part: 31 e altre

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti, Normativa Tessuti

Sintesi della richiesta

L'osservazione riguarda due distinte situazioni territoriali : la prima relativa ad aree poste ai margini del fiume Savio in località Cà bianchi, la seconda relativa ad aree in via Lupa . Il piano previgente per entrambe le localizzazioni consentiva previsioni insediative derivanti dal recepimento di un accordo ex art 18 della LR20/2000 sottoscritto nel 2004 e recepito nel PRG . Nell'area di cà Bianchi era previsto un comparto a destinazione mista da attuare mediante piano attuativo, mentre l'area di via Lupa era destinata al trasferimento della attività di produzione di calcestruzzo un tempo attiva in prossimità del fiume Savio . Vieni chiesto di : 1)prendere atto della presenza della attività produttiva insediata in sponda sinistra del fiume Savio - cà Bianchi e di consentirne l'espansione, comprendendola nel perimetro del TU ; 2)di ridefinire le previsioni contenute nell'accordo con i privati del 2004 ; 3)di ripristinare la destinazione produttiva come lotto di completamento nell'area di via Lupa al fine di trasferirvi gli impianti esistenti in Cà Bianchi .

Nella osservazione vien indicato che sulle aree è già in atto una convenzione; è doveroso precisare che si tratta di convenzione sottoscritta ai sensi della LR 17/81 e riguarda l'esercizio dell'attività di cava e le operazioni successive di ripristino e non trasformazioni di natura urbanistica .

Valutazione

L'impianto di produzione di calcestruzzo risulta ubicato in area particolarmente sensibile in quanto posta in fregio all'argine del fiume Savio e quindi viene indicato come incongruo e pertanto assoggettato alla disciplina di cui all'art 7.6.6.. Le motivazioni della classificazione di incongruo sono desumibili dalla apposita scheda .La sua localizzazione non consente l'inserimento nella perimetrazione del TU in quanto incoerente con i criteri di cui all'art 32 della LR 24/2017.

Per entrambe le previsioni insediative previste nel PRG (Cà Bianchi e via Lupa) non sono state presentati i relativi piani attuativi entro il termine previsto dall'art 6 della LR 24/2017 e pertanto la norma medesima

non ne consente la conferma . Con le suddette motivazioni l'osservazione non è accoglibile

Esito

Non Accolta

Codice criterio

NA1

Elaborati modificati

elenco edifici incongrui ed inserimento scheda .
Tavola della trasformabilità T1

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

167

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/184559 data: 23-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: //

Identificato al Catasto: Foglio: 99 Part: 301, 304, 1860, 1862, 316, 319, 239, 1520, 320, 318, 1519, 241, 1856, 1858

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Richiesta di previsione tessuto residenziale in area posta sul retro di fronte edificato lungo Via Redichiaro a S. Egidio, identificata nel PUG assunto come Territorio rurale periurbano.

Valutazione

L'area non ha le caratteristiche indicate dall'art 32 della LR 24/2017 (art 32) per potere essere inserita nel TU. Non accoglibile.

Esito

Non Accolta

Codice criterio

T6

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

168

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/184562 data: 23-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Malanotte 680

Identificato al Catasto: Foglio: 200 Part: 63, 279, 280, 2093, 2095, 2129, 2226, 2227, 2229, 2233, 2235, 2236, 2238, 2241, 2242, 2243

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Richiesta di Tessuto produttivo ed estensione del TU a Calise.

Valutazione

Area ineditata in Territorio rurale priva delle caratteristiche indicate dall'art 32 della LR 24 /2017 per essere inclusa nella perimetrazione nel TU.

Eventuali ampliamenti dell'attività esistente può essere soddisfatta col ricorso al procedimento unico di cui all'art. 53 della LUR. Non accoglibile.

Esito

Non Accolta

Codice criterio

NA1

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

169

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/184563 data: 23-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Mariana

Identificato al Catasto: Foglio: 48 Part: 1022

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Richiesta di Tessuto residenziale a bassa densità in località Calabrina.

Valutazione

Area ineditata in Territorio rurale priva delle caratteristiche indicate dall'art 32 della LR 24 /2017 per essere inclusa nella perimetrazione nel TU.

Non accoglibile.

Esito

Non Accolta

Codice criterio

NA1

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

170

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/184318 data: 23-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: Via Fossalta

Identificato al Catasto:

Foglio: 57 Part: 1119 - Foglio: 57 Part: 1121 - Foglio: 57 Part: 1123 - Foglio: 57 Part: 1125 - Foglio: 57 Part: 1127 - Foglio: 57 Part: 134 - Foglio: 57 Part: 136 - Foglio: 57 Part: 140 - Foglio: 57 Part: 164 - Foglio: 57 Part: 165 - Foglio: 57 Part: 166

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Richiesta di Tessuto produttivo isolato a Pievesestina.

Valutazione

Area inedificata in Territorio rurale priva delle caratteristiche indicate dall'art 32 della LR 24 /2017 per essere inclusa nella perimetrazione nel TU.

Non accoglibile.

Esito

Non Accolta

Codice criterio

NA1

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

171

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/184566 data: 23-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Violetti

Identificato al Catasto: Foglio: 174 Part: 2208-2210-2212-2213-2354-2355-2360-2361-2365-2366-2370-2428-2431-2432-2433-2435-2436-2438-2337-2372

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Richiesta estensione Tessuto produttivo contiguo all'attività a Case Castagnoli.

Valutazione

Area ineditata in Territorio rurale priva delle caratteristiche indicate dall'art 32 della LR 24 /2017 per essere inclusa nella perimetrazione nel TU.

Eventuali ampliamenti dell'attività esistente può essere soddisfatta col ricorso al procedimento unico di cui all'art. 53 della LUR. Non accoglibile.

Esito

Non Accolta

Codice criterio

NA1

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

172

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/184314 data: 23-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: Via Cesenatico 941

Identificato al Catasto: Foglio: 113 Part: 25

Oggetto osservazione

Cartografia Edifici vincolati Urbani e Rurali

Sintesi della richiesta

Richiesta di eliminazione di vincolo conservativo su edificio rurale in via Cesenatico di cui alla scheda 250

Valutazione

L'edificio, in discreto stato di conservazione, per le sue caratteristiche tipologiche, merita di essere conservato quale testimonianza dell'architettura rurale cesenate .

Non accoglibile.

Esito

Non Accolta

Codice criterio

VUR3

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

173

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/184313 data: 23-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: Via Dismano 221

Identificato al Catasto: Foglio: 107 Part: 1426

Oggetto osservazione

Cartografia Edifici vincolati Urbani e Rurali

Sintesi della richiesta

Richiesta eliminazione proposta di vincolo storico testimoniale su edificio rurale già demolito prima dell'assunzione del PUG, scheda 1004 a Torre del Moro

Valutazione

Si prende atto .

Esito

Accolta

Codice criterio

VUR3

Elaborati modificati

Tavola della trasformabilità T 1.2 ed eliminazione scheda di vincolo 1004.

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

174

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/184567 data: 23-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Acquarola 606

Identificato al Catasto: Foglio: 189 Part: 309

Oggetto osservazione

Cartografia Edifici vincolati Urbani e Rurali

Sintesi della richiesta

Richiesta di eliminazione di vincolo conservativo su edificio rurale in via Acquarola di cui alla scheda 415

Valutazione

L'edificio, in discreto stato di conservazione, per le sue caratteristiche tipologiche, merita di essere conservato quale testimonianza dell'edilizia rurale storica cesenate .
Non accoglibile.

Esito

Non Accolta

Codice criterio

VUR3

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

175

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/184297 data: 23-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA
Indirizzo: fasce rispetto stradali
Identificato al Catasto:

Oggetto osservazione

Normativa Territorio Rurale

Sintesi della richiesta

L'osservazione è relativa all'art.7.8 comma 1 "Impianti di distribuzione carburanti" e rileva che, per come scritto l'articolo sopra citato, non sono eseguibili nuovi impianti o loro potenziamenti se non nel territorio rurale e limitatamente alle fasce di rispetto. Sembra quindi esclusa la possibilità di realizzare impianti nelle altre zone urbanistiche o in aree poste al di fuori delle fasce di rispetto stradali. Ebbene, gli impianti di distribuzione stradale di carburanti sono, ai sensi dell'art. 24 del Codice delle Strada, pertinenze della strada e, in quanto tali, possono essere realizzati anche nelle fasce di rispetto, normalmente precluse a qualsiasi tipo di costruzione. Viceversa, come ancora stabilito dal Codice della Strada, è sempre consentita l'edificazione al di fuori delle fasce di rispetto, la cui larghezza è diversa a seconda della tipologia di strada e se ci si trova all'interno o fuori dal centro abitato (artt. 26, 27 e 28 del Regolamento del Codice della Strada). Si chiede una riformulazione del testo proposto per consentire la realizzazione di moderne stazioni di rifornimento. Si propone quindi la seguente riscrittura del comma 1 dell'art.7.8: "Nel territorio comunale sono ammessi nuovi impianti di distribuzione carburante e potenziamenti di impianti esistenti anche all'interno delle fasce di rispetto stradali".

Valutazione

Il D.Lgs. n.32/1998 ha attuato la razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti, a norma dell'art.4,comma 4, lettera c), della L. n. 59/1997, al fine di promuovere la competitività delle imprese e l'efficienza della distribuzione ;
La Regione Emilia Romagna, a seguito delle novità introdotte nella normativa dal Decreto Legislativo sopra citato, ha emanato disposizioni di indirizzo programmatico con la deliberazione del Consiglio regionale n. 355/2002 al fine di costituire il necessario quadro di riferimento per le attività degli operatori economici del settore e lo svolgimento in forma programmata delle funzioni amministrative dei Comuni; è stata nel seguito emanata la deliberazione dell'Assemblea legislativa

regionale n 208/2009 che ha profondamente modificato la deliberazione di Consiglio Regionale n. 355/2002 prevedendo che la realizzazione dei nuovi impianti debba tenere conto delle disposizioni contenute negli strumenti urbanistici.

Considerato che, come stabilito dal Codice della Strada (art.24), gli impianti di distribuzione di carburanti sono pertinenze della strada e, in quanto tali, possono essere realizzati nelle fasce di rispetto, normalmente precluse a qualsiasi tipo di costruzione, verificato che fuori da tali fasce valgono le norme specifiche per i diversi tessuti e con riferimento al territorio rurale, ai sensi dell'art.36 della LR 24/2017, "sono consentite le nuove edificazioni solo per soddisfare le esigenze abitative e produttive delle aziende agricole", si ribadisce quanto stabilito all'art. 7.8 delle Norme del PUG ovvero:

1. E' ammessa la nuova costruzione di impianti di distribuzione carburante e potenziamenti di impianti esistenti nel territorio rurale, limitatamente alle fasce di rispetto della viabilità statale e provinciale.

Visto quanto sopra l'osservazione NON E' ACCOGLIBILE

Esito

Non Accolta

Codice criterio

TR2

Elaborati modificati

Nessuno.

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

176

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/184569 data: 23-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Longiano angolo via Ariosto

Identificato al Catasto: Foglio: 111 Part: 49

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Richiesta di cambio di Tessuto residenziale da bassa a media densità alla Fiorita.

Valutazione

L'individuazione dei tessuti urbani è stata fatta con riferimento alla prevalenza delle caratteristiche insediative nelle aree di riferimento. Gli edifici oggetto della osservazione sono inseriti in un Tessuto edilizio urbano che ha prevalenti caratteristiche di Bassa densità, pertanto l'osservazione non è accoglibile .

Esito

Non Accolta

Codice criterio

T4

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

177

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/184571 data: 23-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Rio Acqua di San Vittore

Identificato al Catasto: Foglio: 184 Part: 13

Oggetto osservazione

Normativa Territorio Rurale

Sintesi della richiesta

Si chiede di variare l'art. 7,6,3 ultimo comma delle Norme del P,U.G., consentendo la possibilità del RECUPERO DELL'EDIFICIO PREVISTO IN DEMOLIZIONE DA SPECIFICI ATTI AUTORIZZATIVI ANTECEDENTI L'ENTRATA IN VIGORE DEL P.U.G., previo pagamento del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione per le pratiche in essere.

Valutazione

Si tratta di un fabbricato rurale la cui prevista demolizione ha consentito la realizzazione di un nuovo edificio; di conseguenza il mantenimento dello stesso renderebbe illegittimo il nuovo edificio realizzato. Infatti nel territorio rurale la nuova edificazione residenziale è ammessa unicamente per la realizzazione di edifici a servizio dell'azienda nel rispetto dei parametri definiti dallo strumento urbanistico . Nel caso di specie il nuovo edificio abitativo è sostitutivo dell'edificato preesistente. L'OSSERVAZIONE NON E' ACCOGLIBILE

Esito

Non Accolta

Codice criterio

TR2

Elaborati modificati

Nessuno.

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

178

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/184573 data: 23-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Montale angolo via dei Bottoni

Identificato al Catasto: Foglio: 184 Part: 1226, 1188

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Richiesta di Tessuto a media densità in estensione del Tu a S. Vittore.

Valutazione

Si tratta di un'area ineditata in Territorio rurale priva delle caratteristiche indicate dall'art. 32 dalla LR 24/2017 per essere inclusa nel TU.

Non accoglibile

Esito

Non Accolta

Codice criterio

NA1

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

179

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/184574 data: 23-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Canapino 251

Identificato al Catasto: Foglio: 73 Part: 611, 760, 762

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Richiesta di estensione del Tessuto residenziale a bassa densità in località Diegaro.

Valutazione

Si tratta di un'area in Territorio rurale priva delle caratteristiche indicate dall'art. 32 dalla LR 24 /2017 per essere inclusa nel TU.

Non accoglibile

Esito

Non Accolta

Codice criterio

NA1

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

180

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/184575 data: 23-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Emilia Levante

Identificato al Catasto: Foglio: 129 Part: 140, 2288, 49, 137, 138, 139, 341, 2309, 2310

Oggetto osservazione

Normativa Territorio Rurale

Sintesi della richiesta

Si tratta di un edificio ricadente in fascia di rispetto stradale, quindi soggetto ai vincoli di cui all'art. 16 del codice della strada e art. 26 del relativo regolamento . Si chiede che l'art. 7.6.3 venga modificato inserendo la possibilità del cambio uso e dello spostamento della capacità edificatoria esistente in zona non soggetta a fascia di rispetto stradale.

Valutazione

A fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio, anche nel territorio rurale, è stato modificato l'art. 7.6.3 relativo agli "Edifici dismessi dalla originaria funzione abitativa agricola", consentendo interventi di ristrutturazione edilizia, anche mediante demolizione e ricostruzione, come definiti dalla norme statali e regionali. Restano salvi eventuali vincoli territoriali sull'immobile non descritti nell'osservazione.

OSSERVAZIONE ACCOLTA

Esito

Accolta

Codice criterio

TR1

Elaborati modificati

Norme

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

181

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/184576 data: 23-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via delle Scalette

Identificato al Catasto: Foglio: 149 Part: 51

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Richiesta di estensione di tessuto residenziale (città giardino) e Tu in zona Monte (Via Cilea)

Valutazione

L'area si trova nelle vicinanze della Basilica del Monte in Territorio rurale. La pianificazione comunale tutela l'obiettivo di preservare da ulteriore edificazione l'emergenza storico architettonica. L'area non ha le caratteristiche previste dalla LR 24/2017 (art.32) per essere inserita nel TU. Non accoglibile

Esito

Non Accolta

Codice criterio

NA1,S1

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

182

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/184578 data: 23-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Sorrivoli 1937

Identificato al Catasto:

Oggetto osservazione

Cartografia Edifici vincolati Urbani e Rurali, Normativa Territorio Rurale

Sintesi della richiesta

Richiesta di:

- 1) eliminazione di vincolo conservativo su edificio rurale in via Sorrivoli di cui alla scheda 388;
- 2) integrazione art. 7.6.3 per consentire la ristrutturazione ricostruttiva e la delocalizzazione degli edifici posti in fascia di rispetto stradale

Valutazione

- 1) L'edificio, in discreto stato di conservazione, per le sue caratteristiche tipologiche, a portico interno, merita di essere conservato. Non accolta;
- 2) Gli ex edifici rurali non vincolati possono già con le attuali norme essere ricostruiti fuori dalle fasce di rispetto stradali.

Non accolta

Esito

Non Accolta

Codice criterio

VUR4

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

183

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/184581 data: 23-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Matalardo 315

Identificato al Catasto: Foglio: 129 Part: 24, 2263

Oggetto osservazione

Cartografia Edifici vincolati Urbani e Rurali

Sintesi della richiesta

Richiesta di eliminazione di vincolo conservativo su edificio rurale in via Matalardo di cui alla scheda 694

Valutazione

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

Non accoglibile.

Esito

Non Accolta

Codice criterio

VUR3

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

184

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/184583 data: 23-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Cervese angolo via Mariana

Identificato al Catasto: Foglio: 49 Part: 968, 970

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Richiesta di inserimento come edificabile dell'area dell'ex PUA 10/06 At4a, area polifunzionale a prevalente destinazione commerciale, in località Calabrina.

Valutazione

Si tratta di un PUA decaduto (Del GC 255/2017). Non essendo stato ripresentato entro i termini del periodo transitorio, ai sensi dell'art. 4 comma 4 della LR 24/2017, la previgente previsione edificatoria non può essere confermata . Non accoglibile .

Esito

Non Accolta

Codice criterio

NA1

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

185

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/184585 data: 23-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Madonna - via Assano - via N. lotti

Identificato al Catasto: Foglio: 112 Part: 41-52-127-130-580-583584-58637-38-137-140-542-557-852-854-891893-895-848-850-à558-559-560

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Richiesta di ripristinare l'edificabilità dell'area dell'ex At polifunzionale commerciale 03/02 AT 4b oggetto di accordo di programma per l'interramento dell'elettrodotto e di rispettare la possibilità di trasferire l'edificabilità del servizio abbattuto su area individuata dall'Accordo di Programma.

Valutazione

Il PUA è stato presentato nel periodo transitorio ed è in fase istruttoria. L'area non è compresa nel perimetro del TU in quanto alla data del 01.01.2018 il PUA non era convenzionato. L'art 4 comma 5 della LR 24/2017 consente il convenzionamento entro il 01.01.2023. Accolta la possibilità di ricostruzione della superficie del servizio demolito (200 mq) nell'area indicata nell'Accordo. Parzialmente accolta.

Esito

Parzialmente Accolta

Codice criterio

NA1,T1

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

186

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/184599 data: 23-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Vicinale Madonna 747

Identificato al Catasto: Foglio: 112 Part: 35

Oggetto osservazione

Cartografia Edifici vincolati Urbani e Rurali

Sintesi della richiesta

Richiesta di eliminazione di vincolo conservativo su edificio rurale in via madonna di cui alla scheda 699.

Valutazione

L'edificio oggetto di vincolo è già stato recuperato. Non accolta

Esito

Non Accolta

Codice criterio

VUR2

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

187

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/184603 data: 23-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Vicinale Madonna 747

Identificato al Catasto: Foglio: 112 Part: 35

Oggetto osservazione

Cartografia Edifici vincolati Urbani e Rurali, Normativa Tessuti

Sintesi della richiesta

Chiede di consentire l'accorpamento al fabbricato residenziale esistente, vincolato con scheda n. 699, per il quale è stata chiesta l'eliminazione del vincolo con altra osservazione, la superficie di 200 mq (SUL) come da accordo di programma sottoscritto in data 28/07/2010 per l'interramento dell'elettrodotto in località Case Frini, quale capacità edificatoria di recupero all'interno del lotto

Valutazione

Si conferma la possibilità di recuperare all'interno della corte del fabbricato, la capacità edificatoria corrispondente al proservizio demolito come individuato nella documentazione allegata all'accordo medesimo (p.to d all. B, art. 11 schema di accordo). Il recupero non potrà avvenire in accorpamento al fabbricato vincolato di cui alla scheda n.699 (si veda controdeduzione alla osservazione n. 186) e dovrà porsi all'interno della corte, nel rispetto delle distanze dai confini (anche di zona con l'AT 03/02 AT4b adiacente, il cui PUA è in corso di istruttoria) e dai fabbricati esistenti. L'osservazione si ritiene parzialmente accoglibile.

Esito

Parzialmente Accolta

Codice criterio

T2

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

188

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/184611 data: 23-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Vicinale Madonna 747

Identificato al Catasto: Foglio: 112 Part: 35

Oggetto osservazione

Normativa Tessuti

Sintesi della richiesta

Chiede di consentire l'accorpamento al fabbricato ad uso servizi all'abitazione la superficie di 200 mq (SUL) come da accordo di programma sottoscritto in data 28/07/2010 per l'interramento dell'elettrodotto in località Case Frini, quale capacità edificatoria di recupero all'interno del lotto

Valutazione

Si conferma la possibilità di recuperare all'interno della corte del fabbricato, la capacità edificatoria corrispondente al proservizio demolito come individuato nella documentazione allegata all'accordo medesimo (p.to d all. B, art. 11 schema di accordo). Il recupero non potrà avvenire in accorpamento al fabbricato vincolato di cui alla scheda n.699 (si veda controdeduzione alla osservazione n. 186) e dovrà porsi all'interno della corte, nel rispetto delle distanze dai confini (anche di zona con l'AT 03/02 AT4b adiacente, il cui PUA è in corso di istruttoria) e dai fabbricati esistenti. L'osservazione si ritiene parzialmente accoglibile.

Esito

Parzialmente Accolta

Codice criterio

T2

Elaborati modificati

Nessuno

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

189

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/184617 data: 23-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Tipano 430

Identificato al Catasto: Foglio: 121 Part: 46, 47, 617, 619

Oggetto osservazione

Cartografia Dotazioni

Sintesi della richiesta

Chiede che i titoli abilitativi rilasciati possano essere prorogati e completati con le norme del PRG 2000 con cui sono stati rilasciati.

Valutazione

Trattasi di materia edilizia. Non pertinente al PUG

Esito

Non Pertinente

Codice criterio

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

190

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/184618 data: 23-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Ferruzzi

Identificato al Catasto: Foglio: 122 Part: 1248, 1251

Oggetto osservazione

Normativa Tessuti

Sintesi della richiesta

Richiamato il comparto polifunzionale in via Ferruzzi, oggetto di Permesso di costruire con prescrizioni convenzionato in data 13/11/2014 e già in grande parte completato, chiede di riconoscere la dotazione di parcheggi pubblici realizzata in eccedenza rispetto allo standard richiesto per gli edifici in progetto e pari a mq. 463, per la realizzazione dei fabbricati ancora non realizzati sui due lotti B e D mancanti.

Valutazione

L'osservazione non è pertinente, riguardando aspetti che saranno valutati nella fase istruttoria dei titoli edilizi degli edifici oggetto di richiesta e non attengono agli elaborati del PUG.

Esito

Non Pertinente

Codice criterio

NP

Elaborati modificati

Nessuno

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

191

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/184386 data: 23-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: reti gestite da Hera

Identificato al Catasto:

Oggetto osservazione

Cartografia Dotazioni

Sintesi della richiesta

Contributo in merito all'assunzione del PUG relativo a :

- 1) Sistema idrico integrato. Si rinvia alla fase operativa degli Accordi l'eventuale necessità di effettuare potenziamenti.
- 2) Servizio Gas. Si rinvia alla Stazione appaltante, Unica Reti SpA, l'acquisizione dei dati relativi alla rete.
- 3) Teleriscaldamento. Si segnala la situazione dei due sistemi esistenti Centro Ippodromo e Bufalini per i quali esiste una potenzialità residua rispettivamente di 5,4 e 5 MW. si propone che gli eventuali accordi operativi da sottoscrivere, se ubicati ad una distanza minore di 1 km dalla rete, di valutare la possibilità di allacciamento.
- 4) Si ricorda l'esigenza che nelle relazioni economiche e finanziarie relative agli Accordi operativi, ai PAIP, ai permessi di costruire convenzionati ed ai Procedimenti di cui all'art. 53 della LUR di tenere conto degli eventuali potenziamenti delle reti e che dovranno essere evitati interventi che comportino la realizzazione di complessi residenziali e di altri usi in zone non servite da fognatura collegata al depuratore,

Valutazione

Si prende atto

Esito

Accolta

Codice criterio

D1

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

192

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/184621 data: 23-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA
Indirizzo: temi ambientali
Identificato al Catasto:

Oggetto osservazione

Contenuti della strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale

Sintesi della richiesta

L'osservazione propone l'approfondimento di alcune tematiche inerenti prevalentemente la SQUEA ed evidenzia alcune progettualità ritenute idonee alla attuazione degli obiettivi strategici 1 Consumo suolo : indicatori analitici per contabilizzazione, rinuncia di parte del 3% e sole finalità sociali, premialità e altro, riduzione delle previsioni urbanistiche pregresse.

2 Crescita cintura verde rurale : Boschi urbani in territorio rurale, misurazione della percentuale di forestazione

3 Riduzione impermeabilizzazione: realizzazione di "aree verdi urbane" e "giardini della Piovra", uso di pavimentazioni drenanti, soprattutto nei parcheggi.

4 Raggiungimento della neutralità climatica: incentivazione all'uso delle energie rinnovabili

5 Valorizzazione dei luoghi e paesaggi: potenziamento reti ecologiche, mitigazione impatti visivi, tutela centuriazione romana.

6 Rigenerazione e riqualificazione anche dei quartieri periferici: Palazzo del Diavolo come Torre climatica, rinaturalizzazione e riequilibrio del Parco del Savio, ex tenuta di Ca' Bianchi, la Golena di Sant'Anna, il Parco della Rocca, il Parco dell'Ippodromo con l'Oasi del boschetto.

Valutazione

1 Consumo suolo : indicatori analitici per contabilizzazione, rinuncia di parte del 3% e sole finalità sociali, premialità e altro, riduzione delle previsioni urbanistiche pregresse.

Gli indicatori analitici per la contabilizzazione del consumo di suolo sono già stati definiti dalla Regione ed i dati relativi vengono trasmessi semestralmente alla Regione medesima al fine della formazione della banca dati. La rinuncia di una quota del 3% penalizzerebbe la attuazione di interventi di rilevante interesse per il territorio. Con riguardo alle previsioni pregresse vengono mantenute quelle strettamente consentite dalla LR24/2017

2 Crescita cintura verde rurale : Boschi urbani in territorio rurale, misurazione della percentuale di forestazione

La giunta ha di recente approvato STRATEGIE PER IL RECUPERO E LA RICONNESSIONE ECOLOGICA E LA TUTELA DELLA BIODIVERSITA', nella direzione indicata dalla osservazione e la SQUeA declina un asse strategico specifico come "affrontare la sfida climatica ed ambientale" , individuando fra le azioni per il potenziamento della rete ecologica anche la creazione di una cintura verde urbana

3 Riduzione impermeabilizzazione: realizzazione di "aree verdi urbane" e "giardini della Pioggia", uso di pavimentazioni drenanti, soprattutto nei parcheggi.

4 Raggiungimento della neutralità climatica: incentivazione all'uso delle energie rinnovali

Si tratta in entrambi i casi di modalità attuative di opere ed interventi da dettagliare nel Regolamento edilizio, Le norme del piano assunto introducono requisiti minimi di verde da reperire negli interventi di trasformazione urbana ed introducono un parametro apposito per la valutazione anche della permeabilità (RIE)

5 Valorizzazione dei luoghi e paesaggi: potenziamento reti ecologiche, mitigazione impatti visivi, tutela centuriazione romana. Anche in questo caso si tratta di elementi presenti nella SQUeA , asse A Affrontare la sfida climatica ed ambientale ,e B rendere la città attrattiva

6 Rigenerazione e riqualificazione anche dei quartieri periferici: Palazzo del Diavolo come Torre climatica, rinaturalizzazione e riequilibrio del Parco del Savio, ex tenuta di Ca' Bianchi, la Golea di Sant'Anna, il Parco della Rocca, il Parco dell'Ippodromo con l'Oasi del boschetto.

Si parla di singoli progetti su cui aprire il confronto nel corso dei processi progettuali

I contenuti della SQUeA sono già coerenti con talune tematiche evidenziale : parzialmente accoglibile

Esito

Parzialmente Accolta

Codice criterio

S1

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

193

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/184670 data: 23-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Sorrivoli

Identificato al Catasto: Foglio: 190 Part: 157, 2133, 2135

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Ampliamento di Tessuto residenziale a bassa densità e TU a Rio Eremo.

Valutazione

L'area richiesta, insediamento rurale in gran parte non edificato non ha le caratteristiche per potere essere inserita nel TU secondo la LR 24/2017 (art. 32). Non accolta

Esito

Non Accolta

Codice criterio

NA1

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

194

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/184671 data: 23-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: subborgo Federico Comandini 192, 194

Identificato al Catasto: Foglio: 110 Part: 410

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Richiesta di cambio Tessuto in Subb. F. Comandini. Da Tessuti incompiuti a Tessuti a media densità .

Valutazione

Gli edifici si trovano in fascia di rispetto ferroviario ed è auspicabile una loro rigenerazione all'interno di Accordo operativo inerente la zona. Possono comunque essere oggetto di manutenzione qualitativa fino ad eventuale AO. Non accolta

Esito

Non Accolta

Codice criterio

T4

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

195

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/184674 data: 23-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via San Mauro 450, 454, 458

Identificato al Catasto: Foglio: 122 Part: 1058

Oggetto osservazione

Normativa Tessuti

Sintesi della richiesta

Chiediamo di rivalutare la norma riferita ai garage privati art. 6.5.2 comma 3 a) perchè avendo un lotto piccolo e con diversi problemi, in quanto si trova ad un incrocio, non riusciamo a garantire due posti auto per alloggio, ma ne riusciamo a creare n. 1 per alloggio, migliorando notevolmente lo stato attuale dell'immobile che ne è privo. 📄

Valutazione

E' stato modificato l'art, 6.5.2 delle Norme prevedendo il reperimento dello standard di parcheggi pertinenziali solo nel caso di ristrutturazione tramite demolizione e ricostruzione con aumento di carico urbanistico.

Esito

Accolta

Codice criterio

T1

Elaborati modificati

Norme art. 6.5.2

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

196

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/184680 data: 23-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: S. Orsola 292

Identificato al Catasto: Foglio: 84 Part: 618, 621, 705, 706, 707

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Richiesta di mantenimento di previsione edificatoria di PRG dell'AT 4b 04/03, vicino casello A 14 a Villa chiave, e di implementazione usi con una seconda media struttura di vendita eventualmente anche alimentare, residence ecc.

Valutazione

Il PUA presentato nei termini del periodo transitorio dell'approvazione del PUG (art 4 comma 4 LR 24/2017), è in fase di istruttoria in base alle norme del vigente PRG. L'art 4 c. 4 della LR24/2017 prevede che la relativa convenzione venga sottoscritta entro il 01.01.2023, a pena della decadenza della previsione edificatoria pregressa. Non possono essere modificate le regole e le norme cui è soggetto e l'area non può essere compresa nel TU.

Esito

Non Accolta

Codice criterio

NA1

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

197

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/184685 data: 23-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Cervese snc

Identificato al Catasto: Foglio: 84 Part: 2, 47, 189, 617, 619, 620, 622

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Richiesta di mantenimento di previsione edificatoria di PRG dell'AT 4b 04/03, vicino casello A 14 a Villa chiaviche, e di implementazione usi con una seconda media struttura di vendita eventualmente anche alimentare, residence ecc.

Valutazione

L'At, presentata nei termini del periodo transitorio dell'approvazione del PUG (art 4 comma 4 LR 24/2017), è in fase di istruttoria con le norme del vigente PRG. Non possono quindi essere modificate le regole e le norme cui è soggetto. Non accolta

Esito

Non Accolta

Codice criterio

NA1

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

198

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/184700 data: 23-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: //

Identificato al Catasto:

Oggetto osservazione

Normativa Tessuti

Sintesi della richiesta

Si osserva quanto segue:

1. Art.4.2.5 Qualificazione ambientale e paesaggistica nel territorio rurale. Al comma 1 viene riportato "Le quantità edificatorie generate, non possono comunque superare il 50% della superficie coperta" In caso di edifici multipiano detta norma porterebbe ad avere post opera una ST di progetto enormemente ridotta. Si osserva di dover precisare che il parametro per la parte edificata è la superficie totale (ST) mentre per il lotto la superficie coperta.
2. Art.5.3.1 comma 1 Pendenza delle falde; Obbligare ad installare 1 solo velux, in caso di edificio condominiale/plurifamiliare sarebbe troppo limitativo. Si osserva di dover inserire "nei sottotetti non abitabili è ammessa la realizzazione di una sola (per ogni unità abitativa) apertura tipo velux".
3. RIE Ristrutturazione edilizia f) conservativa RIE 2 > RIE 1 Nel tessuto consolidato in molti casi non si può tecnicamente per migliorare tale fattore, lotto pari alla superficie coperta dell'edificio stesso. Si osserva di dover modificare il maggiore in maggiore o uguale. Sarebbe poi lungimirante nella Ristrutturazione edilizia f) ricostruttiva modificare l'attuale RIE > 2,5 con RIE 2 > RIE 1 Si osserva che quanto suddetto sarebbe sicuramente un miglior compromesso.
4. Art.7.4.1. comma 1 - Funzioni Ammesse nel Territorio Agricolo - non compare il campeggio. Considerando che l'agri-campeggio è tra quelle attività possibili all'interno del quadro normativo sugli agriturismi si chiede il suo inserimento nella casistica f3.
5. Non compare la casa di civile abitazione. Si osserva di dover inserire entra gli usi.
6. Art.7.3.1. comma 3 Si chiede l'inserimento "ovvero distanti non più di 10km tra loro" lasciando solo la parola vicina si rischierebbe una difficile interpretazione dello stesso articolo.
7. Art.7.3.1. comma 1 Visto che risulta chiara l'impossibilità di costruzione di nuove unità residenziali per i non agricoltori per facilitare l'interpretazione degli articoli 7.4.2. comma2 ; 7.6.3. comma1 ; 7.6.4 tutti i commi. Si chiede di eliminare perché superfluo e probabilmente contraddittorio l'ultimo capoverso "Per soggetti diversi da quelli indicati alle precedenti lettere a) e b) sono ammissibili solamente interventi conservativi"

8. Art.7.3.2. comma 2 Disposizione comuni per tutti gli interventi edilizi nel territorio rurale. Imporre la demolizione, senza tra l'altro nessun possibile riutilizzo, di parti o di intere categorie di costruzioni solo perché vi è questo articolo risulta contraddittorio con uno degli aspetti principali del piano nonché obiettivo principale quello della rigenerazione. Si chiede pertanto la totale rimozione del comma 2
9. Art.7.6.3. comma 1 Nell'ottica di rigenerare, migliorando sismicamente ed energeticamente il patrimonio edilizio esistente risulta incomprensibile come alcuni interventi in fabbricati non vincolati debbano essere solamente conservativi. Si chiede pertanto di inserire anche la nuova costruzione purchè a parità di S.T. dando per sottinteso che l'intervento conservativo comprenda ogni aspetto della ristrutturazione edilizia.
10. Art.7.6.5. comma 1 Eliminare intera frase: "alla cessazione dell'attività produttiva in essere non sono ammessi subentri". Le scelte dell'amministrazione non si discutono ma non poter subentrare dare seguito all'attività di famiglia o non poter adempiere alle più comuni esigenze finanziarie (trasformazione della stessa in s.r.l. o s.p.a.) risulta eccessivamente lesivo.
11. Art.7.6.9. comma 1 Serre permanenti per attività floro-vivaistica Si chiede a parità di condizioni di inserire anche la Zona Agricola di Pianura. Esistono infatti già molte aziende in tale ambito che un domani potrebbero aver bisogno di espandersi o di adeguare/migliorare le proprie strutture.

Valutazione

L'osservazione è molto articolata si contro deduce puntualmente come di seguito:

1. Art.4.2.5 comma 1 Il recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola è codificato all'art. 36 comma 5 della LR 24/2017, lo strumento urbanistico non può intervenire sulla normativa sovraordinata. Osservazione non accoglibile
2. Art. 5.3.1 comma 1 Si è valutato di eliminare il limite di pendenza massima per le falde di copertura introdotto per gli edifici residenziali nei tessuti, al fine di consentire una più ampia possibilità di progettazione degli interventi in ambiti che non necessariamente hanno caratteristiche tipologiche consolidate, ma possono presentare anche una svariata stratificazione di tipologie architettoniche differenti. E' stata inserita la possibilità di realizzare una sola apertura di tipo velux per l'accesso al tetto, nei sottotetti non abitabili, per ogni unità immobiliare. L'osservazione di ritiene parzialmente accoglibile
3. RIE- La modalità di valutazione dell'indice viene rivista, intervenendo sui parametri di calcolo (coefficienti di deflusso) e prevedendo possibilità di deroghe per gli interventi sull'esistente per cui l'osservazione è parzialmente accoglibile
4. Art. 7.4.1 comma 1 La realizzazione dell'agricameggio essendo ricompresa nelle funzioni agrituristiche come definite dalla norma specifica sovraordinata, è già ricompresa nella casistica f3) Osservazione non pertinente
5. Edifici di civile abitazione - Considerato che l'art. 7.6 fa riferimento agli interventi NON connessi alla produzione agricola, l'art. 7.6.2 identifica gli edifici con funzione abitativa nel territorio rurale non connessi alla produzione agricola con i fabbricati di civile abitazione esistenti; lo stesso vale per gli usi ammessi di cui alla tabella 7.4.2 comma 1 uso a1). Osservazione non pertinente
6. Art. 7.3.1 comma 3 Ritenendo che concorrano alla formazione della SAU tutti i terreni facenti parte dell'organizzazione dell'azienda agricola all'interno del territorio comunale, non è stato volutamente inserito un parametro di distanza tra i vari poderi compresi nel territorio comunale che formano l'azienda stessa. Osservazione non accoglibile
7. Art. 7.3.1 comma 1 Per maggior chiarezza di lettura è stato eliminato all'ultima alinea, il riferimento ai soggetti non aventi diritto ad intervenire in territorio rurale ovvero: "Per soggetti diversi da quelli indicati alle precedenti lettere a) e b) sono ammissibili solamente interventi conservativi." Osservazione accolta
8. Art. 7.3.2 comma 2 L'impossibilità di recupero di manufatti precari quali tettoie baracche ecc. è codificato all'art. 36 comma 5 lettera c) della LR 24/2017, lo strumento urbanistico non può intervenire sulla normativa sovraordinata. Osservazione non accolta
9. Art. 7.6.3 comma 1 Per gli edifici con funzione abitativa esistenti, non connessi all'azienda agricola, ovvero quelli di civile abitazione, sono ammessi oltre agli interventi di ristrutturazione edilizia come definiti dalle normative statali e regionali, interventi di recupero attraverso demolizione e ricostruzione che non rientrino nella categoria della ristrutturazione edilizia ma che non comportino incremento della St

esistente. Osservazione parzialmente accolta

10. Art. 7.6.5 comma 1 tale articolo è stato modificato prevedendo diverse casistiche in funzione delle attività insediate nel territorio rurale. Solo per le attività ritenute incongrue, facenti parte di dettagliato elenco, non sarà possibile alla cessazione dell'attività la ripresa della stessa in capo ad una nuova ditta.

Osservazione parzialmente accolta

11. Art. 7.6.9 comma 1 E' stato inserito all'art. 7.5.3 comma 1 la lettera d) con riferimento alle serre fisse prevedendo: Serre fisse (uso C9)

mq 5.000 di St ogni ettaro di SAU, sino a 50 ha di SAU

mq 10 di St ogni ettaro di SAU eccedente i 50 ha di SAU

Osservazione accolta

Esito

Parzialmente Accolta

Codice criterio

T1

Elaborati modificati

Norme

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

199

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/184190 data: 23-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: Via Tipano

Identificato al Catasto: Foglio: 121 Part: 39

Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

Sintesi della richiesta

Richiesta di ripristino edificabilità su area in Via Tipano a S. Mauro/Pieve

Valutazione

Lotto edificabile del PRG 2000 non attuato. A seguito della delimitazione del TU secondo i criteri dell'art. 32 della LR 24/2017 l'area si trova in Territorio rurale. Non accolta

Esito

Non Accolta

Codice criterio

NA1

Elaborati modificati

Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

Osservazione

200

Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185242 data: 27-12-2021

Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Benzi 27

Identificato al Catasto: Foglio: 13 Part: 504, 505

Oggetto osservazione

Normativa Territorio Rurale

Sintesi della richiesta

Richiesta di nuovo edificio residenziale in territorio rurale a Pievesestina in via Benzi

Valutazione

Gli interventi ammessi sugli edifici residenziali esistenti nel territorio rurale sono regolati dall'art. 7.6.2 . Tali interventi, in conformità con le disposizioni della L.R. 24/2017, prevedono la possibilità di recuperare ai fini residenziali gli edifici abitativi esistenti, essendo esclusa la costituzione di nuovi insediamenti residenziali se non per le esigenze degli imprenditori agricoli, e anche in questo caso viene privilegiato il recupero degli edifici esistenti ancor prima della nuova realizzazione. L'ampliamento degli edifici esistenti si configura a tutti gli effetti come nuova costruzione. Alla luce di quanto sopra esposto l'osservazione si ritiene NON ACCOLTA.☒

In merito alla possibilità di ampliare i fabbricati destinati a deposito attrezzi si deve fare riferimento a quanto previsto all'art. 7.5.3 OSSERVAZIONE NON PERTINENTE

Esito

Non Accolta, Non Pertinente

Codice criterio

TR2

Elaborati modificati